

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 50.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 200.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede 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 izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.idealistgyo.com ve halka arzda satışa aracılık edecek Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.piramitmenkul.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti 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 izahnameyi 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.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıtlı Halka Arzı No 30
KAP 3015-00000000000000000000
Tic. Sic. No 274000
Kuruluş Yılı: 470 057 2215

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEENEN KİŞİLER.....	6
2. ÖZET.....	8
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	20
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	21
5. RİSK FAKTÖRLERİ	25
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	28
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	30
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	39
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	39
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	41
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	47
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	47
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	47
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	48
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	54
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	54
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	59
18. ANA PAY SAHİPLERİ	59
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER ..	61
20. DİĞER BİLGİLER	61
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	68
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	68
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	70

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	77
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	86
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	87
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	87
28. SULANMA ETKİSİ.....	88
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	89
30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	89
31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	89
32. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	99
33. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	100
34. EKLER.....	100

IDEALİST EYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Koskımışah Hanım Sokağı No 38
Kat: 6 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 040033
İmranıye / T.D. 410 050 210

PİRAMİT EYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

Aracı Kurum

A.Ş.

Borsa, BİAŞ veya BİST

FED

Emlak Konut GYO A.Ş.

GVK

GYO

GYO Tebliği

Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

GYODER

ISIN

İdealist GYO, İhraççı, Şirket veya Ortaklık

İSO

KAP

KDV

KVK

Kurul veya SPK

MKK

MKS

ODTÜ

SPKn

T.C.

TCMB

TTK

TÜİK

TTSG

UFRS/UMS

Muhasebe Standartları

: Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.

: Anonim Şirket

: Borsa İstanbul Anonim Şirketi

: Amerikan Merkez Bankası

: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

: Gelirler Vergisi Kanunu

: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

:Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul

: Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği

: Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası

: İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

: İstanbul Sanayi Odası

: Kamuyu Aydınlanma Platformu

: Katma Değer Vergisi

: Kurumlar Vergisi Kanunu

: Sermaye Piyasası Kurulu

: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

: Merkezi Kaydi Sistem (MKS sistemi)

: Ortadoğu Teknik Üniversitesi

: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

: Türkiye Cumhuriyeti

: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

: Türk Ticaret Kanunu

: Türkiye İstatistik Kurumu

: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi

:Uluslararası Finansal Raporlama Standartları / Uluslararası

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kırsıldah Hapşireti Sok. No 38
Kat: 5. Ofis: 5. Kat Kat: 5. Kat
Tic. Sic. No: 270 051 213
Şirket Yürütme Kurulu Başkanı

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıbrıs Yolu No 36
Kadıköy / İstanbul
Tic. Sic. No: 2783
Uyuniye / D. 41 057 2009

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı	Sorumlu Olduğu Kısım:
İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   Mustafa Ekşi Yönetim Kurulu Başkan Yard. 03/01/2024 İbrahim Ekşi Yönetim Kurulu Başkanı 03/01/2024	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Pirami Menkul Kıymetler A.Ş.   B. Uğur Konuk Kurumsal Finansman Müdürü 03/01/2024 Mehmet Osmanoglu Genel Müdür 03/01/2024	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin 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 izahname ekinde yer almaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kusku Mah. Haniçine Sok. No: 38
Kat: 3 Ofis: 5 Üsküdar - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Umranıye V.D. 470 057 2215

İRİMİT MENKUL KİYMETLER A.Ş.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Denetçi Ali Osman Eflatun	Bağımsız Denetim Raporları 01/01/2021 – 31/12/2021
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Denetçi Ali Osman Eflatun	01/01/2022 – 31/12/2022
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Denetçi Ali Osman Eflatun	01/01/2023 – 30/06/2023

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş/Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım: İLGİLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI
Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Erdeniz BALIKÇIOĞLU / Sorumlu Değerleme Uzmanı	(2022 Yılı Değerleme Raporu) 15.03.2023 Tarih - 2023/295 Sayılı
Reel Değerleme Berrin Kurtuluş Sever/Sorumlu Değerleme Uzmanı	(2023 Yılı Değerleme Raporu) 30.12.2023 Tarih - 2310062 Sayılı
Reel Değerleme Eren Kurt/Sorumlu Değerleme Uzmanı	(2023 Yılı Değerleme Raporu) 30.12.2023 Tarih - IDGY-2310063 Sayılı


