

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYLARININ
ZORUNLU PAY ALIM TEKLİFİ YOLUYLA İBRAHİM EKŞİ, MUSTAFA
EKŞİ, EYÜP EKŞİ VE MEHMET AKİF EKŞİ TARAFINDAN DEVRALINMASINA
İLİŞKİN PAY ALIM TEKLİFİ BİLGİ FORMU

1. Pay Alım Teklifine Konu Hedef Ortaklığa İlişkin Bilgiler:

- a) Ticaret Unvanı: İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
b) Ticaret Sicil Müdürlüğü ve Numarası: İstanbul / 646759
c) Adres: Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38 K:3 Ofis 6 Üsküdar - İstanbul
ç) Telefon: 0216 443 82 90
d) Faks: 0216 523 13 58
e) Ortaklık Yapısına İlişkin Bilgi:

Zorunlu Pay Alım Teklifini Doğuran Pay Edinimlerinden Önceki Ortaklık Yapısı				
Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Tutarı (Adet)	Sermaye Oranı (%)
İbrahim Ekşi	A	500.000	500.000	28,40
	B	2.340.000	2.340.000	
İmdat Ekşi	A	500.000	500.000	28,30
	B	2.330.000	2.330.000	
Diğer	B	4.330.000	4.330.000	43,30
Toplam	A+B	10.000.000	10.000.000	100,00

Zorunlu Pay Alım Teklifini Doğuran Pay Edinimlerinden Sonraki Ortaklık Yapısı (Son Durum İtibarıyla)				
Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Tutarı (Adet)	Sermaye Oranı (%)
İbrahim Ekşi	A	500.000,00	500.000,00	28,40
	B	2.340.000,00	2.340.000,00	
Mehmet Akif Ekşi	A	166.666,00	166.666,00	8,88
	B	721.112,00	721.112,00	
Eyüp Ekşi	A	166.666,00	166.666,00	8,43
	B	676.666,00	676.666,00	
Mustafa Ekşi	A	166.668,00	166.668,00	7,72
	B	605.394,00	605.394,00	
Diğer	B	4.656.828,00	4.656.828,00	46,57
Toplam	A+B	10.000.000,00	10.000.000,00	100,00

Şirket payları 21 – 23 Haziran 2010 tarihlerinde halka arz edilmiş olup, mevcut durum itibarıyla Ana Pazar – Grup 2 içerisinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi bilgi formunun imza tarihi itibarıyla Şirketin fiili dolaşımdaki paylarının nominal değeri 5.608.999,99 TL olup, Şirket sermayesine oranı %56,08'dir.



f) Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi:

Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi			
Satın Alma İşlemi Öncesi		Satın Alma İşlemi Sonrası	
Adı Soyadı	Görevi	Adı Soyadı	Görevi
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı	İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı
İmdat EKŞİ (*)	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Mustafa EKŞİ (*)	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mustafa EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi	Eyüp EKŞİ (*)	Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur ÖZDEMİR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Uğur ÖZDEMİR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Aslıhan ÜTE (**)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Mehmet Levent HACISLAMOĞLU (**)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Şirketin 5 üyeden oluşan yönetim kurulu 28.03.2019 tarihli Olağan Genel Kurulunda 3 yıl süre ile seçilmiştir.

(*) 29.01.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile İmdat Ekşi'nin istifasının kabul edilerek, Eyüp Ekşi'nin yönetim kurulu üyesi olarak atandığı ve Mustafa Ekşi'nin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak seçildiği 31.01.2020 tarihinde açıklanmış olup, ilk genel kurulda pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

(**) 18.02.2020 tarihinde Aslıhan ÜTE'nin istifası kabul edilerek yerine Mehmet Levent Hacismailtoğlu'nun seçilmesine karar verilmiş olup, ilk genel kurulda pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

2. Pay Alım Teklifinde Bulunan Gerçek Kişilere İlişkin Bilgiler:

a) Adı Soyadı :	İbrahim EKŞİ	Mustafa EKŞİ	Eyüp EKŞİ	Mehmet Akif EKŞİ
b) T.C. Kimlik Numarası :	38183021130	38072024860	38069024934	37928029864
c) Adres :	Küçük Çamlıca Mahallesi, Başak Çıkmazı Sokak, No:10B/1 Üsküdar/İstanbul			
ç) Telefon No :	0216 443 82 90			
d) Faks :	0216 523 13 58			

3. Hedef Ortaklık İle Pay Alım Teklifinde Bulunacak Kişilerin İlişkisi Hakkında Bilgi:

Hedef Ortaklık'ın devre konu olmayan diğer imtiyazlı paylarına sahip olan ve aynı zamanda Hedef Ortaklık'ın yönetim kurulu başkanı İbrahim Ekşi, Pay Alım Teklifinde bulunacak diğer ortaklar olan Mustafa Ekşi, Eyüp Ekşi ve Mehmet Akif Ekşi'nin babasıdır.

