

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM AMACINA İLİŞKİN RAPOR

Rapor Tarihi: 30.07.2026

Yönetim Kurulu Karar Sayısı: 2026/10

I. Raporun Amacı

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 gerekmektedir.

İşbu Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Rapor("Rapor"),Pay Tebliği madde 33 çerçevesinde bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanmıştır.

II. Şirket'i Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı:	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Merkezi:	Kısıklı Mah.Hanımseti Sok.No:38 34696 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul
Çıkarılmış Sermaye Miktarı:	150.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı:	750.000.000 TL
Ticaret Sicil Numarası:	646759-İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Mersis Numarası:	0470057221900018

III. Ortaklık Yapısı

Şirketin 30.07.2026 tarihli ortaklık yapısı (www.kap.org.tr) adresinde yer alan Merkezi Kayıt Kuruluşu verisi aşağıdaki gibidir;

Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutar (TL)	Oy Oran (%)
İbrahim Ekşi A Grubu	7.500.000	%5,00

İbrahim Ekşi B Grubu	15.765.000	%10,51
Mustafa Ekşi A Grubu	2.500.020	%1,67
Mustafa Ekşi B Grubu	4.504.995	%3,00
Eyüp Ekşi A Grubu	2.499.990	%1,67
Eyüp Ekşi B Grubu	3.004.995	%2,00
Mehmet Akif Ekşi A Grubu	2.499.990	%1,67
Mehmet Akif Ekşi B Grubu	3.000.000	%2,00
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	5.250.000	%3,5
Diğer(Halka Açık) B Grubu	103.475.010	%68,98
Toplam	150.000.000	100

IV. Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fon Tutarı

Şirket'in yapmayı planladığı nakit sermaye artırımından brüt 375.000.000 TL, tahmini halka arz giderleri olan 1.988.313 TL'nin düşülmesi sonucu ise net 373.011.687 TL fon elde edilmesi planlanmaktadır. Planlanan maliyet giderleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Sermaye Artırım Maliyetleri	Tutar (TL)
Kurul Ücreti (İhraç Edilecek Payların Nominal Değeri Üzerinden %0,2)	750.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	118.125
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	150.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	850.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	19.688
Diğer Giderler	100.000
Genel Toplam	1.988.313
Halka Arz Edilecek Payların Nominal Tutarı	375.000.000

Sermaye artırımından elde edilecek fonun;

- %80'inin banka kredilerinin kapamasında,
- %17'inin mevcut ve hali hazırda devam etmekte olan İzmir Aliğa Lojistik depo yapımında kullanılmasına,
- %3'inin şirketin olağan faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla genel yönetim giderlerinde kullanılmasına karar verilmiştir.