



## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU  
01 Ocak 2024 – 31 Mart 2024 Dönemi

## İçindekiler

1. GENEL BİLGİLER .....	3
1.1. VİZYON, MİSYON .....	3
1.2. RAPORUN DÖNEMİ .....	3
1.3. ORTAKLIĞIN UNVANI .....	4
1.4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI .....	4
1.5. İŞTİRAKLER.....	5
1.6. YÖNETİM KURULU .....	5
1.7 DENETÇİ.....	6
1.8 ÜST YÖNETİM KADROSU .....	6
1.9 PERSONEL SAYISI .....	7
2. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER .....	7
2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM .....	7
2.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ .....	8
2.3. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ.....	9
3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ.....	9
4. PORTFÖY BİLGİLERİ.....	10
4.1 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi .....	10
4.2. İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Kuru Projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüm.....	12
4.3. İzmir Aliağa Arsa .....	13
5. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ .....	13
6. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ .....	14
7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU .....	15
8. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF).....	24
9. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF).....	24
10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER.....	24
10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri.....	24
10.2 Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi.....	25
10.3 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi ....	25
11. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	26
12. FİNANSAL DURUM - KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR .....	27

## 1. GENEL BİLGİLER

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.

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

<b>Kuruluş Tarihi</b>	28 Kasım 2007
<b>Şirket Merkezi</b>	Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar İstanbul
<b>Telefon No</b>	(0216) 443 82 90
<b>Faks No</b>	(0216) 523 13 59
<b>İnternet Adresi</b>	www.idealistgyo.com
<b>Elektronik Posta Adresi</b>	info@idealistgyo.com
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	646759 - Kadıköy

### 1.1. VİZYON, MİSYON

#### Vizyonumuz

Gayrimenkul sektöründe büyümesini devam ettirerek, hissedarlarına yüksek karlı yatırımlar yapmayı sağlamak, şeffaflığı ve güvenilirliği ile sektördeki öncü firmalar arasında yer almaktır.

#### Misyonumuz

İdealist GYO, gayrimenkul piyasasında akılcı yatırımlar yaparak ve yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirerek mevcut kaynaklarına etkin bir şekilde değer katmak suretiyle istikrarlı büyümesini sürdürmeyi görev edinmiştir.

#### Yatırım Politikamız

İdealist GYO A.Ş.'nin yatırım politikası; gayrimenkul sektöründe inşaat, pazarlama, finansman ve hukuk faaliyetlerini kurumsal bir yapıda profesyonelce yürüterek, kalite standartlarına uygun ve estetik mimariye sahip projeler gerçekleştirmek, düşük riskli portföy oluşturmak ve yönetmek, hissedarlarına gelir ve ticari başarı sağlamaktır.

### 1.2. RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet raporumuz 01.01.2024 – 31.03.2024 dönemini kapsamaktadır.

### 1.3. ORTAKLIĞIN UNVANI

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 1.4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

#### 1.4.1. Sermaye Yapısı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanının, 2022-2026 yılları için geçerli olmak üzere, 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.02.2022 tarih ve E-12233903-340.08-17152 sayılı yazısı ile onay verilmiştir. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden E-50035491-431.02-00072222654 sayılı ve 23.02.2022 tarihli yazısı ile izin verilmiştir.

Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi 20 Haziran 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda onaylanmış , daha sonra ticaret sicil müdürlüğünde 01.07.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 04.07.2022 tarih 10612 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Ödenmiş Sermaye 50.000.000 TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı 250.000.000 TL

#### 1.4.2. Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 50.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde toplam 50.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 5.000.000 adet pay karşılığı 5.000.000,00 TL'den, B grubu 45.000.000 adet pay karşılığı 45.000.000,00 TL'den oluşmaktadır.

Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı
İbrahim EKŞİ	A Grubu	2.500.000
	B Grubu	5.255.000
Mustafa EKŞİ	A Grubu	833.340
	B Grubu	1.501.665
Eyüp EKŞİ	A Grubu	833.330
	B Grubu	1.001.665
Mehmet Akif EKŞİ	A Grubu	833.330
	B Grubu	1.000.000
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	B Grubu	1.750.000
Halka Açık	B Grubu	34.491.670
<b>TOPLAM</b>		<b>50.000.000</b>
		<b>100</b>

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 3 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirketin 31.03.2024 tarihi itibarıyla iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

### 1.5. İŞTİRAKLER

İdealist GYO A.Ş. herhangi bir şirketler grubuna dahil değildir. Şirket'in iştirak veya bağlı ortaklığı da bulunmamaktadır.

İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı yapım işinin yapımı amacıyla 09.08.2017 tarihinde İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı kurulmuştur. İdealist İnş.Tic.Ltd.Şti. payı %51, İdealist Gyo A.Ş.'nin payı %49 oranında belirlenmiştir.

### 1.6. YÖNETİM KURULU

Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartlara haiz çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 (Beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Şirket Yönetim Kurulu bir Başkan, bir Başkan Yardımcısı ve üç üyeye toplam beş kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri 2023 yılında yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu üyeleri ve görev tarifleri aşağıdaki gibidir:

ADI SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı	04.08.2023-04.08.2026	7.755.000	15,51%
Mustafa EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	04.08.2023-04.08.2026	2.335.005	4,67%
Eyüp EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi	04.08.2023-04.08.2026	1.834.995	3,67%
Mehmet Şerif Cem ATAÇ *	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	04.06.2024-	-	-
Didar Sevdil YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	04.08.2023-04.08.2026	-	-

\*17.04.2024 tarihinde istifa eden bağımsız yönetim kurulu üyesi Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU'nun yerine 04.06.2024 tarihinde Mehmet Şerif Cem ATAÇ atanmış olup yapılacak olan ilk genel kurulda onaya sunulacaktır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir. Yönetim Kurulu Üyeleri için Şirket ile işlem yapma yasağı uygulanmamakla birlikte, dönem içerisinde herhangi bir çıkar çatışması meydana gelmemiştir.

Yönetim kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul tarafından tespit olunur. Söz konusu ücretlere ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri saklıdır. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere 308.006 TL (31.12.2023: 863.730 TL) ücret ve benzeri ödeme yapılmıştır.