Pay devirleri sonrasında pay alım teklifinde bulunacak İbrahim Ekşi, Mustafa Ekşi, Eyüp Ekşi ve Mehmet Akif Ekşi, Şirketin 5 üyeden oluşan yönetim kurulunun 3 üyesinin seçim hakkına sahip imtiyazlı payların tamamına sahip olmuştur. Pay alım teklifinde bulunanlar işbu pay alım teklifi bilgi formunun imza tarihi itibarıyla Şirketin 10.000.000 TL olan sermayesinin %53,43'üne karşılık gelen 5.343.172 TL nominal değerli paylarına sahiptirler.

Şirketin 05.02.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile 500.000 TL nominal değerli A grubu imtiyazlı nama ve 2.300.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı olmak üzere Şirket sermayesinin %28,30'una karşılık gelen 2.800.000 TL nominal değerli paylarına sahip ortağı İmdat Ekşi ile Mustafa Ekşi, Eyüp Ekşi ve Mehmet Akif Ekşi arasında hisse devrine karar verilmiş ve söz konusu karar 06.02.2020 tarihinde KAP'ta açıklanmıştır.

Söz konusu kararı takiben Şirketin 04.03.2020 tarihli revize kararı ile İmdat Ekşi'nin sahip olduğu paylardan 166.668 TL nominal değerli A grubu ve 776.668 TL nominal değerli B grubu payların Mustafa Ekşi'ye, 166.666 TL nominal değerli A grubu ve 776.666 TL nominal değerli B grubu payların Eyüp Ekşi'ye, 166.666 TL nominal değerli A grubu ve 776.666 TL nominal değerli B grubu payların Mehmet Akif Ekşi'ye pay başına 2,80 TL bedelle devredilmesine ve söz konusu karar kapsamında SPK'ya izin başvurusunda bulunulmasına karar verilmiştir.

SPK'nın 30.04.2020 tarih ve 2020/28 sayılı haftalık bülteninde söz konusu pay devirlerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılandığı açıklanmıştır.

SPK'nın payların devrine ilişkin onayını takiben 13.05.2020 tarihli hisse devir sözleşmesi çerçevesinde 28.05.2020 tarihinde İmdat Ekşi'nin sahip olduğu A ve B grubu payların Mustafa Ekşi, Eyüp Ekşi ve Mehmet Akif Ekşi'ye devri tamamlanmıştır.

Şirketin hakim ortaklarından ve aynı zamanda yönetim kurulu başkanı olan İbrahim Ekşi şirket sermayesinin %28,40'ına karşılık gelen 500.000 TL nominal değerli A grubu ve 2.340.000 TL nominal değerli B grubu olmak üzere toplamda 2.840.000 TL nominal değerli paylarına sahip olup, İbrahim Ekşi'nin oğulları olan Mustafa Ekşi, Eyüp Ekşi ve Mehmet Akif Ekşi tarafından şirketin imtiyazlı paylarının diğer yarısı olan 500.000 TL nominal değerli A grubu imtiyazlı paylar ile birlikte 2.330.000 TL nominal değerli B grubu paylar olmak üzere şirket sermayesinin %28,30'una karşılık gelen 2.830.000 TL nominal değerli paylar İmdat Ekşi'den alınmıştır.

Bu kapsamda şirketin yönetim kurulu başkanı İbrahim Ekşi ile birlikte hareket eden oğulları Mustafa Ekşi, Eyüp Ekşi ve Mehmet Akif Ekşi, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyaz tanıyan A grubu nama yazılı payların tamamına ve şirket sermayesinin %56,70'ine (Mustafa Ekşi ve Eyüp Ekşi ve Mehmet Akif EKŞİ'nin pay satışları sonrası %53,43'e gerilemiştir.) sahip olmaları ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-26.1 sayılı Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde diğer ortaklara ait payları satın almak üzere pay alım teklifinde bulunmaktadır.