 PİRANİST GAYRİMENKUL
 YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 T.C. Mülkiyedenlik No: 38
 Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 28749
 Umranıye V.D. 470 051 2255


 PİRANİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççının ticaret unvanı İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	İhraççının hukuki statüsü anonim şirket olup, tabi olduğu mevzuat "T.C. Kanunları"dır. İhraççının adresi Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No: 38 Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL olup, resmi web sitesi www.idealistgyo.com dur. İnternet adresi: www.idealistgyo.com E-posta adresi: info@idealistgyo.com Telefon : +90 216 443 82 90 Faks : +90 216 523 13 58
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım faaliyetlerinde bulunmak ve mali piyasaların sunduğu imkânlardan en iyi şekilde faydalanmak amacıyla kurulmuştur.

**gösterilen
sektörler/pazarlar
hakkında bilgi**

28 Kasım 2007 tarihinde kurulmuş olan İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1 Temmuz 2010 tarihinde BIST'te "IDGYO" koduyla işlem görmeye başlamıştır.

Portföy Bilgileri

1. İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde "Hasılat Paylaşımı" modeli ile geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı tarafından yürütülmektedir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.07.2017 tarihinde ihale ettiği ve İdealist İnşaat Ticaret Ltd.Şti. & İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş Ortaklığı üzerinde kalan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı yapım işinin yapımı amacıyla 09.08.2017 tarihinde İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. ile İdealist GYO A.Ş. arasında İş Ortaklığı Sözleşmesi düzenlenmiştir.

İş ortaklığı sözleşmesine göre, taraflar Ortak Girişime ilişkin bütün hak ve yükümlülükleri, giderleri, kar ve zararı, gerekli fonların sağlanmasını, Ortak Girişimce sağlanacak tüm malzeme ve ekipmanı veya bunların tasfiye sonuçlarını İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. %51, İdealist GYO A.Ş. %49 oranında paylaşacaklardır. İş ortaklığı sözleşmesi, işin başından, kesin hesabı yapıncaya ve işveren, idare, sosyal sigortalar, maliye, resmi ve özel bütün şahıslarla bütün ilişkiler kesilinceye ve teminatların tamamı iade edilinceye kadar, işin taraflarca ortaklaşa yapılması ile iş ortaklığının yönetim usulünü, kar zararın dağıtımını ve iş sonunda ortaklığın tasfiye usulünü saptamak gibi konuları ifa etmek için yapılmıştır. Projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici kârını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır. İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m² ve İdealist Koru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m² yüzölçümüne sahiptir. Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 26.12.2023 tarihli 2023-096 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi değerlendirme raporuna göre konu proje hâlihazırda %90,97 genel inşaat seviyesine sahiptir. İdealist Cadde/Koru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m² olarak hesaplanmıştır. Proje kapsamında 91 ada 205 parsel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır.

