

Yoktur.

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

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar, Şirkette sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabilecektir.

Yeni pay alma hakkı kullandıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer / 1 adet pay ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. de asgari işlem tutarı 1 adet karşılığı 1 TL ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 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.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun 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.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandırıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakkı) kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar BIST'de satılacaktır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı ile (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında 15 (on beş) gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL'den satışa sunulacaktır.

e) **Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:**

Mevcut ortakların yeni pay alma oranı %400'dür.

f) **Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:**

Pay bedellerinin yatırılacağı hesap bilgisi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Sahibi: İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Banka: VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.

Şube Adı: Erenköy Şubesi

IBAN No: TR96 0021 0000 0002 2187 2000 08

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde bulunan yatırım hesaplarında izlenen ve muhafaza edilen ortaklar, yeni pay tutarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

g) **Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:**

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortakların, yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle rüçhan hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL adresine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK nezdinde hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayımı tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) **Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,**

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) **Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.**

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi (bedelli) sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri yeni pay alma (rüçhan hakkı) haklarının alınıp satılması için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasasından geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon pazarı açılış günü ise rüçhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. işgünüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak koşuluyla BIST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

24.1.11. 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:

Artırılan sermayeyi temsil edecek payların yeni pay alma hakkı süreci ve payların Borsa'da halka arzından sonra satılamayan kısım, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından aşağıdaki tabloda satın alma taahhüdünde bulunan Şirket ortakları tarafından bedelleri tam ve nakden ödenerek satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Satın Alma Taahhüdünde Bulunan	Adres	İhraççı ile İlişkisi
İbrahim Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %15,51 oranında ortağıdır.
Mustafa Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %4,67 oranında ortağıdır.
Eyüp Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %3,67 oranında ortağıdır.
Mehmet Akif Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %3,67 oranında ortağıdır.
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %3,5 oranında ortağıdır.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, (www.idealistgyo.com) , Kamuyu Aydınlatma Platformu internet sitesinde (www.kap.org.tr)

ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. internet sitesinde (<https://www.piramitmenkul.com.tr/>) ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili-Mali İşlerden Sorumlu GMY
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Levent Hacıslamoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yusuf Şimşek	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
Murat Ağırmatlıoğlu	Avukat
Ali Osman Eflatun	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Denetçi
Mehmet Akif Ekşi	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Muhammed Ali Demirci	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Ali Hüsrev	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Halil İbrahim Yüksektepe	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.	
Mehmet Osmanoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür
Emre Birkan	Genel Müdür Yardımcısı
B. Uğur Konuk	Kurumsal Finansman Müdürü

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. 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.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları aracı kuruluşlardan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli pay için 1 TL değer üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar için nominal değer altında kalmamak suretiyle BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. 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:

Bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli 1 lot (1 adet) pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak nominal değer altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Halka arz süresi 2 (iki) işgünüdür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, KAP'ın (www.kap.org.tr), İdealist GYO'nun (www.idealistgyo.com) ve Aracı Kurum'un (www.piramitmenkul.com.tr) kurumsal internet sitelerinde yayınlanacaktır.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kullanımından sonra kalan payların satışında aracılık edecek kuruluşla ilişkin bilgiler tablodadır.

Ticaret Unvanı	Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.
Merkez Adresi	İnönü Caddesi No:53 Işık Apt. Kat:5 No:9-10 Gümüşsuyu/İstanbul
Kuruluş Tarihi	20.07.1990
Ticaret Sicil Numarası	266936 / 214508
Çıkarılmış Sermayesi	180.000.000 TL

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye Cumhuriyeti dışında ihraç gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşla ilişkin bilgileri içeren tablo aşağıda yer almaktadır.

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili	Oluşturul-	Aracılığın	Nominal	Halka Arz	Nominal	Halka Arz

Kuruluş	muşsa Konsorsi- yumdaki Pozisyonu	Türü	Değeri (TL)	Edilen Paylara Oranı (%)	Değeri (TL)	Edilen Paylara Oranı (%)
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Yoktur.	En iyi gayret aracılığı	Yoktur.	Yoktur.	200.000.000	%400

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Aracılık sözleşmesi Şirket ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. arasında 10.11.2023 tarihinde 4 nüsha olarak imza edilmiştir. Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. sermaye artırımını kapsamında yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan ve halka arz edilen payların satışına aracılık edecek olup, söz konusu aracılık hizmetini "En İyi Gayret" yönetimi kullanarak yapacaktır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket paylarının halka arzında; Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasada alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa'da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekmektedir.

Şirket payları BIST Alt Pazar'da işlem görmekte olup, Şirket Borsa kodu "IDGYO"dur.

Sermaye artırımında ihraç edilen B grubu hamiline yazılı paylar, yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip BIST'de işlem görmeye başlayacaktır. A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket payları "IDGYO" kodu ile BIST Alt Pazar'da işlem görmekte olup, işbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin B grubu hamiline yazılı paylar da BIST Alt Pazar'da işlem görecektir. A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

25.3. 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,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:
Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER
Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 200.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken toplam maliyet ve pay başına maliye tutarı tablodaki gibidir.