5. Pay Alım Teklifine Konu Paylara İlişkin Bilgi:

- a) Adedi-Nominal değeri: 4.330.000 adet, 4.330.000 TL nominal değerli pay¹
b) Grubu: B Grubu
c) Nama veya Hamiline Yazılı Olmaları: Hamiline
ç) İmtiyazlı Olup Olmadığı ve İmtiyazlı İse İmtiyazın Niteliği: Pay alımı teklifi yapılacak paylar imtiyazsızdır.

1 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (Kanun) 26. maddesinin birinci fıkrası hükmü kapsamında payların iktisabının kamuya açıklandığı 28.05.2020 tarihi itibarıyla pay alım teklifine katılması söz konusu olabilecek toplam pay adedini ifade etmektedir.

6. Pay Alım Teklifi Fiyatına İlişkin Bilgi:

a) 1 TL nominal değerli pay için teklif edilen pay alım teklifi fiyatı: 2,9592 TL

b) Pay alım teklifi fiyatının belirlenme yöntemi:

Zorunlu pay alım teklifi fiyatı Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-26.1 sayılı Pay Alım Teklifi Tebliği'nin ("Tebliğ") 15. maddesinin 3. fıkrasına göre belirlenmiştir.

Tebliğ'in 15. maddesinin 3. Fıkrasında;

"Hedef ortaklığın sermayesini temsil eden birden fazla pay grubunun bulunması durumunda, pay alım teklifinde bulunma zorunluluğunu doğuran pay devrine konu olmayan grup veya gruplara dahil olan paylar için ödenecek pay alım teklifi fiyatı;

a) *Pay grupları arasındaki imtiyaz farklılıkları dikkate alınarak Kurulun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporunda belirtilen fiyatın,*

b) *Pay alım teklifinde bulunan veya birlikte hareket ettiği kişilerin, teklifte bulunan veya birlikte hareket ettiği kişilerce pay alım teklifini doğuran pay alımları da dahil olmak üzere, varsa hedef ortaklık paylarının satışına ilişkin anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu tarihten önceki altı aylık dönem içinde, pay alım teklifinde bulunma zorunluluğunu doğuran pay devrine konu olmayan grup veya gruplara dahil olan paylarda yaptıkları alımlarda ödedikleri en yüksek fiyatın,*

c) *Pay alım teklifinde bulunma zorunluluğunu doğuran pay devrine konu olmayan grup veya gruplara dahil olan payların borsada işlem görmesi durumunda, varsa hedef ortaklık paylarının satışına ilişkin anlaşma yapıldığının kamuya duyurulduğu tarihten önceki altı aylık dönem içinde oluşan payın günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının aritmetik ortalamasının*

yüksek olanından düşük olmayacak şekilde belirlenir." hükmü yer almaktadır.

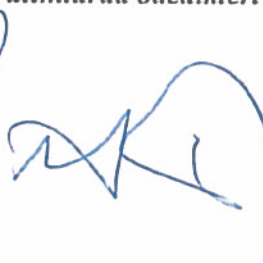
Bu kapsamda;

a) *Pay grupları arasındaki imtiyaz farklılıkları dikkate alınarak Kurulun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporunda belirtilen fiyatın,*

Şirket payları içerisinde pay grubu ayrımı olması sebebiyle pay grupları arasındaki imtiyaz farklılıkları dikkate alınarak Kurulun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde şirket değerinin belirlenmesi amacıyla İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye değerlendirme raporu hazırlattırılmıştır.

29.06.2020 tarihli değerlendirme raporu çerçevesinde B grubu hamiline yazılı paylar için pay başına 2,0574 TL değer belirlenmiştir.

b) *Pay alım teklifinde bulunan veya birlikte hareket ettiği kişilerin, teklifte bulunan veya birlikte hareket ettiği kişilerce pay alım teklifini doğuran pay alımları da dahil olmak üzere, varsa hedef ortaklık paylarının satışına ilişkin anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu tarihten önceki altı aylık dönem içinde, pay alım teklifinde bulunma zorunluluğunu doğuran pay devrine konu olmayan grup veya gruplara dahil olan paylarda yaptıkları alımlarda ödedikleri en yüksek fiyatın,*




Pay alım teklifinde bulunan veya birlikte hareket ettiği kişiler tarafından A grubu nama yazılı paylar için pay başına 2,80 TL, B grubu hamiline yazılı paylar için de 2,80 TL değer üzerinden pazarlık usulüyle satın alma gerçekleştirilmiştir.

Anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu tarihten önceki altı aylık dönem içinde pay alım teklifinde bulunan veya birlikte hareket eden kişilerce herhangi bir alım işlemi yapılmamıştır.

c) Pay alım teklifinde bulunma zorunluluğunu doğuran pay devrine konu olmayan grup veya gruplara dahil olan payların borsada işlem görmesi durumunda, varsa hedef ortaklık paylarının satışına ilişkin anlaşma yapıldığının kamuya duyurulduğu tarihten önceki altı aylık dönem içinde oluşan payın günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının aritmetik ortalamasının

Payların satışına ilişkin anlaşma yapıldığının kamuya duyurulduğu ilk tarih 06.02.2020 olup, söz konusu tarihten önceki 6 aylık dönem içinde oluşan payın günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının aritmetik ortalaması 2,9592 TL olarak hesaplanmıştır.

Bu bilgiler ışığında;

Hedef ortaklık paylarının satışına ilişkin anlaşma yapıldığının kamuya duyurulduğu 06.02.2020 tarihinden önceki altı aylık dönem içinde oluşan payın günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının aritmetik ortalaması olan 2,9592 TL en yüksek fiyat olup, 2,9592 TL'den pay alım teklifinde bulunmaktadır.

c) Pay alım teklifi fiyatının ödenme şekli:
Nakden yapılacaktır.

7. Pay Alım Teklifine Konu Payları Satın Almada Kullanılacak Fona İlişkin Bilgi:

a) Fonun kaynağı: Pay alım teklifi işleminde kullanılacak fonun tamamı Pay Alım Teklifinde Bulunanlar İbrahim Ekşi, Mustafa Ekşi, Eyüp Ekşi ve Mehmet Akif Ekşi'nin kişisel ticari, sınai ve sair faaliyetleri sonucunda her türlü muvazaadan arı olarak sağladığı kaynakları ile karşılanacaktır.

b) Fonun miktarı: $4.330.000 * 2,9592 = 12.813.336$ TL

8. Pay Alım Teklifinde Bulunan Kişilerin Hedef Ortaklığa Yönelik Stratejik Planları Hakkında Bilgi:

Şirket faaliyetlerine mevcut şekilde devam edecektir.

9. Pay Alım Teklifine Aracılık Edecek Yatırım Kuruluşuna İlişkin Bilgi:

- a) Ticaret Unvanı: Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
- b) Yetki Belgesi Numarası: G-047 (K-004)
- c) Adres: Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. No:14 K:8-9 Mecidiyeköy – Şişli / İstanbul
- ç) Telefon: 0212 319 26 00
- d) Faks: 0212 324 84 26



10. Pay Alım Teklifinde Uygulanacak İşlem ve Prosedürler:

20.02.2020 tarihli ve 7222 sayılı “Bankacılık Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 27. maddesi kapsamında 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 26. maddesinin 1. fıkrasında değişiklik yapılmış olup, söz konusu değişiklik ile pay alım teklifinin söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortaklara yapılması gerektiği şeklinde yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, pay devir işleminin tamamlandığının kamuya açıklandığı tarih olan 28.05.2020 tarihinde İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de pay sahibi olan yatırımcılar aşağıdaki şekilde pay alım teklifine katılacaktır.

Payların maliki yatırımcılar paylarının halen saklamada bulunduğu yetkili kuruluşlara başvurarak, pay alım teklifine ilişkin talep formunu dolduracaklar ve yetkili kuruluşlardan, sahip oldukları payların Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdindeki İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. nezdindeki pay alım teklifi hesabına virmanlanmasını talep edeceklerdir. Pay alım teklifine katılmak isteyen yatırımcılar, Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (“KAP”), Şirketin www.idealistgyo.com ve İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’nin www.infoyatirim.com internet adresinden ulaşabilecekleri veya hesapları olan yetkili kuruluşlarda mevcut bulunabilecek olan “Pay Alım Teklifi Talep Formu”nu dolduracak ve virman talimatıyla beraber hesaplarının bulunduğu yetkili kuruluş vasıtasıyla İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’ye ileteceklerdir.