		2. İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Koru Projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüm İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91 ada 205 parsel arsa üzerinde geliştirilen İdealist Cadde Projesi'ne ait 18 adet ticari ünite, 1 adet konut alanı Emlak Konut GYO A.Ş. aracılığı ile E-İhale yöntemiyle 07.10.2021 - 14.10.2021 tarihleri arasında satışa sunulmuştur. Bu kapsamda, İhraççı tarafından söz konusu ihaleye katılma kararı alınmış ve bahsi geçen ihale sonucunda brüt 1.387,46 m² alanlı ve toplam KDV dahil 16.370.000 TL bedel ile ihaleye çıkılan 9 adet ticari üniteye ilişkin olarak bahsi geçen ihale KDV dahil 16.965.000 TL ihale bedeli üzerinden İhraççı lehine sonuçlanmıştır. 31 Mart 2022 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere, İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi'ndeki 2 adet bağımsız bölüm BZG Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. (COLDWELL BANKER)'ye 5(beş) yıl +5(beş) yıl süreyle kiraya verilmiştir. 21 Nisan 2022 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere, İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi'ndeki 6 adet bağımsız bölüm Migros Ticaret A.Ş.'ye 10 (on) yıl süreyle kiraya verilmiştir. İlgili 9 adet bağımsız bölüm için Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde yer alan tapu devrinin hangi şartlar altında yapılacağını belirleyen madde hükümlerine göre gerekli taksit ödemeleri yapılmış, 13.01.2023 tarihinde tapu devri İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına gerçekleşmiştir. 3. İzmir Aliğa Arsa İhraççı, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından 09-10 Haziran 2021 tarihinde düzenlenen 3 ilde 278 muhtelif satılık arsa ve 2 kiralık taşınmazın vadeli açık artırma konusu olan TOKİ Arsa Müzayedesine katılım sağlamıştır. Müzayede konusu olan arsalardan İzmir İli, Aliğa İlçesi, 1147 Ada, 1(A) Parsel, 10.000 m² ve muhammen bedeli 12.044.000 TL olan arsa nitelikli taşınmaz 13.800.000 TL teklif ile İhraççı lehine sonuçlanmıştır. 22.06.2022 tarih ve 9903 yevmiye numarasıyla tapu İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Söz konusu arsa üzerinde lojistik deposu geliştirme projesi halen devam etmekte olup inşaat ruhsatı Aliğa Belediyesinden 28.12.2023 tarihinde alınmıştır. Proje kapsamında 14.390 m² inşaat yapılması planlanmaktadır.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Yurt içi ve küresel finansal piyasalardaki koşullar, döviz kurundaki dalgalanmalar, deprem gibi doğal afetler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar İhraççı'nın performansını etkileyen temel konulardır. Finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı uyarınca şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinlerinin ve diğer izinlerin ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket'in gelirlerini olumsuz yönde

		etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir. İnşaatların projeler aşamasından satılabilir döneme kadar maliyet kalemlerini etkileyen en büyük faktör döviz kurlarının ve finansman maliyetlerinin artış göstermesi sebebiyle mevcut maliyet beklentilerinin üstünde gerçekleşebilmektedir. Artmakta olan kredi maliyetleri Şirket'in üretim maliyetlerini etkileyebilmektedir. Şirket'in portföyünün bulunduğu coğrafi bölgeler sebebiyle satışlar olumlu yönde etkilenebilecektir.																																																
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Yoktur.																																																
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	25.10.2023 tarihli Şirket ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır. <table><tr><th>Ad Soyad/Unvan</th><th>Grubu</th><th>TL</th><th>%</th></tr><tr><td>İbrahim Ekşi</td><td>A</td><td>2.500.000</td><td>5,00</td></tr><tr><td>İbrahim Ekşi</td><td>B</td><td>5.255.000</td><td>10,51</td></tr><tr><td>Mustafa Ekşi</td><td>A</td><td>833.340</td><td>1,67</td></tr><tr><td>Mustafa Ekşi</td><td>B</td><td>1.501.665</td><td>3,00</td></tr><tr><td>Eyüp Ekşi</td><td>A</td><td>833.330</td><td>1,67</td></tr><tr><td>Eyüp Ekşi</td><td>B</td><td>1.001.665</td><td>2,00</td></tr><tr><td>Mehmet Akif Ekşi</td><td>A</td><td>833.330</td><td>1,67</td></tr><tr><td>Mehmet Akif Ekşi</td><td>B</td><td>1.000.000</td><td>2,00</td></tr><tr><td>İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</td><td>B</td><td>1.750.000</td><td>3,50</td></tr><tr><td>Diğer (Halka Açık)</td><td>B</td><td>34.491.670</td><td>68,98</td></tr><tr><td>Toplam</td><td></td><td>50.000.000</td><td>100</td></tr></table> Ortaklık payları 5.000.000 adet A grubu nama yazılı pay ve 45.000.000 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır. A grubu payların "Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde Aday Gösterme İmtiyazı" bulunmakta olup, en az 5 kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Ortaklığa dolaylı yoldan sahip olan gerçek ya da tüzel kişi bulunmamaktadır.	Ad Soyad/Unvan	Grubu	TL	%	İbrahim Ekşi	A	2.500.000	5,00	İbrahim Ekşi	B	5.255.000	10,51	Mustafa Ekşi	A	833.340	1,67	Mustafa Ekşi	B	1.501.665	3,00	Eyüp Ekşi	A	833.330	1,67	Eyüp Ekşi	B	1.001.665	2,00	Mehmet Akif Ekşi	A	833.330	1,67	Mehmet Akif Ekşi	B	1.000.000	2,00	İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	B	1.750.000	3,50	Diğer (Halka Açık)	B	34.491.670	68,98	Toplam		50.000.000	100
Ad Soyad/Unvan	Grubu	TL	%																																															
İbrahim Ekşi	A	2.500.000	5,00																																															
İbrahim Ekşi	B	5.255.000	10,51																																															
Mustafa Ekşi	A	833.340	1,67																																															
Mustafa Ekşi	B	1.501.665	3,00																																															
Eyüp Ekşi	A	833.330	1,67																																															
Eyüp Ekşi	B	1.001.665	2,00																																															
Mehmet Akif Ekşi	A	833.330	1,67																																															
Mehmet Akif Ekşi	B	1.000.000	2,00																																															
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	B	1.750.000	3,50																																															
Diğer (Halka Açık)	B	34.491.670	68,98																																															
Toplam		50.000.000	100																																															
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının	Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları, www.kap.org.tr ve www.idealistgyo.com internet sitelerinde yer almaktadır.																																																