### **Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler Hakkında Bilgiler**

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışından başka görevler alması konusunda Şirket tarafından oluşturulmuş kurallar bulunmamakla birlikte bu konuda Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde öngörülen düzenlemelere uyulmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu dönem içerisinde 11 kez toplanmıştır.

#### **1.7 DENETÇİ**

<b>Kurum /Şirket Adı</b>	<b>Görev Süresi</b>
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	01/01/2024-31/12/2024

Şirket Yönetim Kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile SPK'nın konuya ilişkin kararlarına uygun olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, Şirketimizin 2024 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile ilgili düzenlemeler kapsamındaki faaliyetleri yürütmek üzere, Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. 'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmiş ve Genel Kurul tarafından onayına sunulacaktır.

#### **1.8 ÜST YÖNETİM KADROSU**

<b>ADI SOYADI</b>	<b>GÖREVİ</b>
İbrahim Ekşi	Genel Müdür
Mustafa Ekşi	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Mehmet Akif Ekşi	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Muhammed Ali Demirci	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

## 1.9 PERSONEL SAYISI

Şirket'in çalışan sayısı 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 12 kişidir. (31.12.2023: 13 Kişi)

## 2. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

### 2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM

**Amerika Merkez Bankası (FED)**, Mart 2024 toplantısında beklentilere paralel olarak politika faizini değiştirmeyerek son 23 yılın zirve seviyesinde 5,25-5,50 aralığında sabit tuttu.

**Avrupa Merkez Bankası("ECB)**, Mart 2024'te gösterge faiz oranını yüzde 4,50 seviyesinde tutarak mevduat faiz oranını yüzde 4,0 ve marjinal faiz oranını yüzde 4,75 olarak korudu.

**Uluslararası Para Fonu ("IMF")**, dünyanın 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyüyeceğini, bu büyümeye gelişmiş ekonomilerin yüzde 1,7'lik geliştirmekte olan ekonomilerin de yüzde 4,2'lik katkı vereceğini tahmin ediyor.

Diğer yandan, IMF, Türkiye'nin 2024 yılı büyüme tahminini yüzde 3,1 ve 2025 yılı büyüme tahminini ise yüzde 3,2 olarak bildirdi.

**Fitch yayınladığı Global Ekonomik Görünüm Mart 2024 raporunda**, hem ABD Merkez Bankası'nın hem de ECB'nin yılsonuna kadar faiz oranlarını üç kez, toplam 75 baz puan indirmesini beklediklerini bildirdi. Raporda, kısa vadeli büyüme beklentilerinin iyileşmesi nedeniyle bu yıla ilişkin büyüme tahmininin 0,3 puan artırılarak yüzde 2,4'e yükseltildiği kaydedildi.

Söz konusu yukarı yönlü revizyonun ABD ekonomisine ilişkin büyüme tahmininin yüzde 1,2'den yüzde 2,1'e keskin bir şekilde revize edilmesini yansıttığı belirtilen raporda, ABD ekonomisine yönelik revizyonun Çin'in bu yıla ilişkin büyüme tahmininin yüzde 4,6'dan yüzde 4,5'e düşürülmesinden ve Avro Bölgesine dair beklentinin yüzde 0,7'den yüzde 0,6'ya çekilmesinden "daha ağır bastığı" aktarıldı.

Raporda, Çin hariç geliştirmekte olan piyasalar için büyüme tahmininin ise 0,1 puan artırılarak yüzde 3,2'ye çıkarıldığı ve Hindistan, Rusya ve Brezilya için büyüme tahminlerinin yükseltildiği bildirildi.

**Dünya Bankası**, Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nun Mart 2024 sayısında Türkiye'ye ilişkin büyüme rakamlarında 2024'te yüzde 3'e düşmesi, daha sonra 2025'te yüzde 3,6 ve 2026'da yüzde 4,3'e büyüme beklentisinin olduğu bildirildi. Raporda bunun nedeninin para politikasında sıkılaştırmaya gidilmesi ve küresel ekonomik büyümenin yavaş seyretmesi olduğu belirtiliyor.

## 2.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ

Küresel piyasalarda yaşanan olumsuzluklara rağmen Türkiye ekonomisinde büyüme eğiliminin sürdüğü 2024 ilk çeyreğinde ülke ekonomisi yüzde 4 büyüdü. Türkiye'nin 5 yıl vadeli CDS primi Mart ayında 317 baz puan seviyesinde tamamlamıştır.

TÜFE , 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,50 olarak gerçekleşmiştir.

Ekonomik büyümenin öncü göstergesi olan imalat sanayi performansında en hızlı ve güvenilir referans kabul edilen İstanbul Sanayi Odası (İSO) **Türkiye İmalat PMI (Satın Alma Yöneticileri Endeksi)** anketinin Mart 2024 dönemi sonuçlarına göre PMI, Mart ayında 50,6'ya yükselerek sektörde üst üste ikinci ay ılımlı büyüme sinyali verdi.

**TCMB Para Politikası Kurulu, Mart ayı toplantısında politika faizini yüzde 45 seviyesinden 50 düzeyine yükseltti.** Kurul, enflasyon görünümündeki bozulmayı dikkate alarak politika faizinin artırılmasına karar vermiştir. Aylık enflasyonun ana eğiliminde belirgin ve kalıcı bir düşüş sağlanana ve enflasyon beklentileri öngörülen tahmin aralığına yakınsayana kadar sıkı para politikası duruşu sürdüreceğini ifade etmiştir.

**Standard&Poor's**, Kredi derecelendirme kuruluşundan yapılan açıklamada, Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunun "B"den "B+"ya yükseltildiği ve kredi notu görünümünün "pozitif" olarak korunduğu bildirildi. Ülke ekonomisine ilişkin tahminlerin de yer aldığı açıklamada, Türkiye ekonomisinin bu sene ve gelecek yıl yüzde 3 büyümesinin beklendiği belirtildi.