Pay Alım Teklifi Talep Formu ile birlikte müşteriden alınması zorunlu olan diğer belgeler ise gerçek kişiler için nüfus cüzdanı veya T.C. kimlik numarası içeren sürücü belgesi veya pasaport fotokopisi olup, tüzel kişiler için ise vergi levhası fotokopisidir. Eksiksiz doldurulmuş ve imzalanmış Pay Alım Teklifi Talep Formu ve kimlik belgesi veya vergi levhası, İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü nezdindeki +90 212 324 84 26 no’lu faksa gönderilmelidir. Gerçekleştirilen virmanların bedelleri, Pay Alım Teklifinde Bulunanlar’ın İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. nezdindeki hesabına payların virmanının gerçekleştirilmesini takip eden iş günü içinde, Pay Alım Teklifinde Bulunanlar’ın hesabından yatırımcıların talep formunda belirttikleri hesaplarına yatırılmak suretiyle ödenecektir.

Pay alım teklifine katılacak olan yatırımcıların imzalı Pay Alım Teklifi Talep Formları saat 17:00’ye kadar fakslanmış ve paylarının ise Pay Alım Teklifinde Bulunanlar’ın hesabına aynı saate kadar virmanlanmış olması gerekmektedir. Saat 17:00’den sonra iletilen formlar ertesi iş günü işleme koyulacaktır.

EFT ve virman ücretleri pay alım teklifinde bulunanlara ait olup, paylarını devreden yatırımcılardan herhangi bir kesinti yapılmayacaktır.

11. Pay Alım Teklifinin Başlangıç ve Bitiş Tarihleri:

Pay Alım Teklifinin Başlangıç Tarihi ve Saati: Sermaye Piyasası Kurulu’nun Pay Alım Teklifi Bilgi Formunu onaylamasını takip eden 6 işgünü içerisinde başlayacaktır.



6

İNFO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu No:14
Kat:5 Mecidiyeköy - Şişli / İstanbul
Tel:0212 319 26 00 Fax:0212 319 26 26
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 003 6787
Merkezi No:0478 0036 7870 0011

Pay Alım Teklifinin Başlangıç Tarihi ve Saati	: 27.07.2020 / 09:00
Pay Alım Teklifinin Bitiş Tarihi ve Saati	: 11.08.2020 / 17:00
Pay Alım Teklifinin Kaç Gün Süreyle Açık Kalacağı	: Pay Alım Teklifi, başlangıç tarihini takiben 10 (on) iş günü içerisinde bitecektir.

12. Pay Alım Teklifi Sonucunda Teklifte Bulunan İle Hedef Ortaklığın Pay Sahipleri Arasında Yapılacak Sözleşmelerde Uygulanacak Ulusal Hukuk ve Yetkili Mahkemeler: Türkiye Cumhuriyeti yasaları uygulanacak olup, uyuşmazlıklarda İstanbul mahkemeleri ve icra daireleri yetkili olacaktır.

13. Varsa Pay Alım Teklifine İlişkin Diğer Kamu Kurumlarının Görüşleri:

Yoktur.

14. Diğer Hususlar:

Yoktur.

15.İmza:

Pay Alım Teklifinde Bulunan Gerçek Kişilerin Adı, Soyadı, Görevi, İmzası, Tarih	Pay Alım Teklifine Aracılık Edecek Yatırım Kuruluşu Yetkilisinin Unvanı, Görevi, İmzası, Tarih
23.07.2020 İbrahim EKŞİ Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa EKŞİ Yönetim Kurulu Başkan Vekili Eyüp EKŞİ Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Akif EKŞİ Ortak	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 23.07.2020 İNEO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Kuştepe M.İ. Mecidiyeköy Yolu Cat. No: 1 Kat: 9 - Mecidiyeköy - Şişli / İSTANBUL Tel: 0212 319 26 00 Fax: 0212 319 26 26 E-Posta: info@infoyati.com.tr Tic. Sic. No: 278000 Mersis No: 0878 0036 7000 0011 Bülent KIRIMLI Hüseyin GÜLER Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yardımcısı