**finansal
durumunda ve
faaliyet
sonuçlarında
meydana gelen
önemli
değişiklikler**

Seçilmiş bilanço ve gelir tablosu kalemleri aşağıdaki gibidir.

VARLIKLAR	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nakit ve nakit benzerleri	882.229	8.480.630	22.349.934
Stoklar	60.852.405	19.767.402	17.547.388
Diğer dönen varlıklar	9.391.138	6.668.607	6.670.017
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	9.391.138	6.668.607	6.670.017
Toplam Dönen Varlıklar	110.335.380	61.205.151	46.758.899
Duran Varlıklar			–
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	103.811.117	100.802.000	36.165.000
Maddi duran varlıklar	163.151	170.074	4.913.129
Ertelenmiş vergi varlığı	–	1.463.632	1.444.995
Toplam Duran Varlıklar	103.984.953	102.446.391	42.527.458
TOPLAM VARLIKLAR	214.320.333	163.651.542	89.286.357
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	14.679.134	12.103.103	3.004.695
Ticari borçlar	19.663.672	20.559.007	20.044.362
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	19.663.672	20.537.496	20.044.362
Ertelenmiş gelirler	44.500.064	13.565.948	5.950.688
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	44.500.064	13.565.948	5.950.688
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	82.897.726	46.861.802	30.255.103
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	83.619.024	47.129.920	30.791.355
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	130.701.309	116.521.622	58.495.002
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Geçmiş yıllar karları veya zararları	67.632.941	7.828.478	4.175.140
Net dönem karı veya zararı	2.785.643	58.073.512	3.653.338
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	130.701.309	116.521.622	58.495.002
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	214.320.333	163.651.542	89.286.357

30.06.2023 Bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarına göre, Şirket'in toplam dönen varlıklarının %55'lik kısmı Şirket'in stoklarından oluşmaktadır. 31.12.2022 tarihine göre Şirket'in stokları yaklaşık olarak 3 misli artış ile 60,8 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Bunun temel sebebi, İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsellerde bulunan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş i ihalesine istinaden (İdealist Cadde/Koru Projesi) İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetlerinden

oluşmaktadır. Arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

26 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarının net gerçekleşebilir değeri, İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş iihalesini gerçekleştiren Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, Şirket'ten bağımsız ve SPK tarafından yetkilendirilen bir değerlendirme şirketi olan Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri ölçümünde projenin mevcut toplam değeri 584.476.991 TL olarak tespit edilmiş olup, İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı'na düşen pay 452.127.541 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirket'in duran varlıklarının 103,8 milyon TL büyük bir çoğunluğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Bunun 58 milyon TL'lik kısmı arsa ve arazilerden, 45,8 milyon TL'lik kısmı ise binalardan oluşmaktadır.