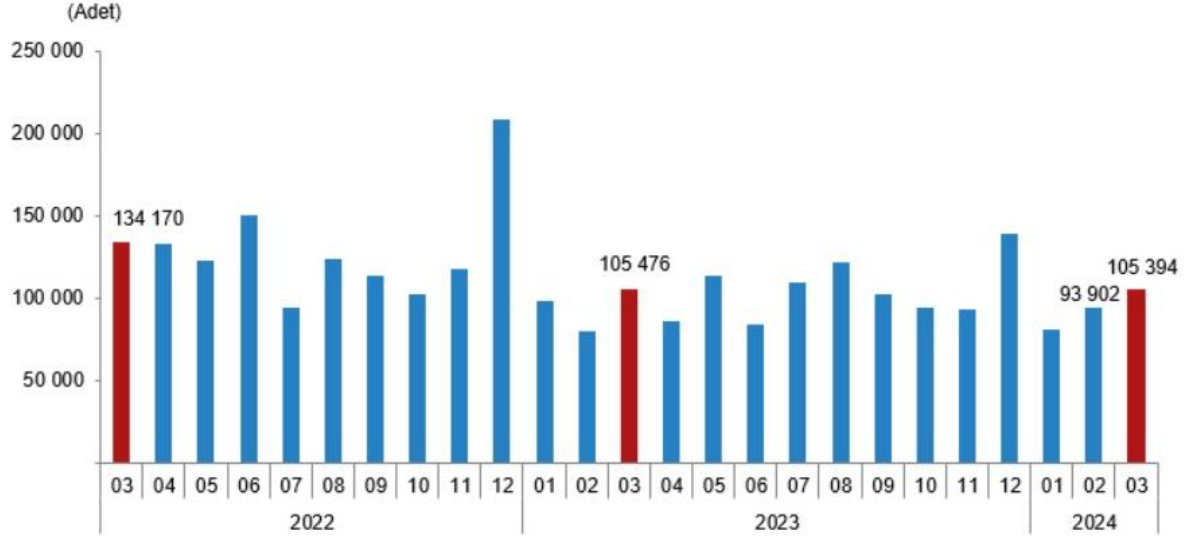
**Fitch Ratings** , yaptığı açıklamada, Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunun "B"den "B+"ya yükseltildiği ve kredi notu görünümünün durağandan "pozitif" olarak yükseldiği bildirdi.

## 2.3. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

Konut satışları 2024 Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalarak 279.604 adet olarak gerçekleşti.Bu satışların 88.256 adeti ilk el, 191.348 adeti ikinci el ve 27.622 adeti ise ipotekli satış olarak gerçekleşmiştir.



### Konut satışı, Mart 2024



Kaynak:TUIK

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalışla 279 bin 604 olarak gerçekleşti.

### Konut satış sayısı, Mart 2024

	Mart			Ocak - Mart		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>105 394</b>	<b>105 476</b>	<b>-0,1</b>	<b>279 604</b>	<b>283 215</b>	<b>-1,3</b>
İpotekli satış	12 880	25 262	-49,0	27 622	58 822	-53,0
Diğer satış	92 514	80 214	15,3	251 982	224 393	12,3
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>105 394</b>	<b>105 476</b>	<b>-0,1</b>	<b>279 604</b>	<b>283 215</b>	<b>-1,3</b>
İlk el satış	34 399	32 899	4,6	88 256	83 907	5,2
İkinci el satış	70 995	72 577	-2,2	191 348	199 308	-4,0

Kaynak:TUIK

### 3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre % 2,11 , bir önceki yılın aynı ayına göre % 69,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 2,54, işçilik endeksi % 1,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 54,82, işçilik endeksi %108,98 arttı.

2024 yılı Ocak-Mart dönemini BIST 100 endeksi TL bazında 9.142 puanla kapattı. GYO endeksi ise TL bazında 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yükselerek 2.756 puanla kapandı.

## HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Hisse senedi IDGYO kodu ile Alt Pazar ve BIST GYO Pazarı'nda işlem görmektedir.

IDGYO 29.03.2024 tarihli borsa kapanış fiyatı 6,15 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. İdealist GYO, 01 Ocak 2024 – 31 Mart 2024 döneminde en düşük 4,46 TL ve en yüksek 7,30 TL fiyat seviyesinden işlem görmüştür.

### IDGYO 01 Ocak 2024 – 31 Mart 2024 tarihleri arası hisse senedi performans grafiği:



(Kaynak: [www.isyatirim.com](http://www.isyatirim.com))

## 4. PORTFÖY BİLGİLERİ

### 4.1 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış 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 sözleşmesi, taraflar Ortak Girişime ilişkin bütün hak ve yükümlülükleri, giderleri, kar ve zararı, gerekli fonların sağlanmasını, Ortak Girişimce sağlanacak tüm malzeme ve ekipmanı veya bunları 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 m<sup>2</sup> ve İdealist Kuru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.932,93 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30.12.2022 tarihli 202200054 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ değerlendirme raporuna göre konu proje hâlihazırda %65,95 genel inşaat seviyesine sahiptir. İdealist Cadde/Kuru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

Proje kapsamında 91 ada 205 parsel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

<b>Blok No</b>	<b>Bağımsız Bölüm Adedi</b>	<b>Toplam Adedi</b>	<b>Kat</b>	<b>Satılabilir Alan (m<sup>2</sup>)</b>
A	26	6		3,001.56
B	28	6		3,865.87
C	15	6		1,876.60
<b>Toplam</b>	<b>69</b>			<b>8,744.03</b>

Proje kapsamında 70 ada 82 parsel İdealist Kuru Etabı üzerinde 17 blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan(m <sup>2</sup> )
A1	6	3	543.55
A2	6	3	543.55
A3	6	3	543.55
A4	6	3	543.55
A5	6	3	543.55
A6	6	3	543.55
B1	4	3	464.84
B2	4	3	464.84
B3	4	3	464.84
B4	4	3	464.84
B5	4	3	464.84
C1	2	2	371.96
C2	2	2	371.96
C3	2	2	371.96
C4	2	2	371.96
C5	2	2	371.96
C6	2	2	371.96
<b>Toplam</b>	<b>68</b>		<b>7,817.26</b>

#### 4.2. İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Kuru 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-ihale yöntemiyle 07.10.2021 - 14.10.2021 tarihleri arasında satışa sunulmuştur. Bu kapsamda, Şirketimizce söz konusu ihaleye katılma kararı alınmış ve bahsi geçen ihale sonucunda brüt 1.387,46 m<sup>2</sup> 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 Şirketimiz 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.

