

07 Ekim 2025

IC GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

No 24595

Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Yönetim Kurulu Raporu

I. Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesi uyarınca, halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımını yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu bulunmaktadır.

İşbu Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu ("Rapor"), IC Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulu tarafından VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33'üncü maddesi gereği hazırlanmış ve Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiştir.

II. Sermaye Artırımının Gerekçesi

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ile birlikte sermaye piyasası mevzuatı uyarınca halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösterilmesi, böylelikle Şirket'in kurumsallığının güçlendirilmesi, halka arz yoluyla kaynak elde edilerek yatırımların finansmanının çeşitlendirilmesi, ulusal piyasalarda birincil halka arz gerçekleştirilmesi ile daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörde rekabet gücünün artırılması, Şirket'in büyüme hedeflerinin gerçekleştirilmesi imkânlarına sahip olunması amaçlanmaktadır.

III. Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri

Şirket'in 8.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.650.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak tamamı nakden olmak üzere 328.606.513 TL tutarında artırılarak 1.978.606.513 TL'ye çıkarılacaktır.

Şirket'in mevcut ortaklarından İbrahim Çeçen'in sahip olduğu 31.752.919 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 31.752.919 adet B grubu, Nezahat Çeçen'in sahip olduğu 27.061.710 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 27.061.710 adet B grubu, Serhat Çeçen'in sahip olduğu 26.926.528 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 26.926.528 adet B grubu, Murat Çeçen'in sahip olduğu 26.685.548 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 26.685.548 adet B grubu, Fırat Çeçen'in sahip olduğu 26.685.548 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 26.685.548 adet B grubu, Mehmet Salih Çeçen'in sahip olduğu 26.685.548 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 26.685.548 adet B grubu, Yıldırım Akdemir'in sahip olduğu 247.314 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 247.314 adet B grubu hamiline yazılı imtiyazsız paylar ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir.

İhraç edilecek 494.651.628 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek kaynaktan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gelirin kullanım yerleri ile ilgili detaylı bilgiler ve kullanım yerlerinin dağılımı aşağıda sunulmaktadır:

i. Yeni Yatırımların Finansmanı

Yeni yatırımlar kapsamında otel harici konut, lojistik, veri merkezi gibi projelerin geliştirilmesini önceliklendirmeye yönelik gerekli iş ve işlemler yürütülmekte olup, [●] yatırımların hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Söz konusu yatırımların toplam maliyetinin [●] olacağı değerlendirilmektedir.

Mutlu KOROĞLU
BEYOĞLU 36. NOTERLİĞİ
Başkatibi

[Handwritten signatures]

32 80

07 Ekim 2025

№ 24595

ii. Mevcut Gayrimenkullerin Renovasyonu

Mevcut gayrimenkullerin renovasyonu kapsamında [●] gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Söz konusu operasyonların toplam maliyetinin [●] olacağı değerlendirilmektedir.

iii. Çeşme Marina Alımı Kaynaklı Borcun Ödenmesi

Çeşme Marina'nın hisselerinin devralınması kaynaklı ödemenin tamamlanması kapsamında [●] tutarında borç ödenecektir.

iv. Kredi Ödemeleri


Türkiye İş Bankası A.Ş. ile borçlu sıfatıyla Bomonti arasında imzalanan 8 Ağustos 2011 (zaman zaman tadil edildiği haliyle) tarihli kredi sözleşmesine dair kredi ödemeleri kapsamında halka arzdan elde edilen gelir ile [●] tutarında borç ödenecektir.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Yeni Yatırımların Finansmanı	%40-45
Mevcut Gayrimenkullerin Renovasyonu	%10-20
Çeşme Marina Alımı Kaynaklı Borcun Ödenmesi	%15-20
Kredi Ödemeleri	%20-25
Toplam	%100

Tüm bu hususlara ek olarak, yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilir. Şirket, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kullanım alanı kategorileri arasında % [●] oranında geçiş yapabilecektir.

Şirket, halka arzdan elde edeceği fonu; yukarıda yer alan alanlara kullanmaya başlayana kadar, mevzuatın izin verdiği ölçüde vadeli mevduat, yurt içi ve yurt dışı borçlanma senetleri, yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette değerlendirebilecektir.


Mehmet Salih CEÇEN
Yönetim Kurulu Başkanı


Şahin Alp KELER
Yönetim Kurulu Üyesi


Mine Berra DOĞANER
Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)


Can ÇAKA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili


Canan Melda MERİÇ
Yönetim Kurulu Üyesi


Mustafa Ersun BAYRAKTAROĞLU
Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Mutlu KÖROĞLU
BEYOĞLU 35. NOTERLÜĞÜ
Başkanlık