KÂR VEYA ZARAR KISMI	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Hasılat		396.311	12.051.552
Satışların maliyeti		-	-20.874.907
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		396.311	-8.823.355
BRÜT KAR/ZARAR		396.311	-8.823.355
Genel yönetim giderleri	-3.061.739	-4.022.561	-3.214.167
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.329.154	1.779.069	2.536.923
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-1.666.168	-2.463.157	-70.072
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	4.601.247	-4.310.338	-9.570.671
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		62.582.808	9.590.214
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	4.601.247	58.272.470	19.543
Finansman gelirleri	213.783	292.448	2.882.316
Finansman giderleri	-225.002	-509.698	-528.108
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	4.590.028	58.055.220	2.373.751
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-1.804.385	18.292	1.279.587
• Dönem vergi gideri/geliri	-	-	-36.705
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-1.804.385	18.292	1.316.292

		SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	2.785.643	58.073.512	3.653.338
		DÖNEM KARI/ZARARI	2.785.643	58.073.512	3.653.338
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	Yoktur.			
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket net işletme sermayesi, (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 30.06.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 tarihinde sona eren yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarlarını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.			
		TL	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
		Dönen Varlıklar	110.335.380	61.205.151	46.758.899
		Kısa Vadeli Yükümlülükler	82.897.726	46.861.802	30.255.103
		Net İşletmesi Sermayesi	27.437.654	14.343.349	16.503.796

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

Şirket çıkarılmış sermayesini %400 oranında (bedelli sermaye artırım) artırması sebebiyle 200.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edecektir. Paylar 1 TL nominal değerden ihraç edilecektir. İhraç edilecek paylara ilişkin ayrıntılı tablo aşağıdaki gibidir.

Grubu	İmtiyazlar*	Pay Sayısı	Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A/Nama	İmtiyazlı	20.000.000	40%	20.000.000	40%
B/Hamiline	Yoktur.	180.000.000	360%	180.000.000	360%
Toplam		200.000.000	400%	200.000.000	400%

*A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu nama pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir.

Nama yazılı, imtiyazlı, (A) Grubu payların ISIN kodu TREIDGY00029, hamiline yazılı, imtiyazsız, (B) Grubu payların ISIN kodu TREIDGY00011'dur.

		İhraç edilmesi planlanan kıymetlerin ISIN kodları izahname onayına müteakip KAP'da duyurulacaktır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar TL 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	Şirketin çıkarılmış sermayesi 50.000.000 TL nominal olup, ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 50.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Her payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir. - Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) - Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) - Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) - Oy Hakkı (TTK madde 432, 433, 434, 435, 436, SPKn madde 30): - Bilgi alma ve inceleme hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) - Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.1 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) - İti'a Geri Satma Hakkı (II-15.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü

	piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	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	Şirket payları IDGYO kodu ile BIST Alt Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek B grubu hamiline yazılı paylar da BIST Alt Pazarda işlem görecektir. A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Kar dağıtımı konusunda Şirket paylarında herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketin "Kar Dağıtım Politikası" metni Şirket internet sitesinde (www.idealistgyo.com) yayınlanmış olup, Genel Kurul kararı ile kar dağıtımı yapılmaktadır.

D—RİSKLER

D—RİSKLER					
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi				
	İhraççıya ilişkin riskler aşağıdaki gibidir. Kredi Riski: Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir. Şirketin 30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre 955.761 TL kredi riski bulunmaktadır. Likidite Riski: İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Şirket'in 30.06.2023 yıllık hesap dönemi finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer almaktadır. <table><tr><td>30.06.2023</td><td>TL</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>140.335.380</td></tr></table>	30.06.2023	TL	Dönen Varlıklar	140.335.380
30.06.2023	TL				
Dönen Varlıklar	140.335.380				