### 4.3. İzmir Aliğa Arsa

Şirket, 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, 4 Parsel, 10.000 m2 ve muhammen bedeli 12.044.000 TL olan arsa nitelikli taşınmaz 13.800.000 TL teklif ile Şirketimize kalmıştır. 22.06.2022 tarih ve 9903 yevmiye numarasıyla tapu İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

İlgili arsa için niteliği sanayi ve depolama olan parselde yapımı planlanan inşaat için yapı ruhsatı Aliğa Belediyesi'nden 28.12.2023 tarihi itibarıyla alınmıştır. Proje kapsamında 14.390 m2 inşaat yapılması planlanmaktadır.

## 5. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ

### • İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2023
Rapor No	EMLKKNT-2023-096
Değerleme Tarihi	15.12.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İdealist Cadde /Koru Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca iş bu rapor , proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki Pazar ve kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.
31.12.2023 Tarihi İtibari İle Projenin Tamamlanması Durumunda İdealist GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	638.753.320 TL

- **İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Kuru projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüm**

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İstanbul İli Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde Yer Alan Cadde Kuru Projesi Bünyesindeki 9 Adet Bağımsız Bölüm
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	04.01.2024
Rapor No	IDGY-2310063
Değerleme Tarihi	30.12.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	9 Adet Bağımsız Bölüm Pazar Değeri Tespiti
<b>31.12.2023 Tarihi İtibariyle Değerleme Tutarı</b>	<b>81.640.000 TL</b>

- **İzmir ili Aliğa Arsa**

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İzmir İli Aliğa İlçesi 1 Adet Arsa ve Geliştirme Aşamasında Olan Proje
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	04.01.2024
Rapor No	IDGY-2310062
Değerleme Tarihi	30.12.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İzmir ili Aliğa ilçesi 1.147 Ada 4 Nolu Parselde yer alan projenin Pazar değeri tespiti
<b>31.12.2023 Tarihi İtibariyle Değerleme Tutarı</b>	<b>372.691.000 TL</b>

## 6. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından belirlenen “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi”, halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (“ÇSY”) çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir.

Sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalı olup, uygulanıp uygulanmadığının “Uy ya da Açıkla” prensibiyle raporlanması zorunlu tutulmaktadır.

#### A.Genel İlkeler

A1. Strateji, Politika ve Hedefler

A2. Uygulama/İzleme

A3. Raporlama

A4 Doğrulama

B. Çevresel İlkeler

C. Sosyal İlkeler

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

Şirketimiz Yönetim Kurulu “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi” kriterlerine pay sahipleri ve tüm menfaat sahiplerinin yararını gözeterek uyum çalışmalarına devam etmektedir.

## 7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

### BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkeleri prensiplerini uygulamayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda Şirketimiz aşağıda belirtilen hususlarda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemekte ve uygulanması zorunlu ilkelere uymaktadır. Ayrıca yatırımcıların, ortakların ve firma ile ilgili olan bütün grupların çıkarlarına en iyi hizmeti vermek için, iyileştirmeye açık alanların sürekli olarak tespitini yapmakta ve yürürlüğe giren yeni uygulamalar ile Kurumsal Yönetim Sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

İdealist GYO'nun 1 Ocak – 31 Mart 2024 faaliyet dönemi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler doğrultusunda hazırlanmış olan Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

### BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

#### 2.1 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketin temel amacı, pay sahiplerinin pay sahipliğinden doğan haklarını mevzuata ve ana sözleşmeye uyum içinde kullanmalarını sağlamak için gereken her tedbiri almak ve pay sahiplerinin bilgi edinme haklarının adil ve tam olarak yerine getirilmesini sağlamaktır.

Şirket Yönetim Kurulu anlaşmazlıkların giderilmesinde öncü rol oynamaktadır. Pay sahipleri ile Şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıklar durumunda birim bu anlaşmazlıkları Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunar. Sadece pay sahiplerimizin değil, yatırımcıların, analistlerin ve ilgili her kesimin bilgi ve belge taleplerini karşılamak Şirketimizde esas olarak alınmaktadır. Bu

amaca hizmet etmek üzere kurulan Yatırımcı İlişkileri Bölümünde yürütülen başlıca faaliyetler şunlardır:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin, yatırımcıların, analistlerin ortaklık ile ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerini karşılamak, Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususlar dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini sağlamak, gözetmek ve izlemek.

Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Bölümü bilgileri aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Faks	E-posta
Yusuf ŞİMŞEK	Kısıklı Mahallesi , Hanımseti Sokak, No:38 Kat.3 Ofis :6 34696 Üsküdar/İstanbul	0216 443 82 90	0216 523 13 58	yi@idealistgyo.com

Şirketimize, 01.01.2024 – 31.03.2024 faaliyet dönemi içerisinde sözlü olarak bilgi edinme hakkını kullanmak isteyen 8 pay sahibi başvuruda bulunmuştur. Kamuya açıklanmış olan bilgiler ışığında şirketin portföy durumu ve takip aşamasında olunan yatırımlar hakkında bilgilendirme yapılmıştır.

## **2.2 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

Pay sahiplerinin bilgi edinme haklarının kullanımına yardımcı olmak maksadı ile Şirketimizin internet sitesindeki bilgi ve açıklamalar sürekli güncellenmektedir. Ana sözleşmemizde özel denetçi atanmasının bireysel bir hak olduğuna dair bir hüküm bulunmamaktadır. Dönem içerisinde özel enetçi tayin edilmesi talebi ile karşılaşılmamıştır.

## **2.3 Genel Kurul Toplantıları**

Şirketimizin 2022 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 04.08.2023 tarihinde yapılmıştır. Genel Kurul toplantılarımız, fiziki toplantı ile eş zamanlı olarak paydaşlarımızın elektronik ortamda da toplantıya katılmalarına imkân verecek şekilde mevzuata uygun olarak yürütülmüştür. Toplantı süreci görüntü almaya yetkili şirket tarafından canlı olarak MKK'ya aktarılmış ve kaydedilmiştir. Kurucu ortaklarımız dışında toplantıya gerek fiziki, gerekse elektronik ortamda herhangi bir paydaşımız katılmamıştır. 04.08.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar ve tutanaklar web sitemizde yayınlanmıştır.