Sermaye Artırımı Tutarı	200.000.000
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	400.000
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	63.000
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)	60.000
BIST Kota Alma Ücreti BSMV	3.000
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	80.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	10.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	367.500
İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini	60.000
Toplam Maliyet	980.500
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0049

Tahmini toplam maliyet 980.500 TL tutarında olmak ile birlikte halka arz edilecek payların nominal değeri 200.000.000 TL'dir.

Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0,0049 TL'dir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi ile net nakit girişi tabloda gösterilmiştir.

Açıklama	TL
Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	200.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	980.500
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	199.019.500

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Sermaye artırımı ile Şirket'in İzmir Aliğa'da geliştirdiği ve halen devam eden lojistik depo projesinin finansmanının sağlanmasının, Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkıda bulunacağı, projenin kısa sürede bitirilerek kira getiri sağlanması ile birlikte Şirket'in faaliyet alanlarında büyüme amaçlı yeni gayrimenkul projelerine yatırım yapmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir.

Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri
-------------	--

	Tutar (TL)	%
İzmir Aliğa Projesi İnşaat Harcamaları	200.000.000	100
Toplam	200.000.000	100

Şirket bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edeceği fonu, büyük oranda İzmir Aliğa Projesi kapsamında lojistik depo inşaatı yapımında kullanacaktır. 13.500 m² arsa üzerine 30.000 m² kapalı alana sahip lojistik depo inşaatının projesi ile müşterisinin hazır olduğu, müşteriden bir yıllık kira bedelinin peşin tahsil edileceği Şirket yönetimi tarafından ifade edilmiştir. Projenin hayata geçirebilmesi için mevcut şartlarda 200 milyon TL'lik bütçeyle mümkün olabileceği bütçelenmiştir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %400 oranında kullandıklarını varsayarak sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

TL	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Özkaynaklar	130.701.309	454.341.309
Nakit Sermaye Artışı		200.000.000
Sermaye Artırımı Masrafları	-	123.640.000
Çıkarılmış Sermaye	-	980.500
Pay Başına Düşen Defter Değeri	50.000.000	250.000.000
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi TL	2,61	1,82
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-0,79

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Şirketin 21.12.2023 tarihi itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı 4,99 TL'dir. Bu fiyata göre bedelli sermaye artırımını sonrası en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 1,7980'dir. $((4,99+1*4)/(1+4))$

180.000.000 adet B grubu payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,80 TL'den satıldığı ve bu durumda satış için aracı kuruma borsa payı, aracılık komisyonu ve buna ilişkin BSMV $(0,0025+\%0,05+BSMV)$ ödendiği varsayılmıştır. Bu varsayımlara göre ek olarak 162.629 TL tutarında sermaye artırımını masrafı doğmaktadır.

Diğer yandan Şirket bu varsayımına göre 123.640.000 TL tutarında emisyon primi elde etmektedir. Varsayımlar ışığında sulanma etkisine ilişkin hesaplama tablosu aşağıdaki gibidir.

TL	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Özkaynaklar	130.701.309	454.341.309
Nakit Sermaye Artışı		200.000.000
Emisyon Primi	-	123.640.000

Sermaye Artırımı Masrafları	-	980.500
Çıkarılmış Sermaye	50.000.000	250.000.000
Pay Başına Düşen Defter Değeri	2,61	1,82
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi TL		-0,79
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-30,27%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar üzerinden yapılmış olup, ortakların rüçhan hakkı kullanım süreçlerinde ortaya çıkacak pay fiyatı sonrasında yapılacak hesaplamalarda farklılıklar olabilecektir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. yeni pay alma hakları kısıtlanmaksızın, halka arz edilerek yapılacak sermaye artırımı için Şirkete aracılık ve finansal danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun/Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
1 Ocak-30 Haziran 2023	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun/ Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2022	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun /Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2021	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun /Sorumlu Denetçi	Olumlu

30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

30.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Kişilerin Vergilendirilmesi

Aşağıda özet olarak sunulan Borsa'da işlem görecektir payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirmesi ile ilgili 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 özellikle durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşecek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

31.1 Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("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 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 kişilerin, söz konusu payların Borsa İstanbul'da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka arz Edilecek Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettiği menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2024 takvim yılları için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

GELİR ARALIĞI	GELİR VERGİSİ ORANI %
110.000 TL'ye kadar	15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL, fazlası	27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 125.000 TL, fazlası	35
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL, fazlası	40

32.1.2 Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi 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 ve 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanır. 14.07.2023 tarihli ve 7456 sayılı kanun 21. Maddesi ile bu oran 2023 vergilendirme dönemine ilişkin kazançlar için %25 olarak uygulanacaktır.