		<table border="1"><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>82.897.726</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>27.437.654</td></tr></table>	Kısa Vadeli Yükümlülükler	82.897.726	Net İşletme Sermayesi	27.437.654
Kısa Vadeli Yükümlülükler	82.897.726					
Net İşletme Sermayesi	27.437.654					
		Kur Riski Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. 30.06.2023 tarihinde Şirket'in sahip olduğu Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır. Faiz Oranı Değişim Riski Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibariyle değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır. Diğer yandan ihracçının içinde bulunduğu sektör; Küresel ekonomik veya finansal riskleri, inşaat sektörü ile ilgili riskleri, projelerin zamanında bitirilememe riskini, iş kazalarına dair riskleri ihtiva etmektedir.				
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli faktörleri hakkında bilgi	İhraç Edilen Payların Temettü Gelirlerine İlişkin Riskler: Kar payı (temettü geliri) şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. İhraççı dağıtılabılır kar olduğu durumlarda genel kurul onayı ile kar dağıtabilmekle beraber, zarar ettiği dönemlerde kar payı dağıtmaz. Ayrıca İhraççı karını bünyesinde tutup kar payı dağıtmamaya karar verebilir. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler: İhraççının faaliyetleri, piyasa koşulları, mali performans ve diğer koşulların ortaya çıkması neticesinde payların fiyatı yatırımcıların beklentilerini karşılayamayabilir. Sonuç olarak bu halka arz işlemi kapsamında payları satın almış olan yatırımcılar, paylara yapmış oldukları yatırımların tamamını ya da bir kısmını kaybedebilirler.				

E—HALKA ARZ																								
E.1	Halka arza ilişkin ihracçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arz edilecek payların nominal değeri 200.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken toplam maliyet ve pay başına maliye tutarı tablodaki gibidir. <table border="1"><tr><td>Sermaye Artırım Tutarı</td><td>200.000.000</td></tr><tr><td>SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td><td>400.000</td></tr><tr><td>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)</td><td>63.000</td></tr><tr><td>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)</td><td>60.000</td></tr><tr><td>BIST Kota Alma Ücreti BSMV</td><td>3.000</td></tr><tr><td>Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)</td><td>80.000</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)</td><td>10.000</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)</td><td>367.500</td></tr><tr><td>İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini</td><td>60.000</td></tr><tr><td>Toplam Maliyet</td><td>980.500</td></tr><tr><td>1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider</td><td>0,0049</td></tr></table>	Sermaye Artırım 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
Sermaye Artırım 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

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerinin 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.

E.2a **Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**

Sermaye artırımını 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 / Lojistik Depo İnşaatı	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.

E.3 **Halka arza ilişkin bilgiler ve**

Şirketin 50.000.000 TL (Elli milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamen ve nakden karşılanmak kaydıyla %40 oranında

	koşulları	nakit (bedelli) olarak artırılarak 250.000.000 TL'ye (ikiyüzelli milyon Türk Lirası) çıkarılacaktır. Şirketin yapacağı sermaye artırımında (A) grubu nama pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %400 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri sermaye artırımında kullanılmak üzere, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait Vakıf Katılım Bankası A.Ş. nezdindeki TR96 0021 0000 0002 2187 2000 08 IBAN numaralı hesaba yatırılacaktır. Yeni pay alma hakkı için 1 TL nominal değerli pay 1 TL fiyattan kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu paylar 2 iş günü suretiyle Borsa İstanbul A.Ş.'de (BIST ve/veya Borsa İstanbul) satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarları ve halka arz tarihleri "Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu" ile birlikte Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.idealistgyo.com), Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. internet sitesinde (https://www.piramitmenkul.com.tr) ilan edilecektir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının halka arzında; Şirket sermaye sağlayacak, aracılık hizmeti veren Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Bunun dışında halka arza ilişkin menfaati bulunan kişi ya da kurum yoktur.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı	İhraççının unvanı İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.
	Kim tarafından	İhraççının ve/veya ortaklarının taahhüdü bulunmaktadır.

	ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını % 400 oranında kullandıkları varsayımı ile mevcut ortakların 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,79 TL ve yüzdesi -0,3027'dür. Mevcut pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisinin miktarı 0,35 TL ve yüzdesi 0,2423'dür.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı kurumlar, yeni pay alma haklarının kullanılması, kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BIST birinci piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.441 Mah. H. Hüseyinli Sok. No: 32
Kat: 3 Ofis: GÜSKÜDÜZİTANBUL
Tic. Sic. No: 274675
Umraniye V.E. 470 057 2210