Şirketimiz esas olarak Genel Kurul ilan tarihi ile birlikte şirketimizin Faaliyet Raporunu, Genel Kurula katılım vekalet formunu ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen mevzuat gereği yapılması gereken bildirim ve açıklamaları internet sitemizde paydaşlarımızın incelemesine



sunmakta olup, ilgili belgelerin ayrıca talep edilmesi halinde şirket merkezimizce tüm paydaşlarımıza dağıtım kanalları vasıtası ile ulaştırılması sağlanmaktadır. Ana Sözleşme gereği Genel Kurul Toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde ulusal gazetede, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve şirketimizin web sitesinde Genel Kurul tarihinden en az üç hafta önce duyurulmaktadır.

#### **2.4 Oy Hakları ve Azlık Hakları**

Şirketin, oy haklarının kullanılmasını zorlaştırıcı herhangi bir uygulaması yoktur. Oy hakkında herhangi bir imtiyaz hakkı yoktur. Oy kullanımı konusunda her pay sahibine eşit fırsatlar sunulmakla birlikte, paydaşlar mevcut mevzuat hükümlerince oylarını kullanabilmektedirler. Şirketin karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olduğu şirket bulunmamaktadır. Esas sözleşmede azlık hakları ile ilgili bir düzenleme yapılmamıştır.

Şirketimiz hisseleri A ve B olmak üzere iki gruptan oluşmaktadır. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Halka açık hisse pay sahiplerinin yönetimde temsilini engelleyecek nitelikteki imtiyaz bulunmamaktadır.

#### **2.5 Kar Payı Hakkı**

Şirketimiz Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenleme ve ilke kararları, vergi mevzuatı, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Ana Sözleşme hükümlerini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemektedir.

Şirketimiz uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi, makroekonomik gelişmeler ve içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Şirketimiz ve menfaat sahipleri arasında Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kar payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine, genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımında yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir. Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibarıyla mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır. Şirket karına katılım konusunda bir imtiyaz hakkı bulunmamaktadır.

## **2.6 Payların Devri**

İdealist GYO'da paylarının devri herhangi bir sınırlamaya tabi olmayıp, pay sahipleri yabancı veya azınlık hakkı sahibi olup olmadıklarına bakılmaksızın eşit muameleye tabi tutulmaktadır.

## **BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **3.1 Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği**

Şirketimizin internet sitesi adresi [www.idealistgyo.com](http://www.idealistgyo.com)'dur. Sitenin düzenlenmesinde SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde ve TTK'nda belirtilen bulunması gereken azami bilgilere yer verilmekte olup bu bilgilerin sürekli olarak güncellemesi yapılmaktadır. Ayrıca sitede yer alan bilgilerin İngilizce versiyonu da hazırlanmış olup bu konudaki güncelleştirmeler devam etmektedir.

### **3.2 Faaliyet Raporu**

Şirketimizin faaliyet raporlarının düzenlenmesinde Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen bilgilere yer verilmektedir.

## **BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ**

### **4.1 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

Şirketimiz menfaat sahiplerini, şirket bilgilendirme politikası doğrultusunda bilgilendirmektedir. Bu amaçla internet sitesi, KAP ve Borsa İstanbul A.Ş. kaynaklarını kullanmaktadır.

Menfaat sahiplerinin şirketin olası bir mevzuata aykırı işlemleri dolayısı ile direkt olarak şirketimize yazılı veya sözlü müracaat ederek konunun Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesine iletilmesi yolu açıktır. Bu konuda şimdiye kadar menfaat sahiplerinden herhangi bir olumsuz bildirim alınmamıştır.

Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle Şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan kuruluşlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

### **4.2 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

Şirketimizde menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler, menfaat sahiplerinin de şirket durumu hakkında sürekli ve doğru bilgilendirilmesini sağlamaktadır.

#### 4.3 İnsan Kaynakları Politikası

İdealist GYO'nun insan kaynakları politikasının ana yaklaşımı şirketin ortak inanç ve değerleri doğrultusunda; Şirketin gelişimini ve ilerlemesini sürekli kılan çalışanını nitelikleri ve becerileri açısından desteklemek, çalışanların, müşteri ihtiyaç ve beklentilerini karşılamayı hedefleyerek kendilerini geliştirip yenilemelerini, kişisel ve kurum performansının sürekli gelişimini sağlayabilmeleri için gerekli düzenlemelerin yapılmasını sağlamaktır. Şirketimizde insan kaynakları konusunda çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere ilgili birim yöneticisi temsilci olarak görev yapmaktadır.

“Açıklık”, “katılım”, “paylaşma” ve “fırsat eşitliği”, şirketimizin temel insan kaynakları ilkeleridir.

#### 4.4 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz ve grubunun uzun yıllara giden geçmişi ve tecrübesinin ışığında çalışma yaşamında oluşturduğu etik ilkeleri belirlemiş ve değerlerine sahip çıkmıştır. Tüm çalışanlar etik ilkelere bağlılığı içselleştirmiş, başarının altında bu temel değerlerin bulunduğunu özümsemiştir.

İdealist GYO, tüm faaliyetlerinde sosyal sorumluluk bilinciyle, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket etmektedir. Projeleri gerçekleştirirken kente değer katmayı hedeflemekte ve bu bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

İdealist GYO'nun geliştirmekte olduğu konut projelerinde bir amacı da yatırım yapılan bölgenin gelişmesine ve güzelleşmesine katkıda bulunmaktır.

Şirketimizin etik kuralları yazılı hale getirilmiş olup internet sitesinden yayınlanarak kamuya açıklanmaktadır.

### BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

#### 5.1 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 (Beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu Üyeleri bilgileri aşağıda belirtilmiştir:

ADI SOYADI	GÖREVİ
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Eyüp EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Didar Sevdil YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

#### **İbrahim Ekşi-Yönetim Kurulu Başkanı**

1960 yılında Rize'nin İkizdere İlçesinde doğan İbrahim Ekşi,1991 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 1958 yılında babası Hakkı Ekşi tarafından kurulan inşaat firmasının her kademesinde çalışarak şirketin büyümesinde önemli görevler üstlenmiştir. 1998 yılında kurdukları aile şirketi olan Hektaş Grup Gayrimenkul Ltd.Şti., İnşaat, Gayrimenkul, Enerji ve Eğitim başta olmak üzere, birçok alanda Edirne'den Kars'a yüzlerce projeyi tamamlamıştır. Hektaş Grup Gayrimenkul Ümraniye Çekmeköy'de 333 bin metrekarelik arsa üzerine inşa edilen İdealist Kent projesini hayata geçirmiştir.

Gayrimenkul sektöründe bilgi ve tecrübe birikimiyle Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı ve Genel Müdürlük görevini yürüttüğü İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2011 yılında uluslararası BID ( Business Initiative Directions ) kuruluşunun International Gold Star For Quality Award ödülüne layık görülmüştür.

Bunların yanı sıra GYODER ve ULI TURKEY'in icra kurulu üyesidir. DEİK Türkiye-Kuveyt İş Konseyi Eski Başkanı, Türkiye-Suud Eski Başkan Yardımcısı ve Türkiye-Bahreyn İş Konseyleri Eski Başkan Yardımcısı, Ekşioğlu vakfı Eski Meclis başkanlığı görevini yürütmüştür, Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi Geliştirme Vakfı Kurucu Üyesi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Destekleme Vakfı Kurucu Üyesi ve Başkan Vekili görevlerini yürütmektedir. İbrahim Ekşi aynı zamanda Sosyal yardım vakıf ve dernekler alanında başta Hakkı Ekşi eğitim sağlık kültür vakfı başkan vekilliği ve Dünya Yetimler Vakfı kurucu ve genel başkan yardımcılığı ve Rize Dernekler ve Vakıflar Birliği Vakfı Kurucu Mütevelli Heyet Üyesi görevlerini de yürütmektedir. İbrahim Ekşi Evli ve dört çocuk babasıdır.

#### **Mustafa Ekşi-Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

1980 yılında Rize'de doğmuştur. Üsküdar Ticaret Meslek Lisesi mezunudur. 1998 yılında kurdukları inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim alanlarında faaliyet gösteren aile şirketlerinde bütçe ve planlama, finansman, satınalma, iş geliştirme ve satış kademelerinde görev yapmıştır. 2007 yılında kurulan ve 2010 yılında halka arz edilen İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin'de Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğini ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevini yürütmektedir. Evli ve üç çocuk babasıdır.

#### **Eyüp Ekşi-Yönetim Kurulu Üyesi**

1982 yılında İstanbul'da doğmuştur. İlköğrenimini İstanbul Üsküdar Şemsi Paşa İlköğretim Okulu'nda Lise öğrenimine ise Üsküdar Fazilet Erkek Lisesinde başlayıp, Ahmet Şimşek Kolejinde devam etmiştir. Yükseköğrenimine ise Doğuş Üniversitesi Dış Ticaret bölümünde

başlamıştır. Eğitim hayatına Emlak ve Emlak Yönetimi bölümünde devam eden Eyüp Ekşi, iş ve eğitim hayatını birlikte yürütmektedir. Girişimci özelliğiyle 1998 yılında kurdukları inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim alanlarında faaliyet gösteren aile şirketlerinde bütçe ve planlama, finansman, satın alma, iş geliştirme ve satış kademelerinde görev yapmıştır. İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin’de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir. Sosyal sorumluluk projelerinde de aktif yer alan Eyüp Ekşi, aynı zaman da aile vakıfları olan Hakkı Ekşi Eğitim Sağlık Vakfı’nda Yönetim Kurulu Üyeliğine devam etmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

### **Mehmet Şerif Cem ATAÇ – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Orta ve lise öğrenimini Galatasaray Lisesi’nde tamamladıktan sonra Paris Sorbonne Üniversitesi, İşletme Bilimleri” bölümünü dereceyle bitirip, Lisans ve Lisansüstü diplomalarını aldı. Daha sonra Boston Northeastern Üniversitesi’nde “Ekonomik Politika ve Planlama” konusunda Yüksek Lisans yaptı.

Çeşitli uluslararası bankalarda (Chemical Bank, Credit Lyonnais) üst düzey yöneticilik görevlerinde bulundu. Daha sonra, İngiltere’nin önde gelen bankalarından Barclays Bank’ın Türkiye Ofisini kurdu ve Genel Müdür olarak görev yaptı.

Profesyonel hayatına yurtdışında devam etti ve Yatırım Bankacılığı alanında faaliyet gösteren Ata Yatırım’ın Dubai Uluslararası Finans Merkezi’ndeki ofisini kurarak burada Genel Müdürlük görevinde bulundu. 2008 senesinde, TAIB Bank’ın Körfez Bölgesinden sorumlu Üst Düzey Yöneticisi oldu. 2009 da Akbank’a geçti ve Akbank Dubai ofisini kurarak 2017 senesi sonuna kadar Genel Müdürlük görevini ifa etti. Akabinde Türkiye’ye döndü. Halen çeşitli kuruluşlara finans ve stratejik yatırım alanlarında danışmanlık görevlerinde bulunmaktadır.

Profesyonel kariyeri dışında çeşitli görevler üstlenmiştir. Marmara Üniversitesi “Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü’nde, “Risk Yönetimi” ve “Sermaye Piyasaları” konularında dersler verdi. Türkiye’de yayınlanan “Türkiye’de Bankalar ve Bankacılık Sistemi” adlı kitapların Editör ve Danışmanlığını yaptı. Tüsiad, Deik, Yased ve Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği üyeliklerinde bulundu. Diğer taraftan Türkiye Anıt Çevre Turizm Değerlerini Koruma Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği ve BAE Türk İş Konseyi Başkanlığı yaptı. İngilizce ve Fransızca bilmektedir. Evli ve iki çocuk sahibidir.

### **Didar Sevdil Yıldırım– Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Didar Sevdil Yıldırım, Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra, kariyerine 1988 yılında Sermaye Piyasası Kurulu’nda (SPK) uzman olarak başladı. 1999 yılına kadar SPK’da Piyasa Düzenleme ve Gözetim Dairesi, Denetim Dairesi, Araştırma ve Geliştirme Dairesi ile Uluslararası Menkul Kıymet ve Borsalar Komisyonları Birliği IOSCO kurul/komisyonlarında ve OECD çalışmalarında görev yapan Yıldırım, 1999-2009 yılları arasında Yapı Kredi Yatırım, Turkish Yatırım ve BGC Partners’da Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. Yıldırım, sonrasında Yıldız Holding Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Finans Koordinatörlüğü’nü üstlendi, Türkiye’de borsada işlem gören en büyük girişim sermayesi yatırım ortaklığını (Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı) kurdu. 2012-2018 döneminde halka açık ve halka kapalı şirketlerde (TAV Havalimanları Holding A.Ş., İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Denizli Cam A.Ş. ve AGT A.Ş.) bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapan Yıldırım; bu şirketlerde Denetim, Kurumsal Yönetişim, Riskin Erken Teşhisi ve Yönetimi, Aday Gösterme komitelerinde komite üyelikleri ve başkanlıkları üstlendi

Establishment and Design of a Financial Futures-Options Market in Turkey 1997 ve Risk Management Through Futures Markets in Agricultural Sector and Evaluations for Turkey 1997 adlı iki kitabı da bulunan Yıldırım, evli ve iki çocuk annesidir.

## 5.2 Yönetim Kurulunun faaliyet esasları

Yönetim kurulu alacağı stratejik kararlar ile şirketin risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak, akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla şirketin öncelikle uzun vadeli çıkarlarını gözeterek, şirketi idare ve temsil eder.

Yönetim kurulu şirketin stratejik hedeflerini tanımlar, şirketin ihtiyaç duyacağı insan ve finansal kaynaklarını belirler, yönetimin performansını denetler.

Yönetim kurulu, şirket faaliyetlerinin mevzuata, esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğunu gözetir. Yönetim kurulu faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütür.

Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörülen niteliklerle örtüşmektedir. Ayrıca Yönetim Kurulu üyeleri SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen şartları taşımaktadır. Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarının yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu 5 (Beş) kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

## 5.3 Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliği gereğince Yönetim Kurulu yapısı içerisinde Denetim Komitesi , Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturmuştur. Seçilen üyeler tebliğde yer alan kriterlere uygun olup, Denetim Komitesinin tamamının bağımsız üyelerden, Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesinin ise başkanlarının bağımsız üyeden oluşması ve bu kişilerin şirkette icrada görevi olmayan üyeler arasından seçilmesi sağlanmıştır. Şirketimiz Yönetim Kurulu 5 üyeden

oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Yönetim Kurulu içerisinde oluşturulan komiteler ve üye listesi aşağıdaki gibidir:

#### KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ/NİTELİĞİ	SERMAYEDEKİ PAYI	
		TL	%
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı Olmayan	-	-
Mustafa Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız Olmayan /İcracı	2.335.005	4,67%
Eyüp Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız Olmayan /İcracı Olmayan	1.834.995	3,67%
Yusuf Şimşek	Komite Üyesi/İcracı	-	-

#### DENETİM KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ/NİTELİĞİ	SERMAYEDEKİ PAYI	
		TL	%
Didar Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı Olmayan	-	-
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Komite Üyesi/Bağımsız/İcracı Olmayan	-	-

#### RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ/NİTELİĞİ	SERMAYEDEKİ PAYI	
		TL	%
Didar Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı Olmayan	-	-
Mustafa Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız Olmayan /İcracı	2.335.005	4,67%

#### 5.4 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz halka açık bir GYO olmasının beraberinde getirmiş olduğu şeffaflık gerekliliği ve sorumluluklarının farkında olarak, bu özelliğin gerektirdiği üzere risk yönetimi ve iç denetimi gözetilen bir yapıya ve işlerinde uzman, dinamik personel yapısına sahiptir. Risk yönetim ve iç kontrol mekanizması Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Komitelerince planlanmakta ve yürütülmektedir.

#### 5.5 Şirketin Stratejik Hedefleri

Yönetim Kurulumuz şirketimizin stratejik hedefleri doğrultusunda misyon ve vizyonu belirlemiş ve çeşitli vesileler ile kamuya açıklamışlardır.

##### Vizyonumuz:

Gayrimenkul sektöründeki büyümesini devam ettirerek hissedarlarına yüksek karlı yatırımlar yapmayı sağlamak, şeffaflığı ve güvenilirliği ile sektördeki öncü firmalar arasında yer almaktır.

##### Misyonumuz:

İdealist GYO, gayrimenkul piyasasında akılcı yatırımlar yaparak ve yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirerek mevcut kaynaklarına etkin bir şekilde değer katmak suretiyle istikrarlı büyümesini sürdürmeyi misyon edinmiştir.



### **Hedef:**

Sahip olduğumuz sorumluluk bilinci ile yatırımlarımızı ve kaynaklarımızı etkin bir şekilde değerlendirerek sürdürülebilir büyüme ve yüksek karlılık ilkesiyle paydaşlarımız ve tüm menfaat sahipleri için oluşturduğumuz değerleri sürekli kılmayı hedeflemekteyiz.

### **5.6 Mali Haklar**

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilip kamuya açıklanmış ve Genel Kurulda gündem maddesi olarak katılımcılara sunulmuştur.

Şirketimizin 04.08.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine net 20.000 TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine net 20.000 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir. Şirket ilgili dönem içerisinde herhangi bir Yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, teminatlar vermemiştir.

## **8. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan ve Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) KAP Platformunda kamuoyunun erişimine açık tutulmaktadır.

## **9. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan ve Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) KAP'ta kamuoyunun erişimine açık tutulmaktadır.

## **10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER**

### **10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri**

Şirketin kayıtlı sermaye tavanının, 2022-2026 yılları için geçerli olmak üzere, 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.02.2022 tarih ve E-12233903-340.08-17152 sayılı yazısı ile onay verilmiştir. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden E-50035491-431.02-00072222654 sayılı ve 23.02.2022 tarihli yazısı ile izin verilmiştir.

Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi 20 Haziran 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda onaylanmış , daha sonra ticaret sicil müdürlüğünde 01.07.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 04.07.2022 tarih 10612 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.



## 10.2 Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi

Şirket aleyhine devam eden 3 adet işçilik alacağı konusunda taraf olduğu davaların toplam tahmini risk tutarı 193.166 TL'dir.

## 10.3 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi

Yoktur.

## 10.4 Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlar hakkında bilgi

Yoktur.

## 10.5 Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgi

Yoktur.

## 10.6 Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler

Yoktur.

## 10.7 Dönem içerisinde yapılan bağışlar, yardımlar ve sosyal sorumluluk projeleri

Dönem içerisinde 50.000 TL bağış yapılmıştır.

## 10.8 Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi

Şirketimizin almış olduğu yönetim kurulu kararı uyarınca, portföyümüzde bulunan ve değerlendirilmesi gereken varlıkları için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve 2024 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirilmesi gereken varlıklar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. seçilmiştir.

## 10.9 İlişkili Taraf İşlemleri

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları finansal tabloların 30 no'lu İlişkili Taraflar dipnotunda açıklanmıştır.

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.03.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	62.515.241	81.982.368
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	62.320.000	81.757.717
• E Idealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	195.241	224.651
Diğer çeşitli borçlar (-)	-1.076.205	-8.075.804
• İdealist İnşaat Ltd. Şti.	-1.076.205	-8.075.804
• E Idealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	-	-
Ticari borçlar (-)	-25.211.345	-
• E Idealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	-195.240	-
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	-25.016.105	-
<b>Toplam (Net)</b>	<b>61.439.036</b>	<b>73.906.564</b>

İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Koru Projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 31.3.2024	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
İbrahim Ekşi	-81.911	-	-	922.318	840.407
Süleyman Ekşi	-61.433	-	-	-	-61.433
İsmail Hakkı Ekşi	-40.956	-	-	-	-40.956
Yektaş Eğitim A.Ş.	-52.155	-	-	-	-52.155
Ekşihan İnşaat A.Ş.	-	-28.726.250	-	-	-28.726.250
Eyüp Ekşi	-	-	-	885.597	885.597
Mustafa Ekşi	-	-	-	885.597	885.597
Mehmet Akif Ekşi	-	-	-	891.928	891.928
<b>Toplam</b>	<b>-236.455</b>	<b>-28.726.250</b>	<b>-</b>	<b>3.585.440</b>	<b>-25.377.265</b>

İlişkili Taraf - 31.3.2023	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	-80.345	-	-	-	-80.345
İbrahim Ekşi	-100.432	-	-	-	-100.432
Süleyman Ekşi	-100.432	-	-	-	-100.432
İsmail Hakkı Ekşi	-100.432	-	-	-	-100.432
<b>Toplam</b>	<b>-381.640</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-381.640</b>

## 11. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.12.2023	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarda İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%67	%71	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%6	%0	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%48	%31	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%1	%0	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/1)	%0	%0	≤ %10

## 12. FİNANSAL DURUM - KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR

### Finansal Durum Tablosu (Bilanço) – “Tutarlar TL olarak ifade edilmiştir.”

	Dipnot No	31.03.2024	31.12.2023
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	22.306.137	370.387
Ticari alacaklar	[8]	469.827	14.868.836
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		469.827	14.868.836
Diğer alacaklar	[10]	1.425.357	94.338
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.425.357	94.338
Stoklar	[11]	22.934.961	138.268.409
Peşin ödenmiş giderler	[15]	66.787.186	82.914.876
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		62.515.241	81.982.368
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		4.271.945	932.508
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	98.549	17.374
Diğer dönen varlıklar	[18]	8.237.159	18.925.808
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		8.237.159	18.925.808
<b>Ara Toplam</b>		<b>122.259.176</b>	<b>255.460.028</b>

<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>122.259.176</b>	<b>255.460.028</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Diğer alacaklar	[10]	27.581	31.415
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		27.581	31.415
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[12]	213.609.394	210.109.628
Maddi duran varlıklar	[13]	6.289.037	6.074.214
• Taşıtlar		431.530	439.303
• Mobilya ve demirbaşlar		191.218	165.210
• Yapılmakta olan yatırımlar		5.666.289	5.469.701
Maddi olmayan duran varlıklar		–	–
Ertelenmiş vergi varlığı	[16]	8.374.147	17.238.876
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>228.300.159</b>	<b>233.454.133</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>350.559.335</b>	<b>488.914.161</b>

	Dipnot		
	No	31.03.2024	31.12.2023
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	[6]	37.532.517	48.896.604
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[6]	45.623.832	25.483.599
Diğer finansal yükümlülükler	[7]	14.742	142.409
Ticari borçlar	[8]	41.245.839	15.389.728
• İlişkili taraflara ticari borçlar		25.211.345	–
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		16.034.494	15.389.728
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	650.046	1.043.958
Diğer borçlar	[10]	1.058.668	8.075.803
• İlişkili taraflara diğer borçlar		1.076.205	8.075.803
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		-17.537	–
Ertelenmiş gelirler	[15]	–	92.448.440
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		–	92.448.440
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	283.545	253.053
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		90.379	42.166
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		193.166	210.887
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	50.685	118.163
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		50.685	118.163
<b>Ara Toplam</b>		<b>126.459.874</b>	<b>191.851.757</b>

<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		177.253.241	265.931.862
Ödenmiş sermaye	[20]	50.000.000	50.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[20]	250.636.292	250.636.292
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	1.222.956	1.222.956
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	-34.900	50.975
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	19.405.251	19.433.212
• Yasal yedekler		1.222.894	1.222.894
• Diğer kısıtlanmış yedekler		18.182.357	18.210.318
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	-55.411.573	-48.303.320
<b>Net dönem karı veya zararı</b>		<b>-88.564.785</b>	<b>-7.108.253</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>177.253.241</b>	<b>265.931.862</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>350.559.335</b>	<b>488.914.161</b>
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>126.459.874</b>	<b>191.851.757</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	[6]	46.528.310	30.784.989
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	317.910	345.553
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		317.910	345.553
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>46.846.220</b>	<b>31.130.542</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>173.306.094</b>	<b>222.982.299</b>

**Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu – “Tutarlar TL olarak ifade edilmiştir.”**

	Dipnot No	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
<b>Kâr veya Zarar Tablosu</b>			
Hasılat	[25]	72.627.615	334.393
Satışların maliyeti	[25]	-131.424.801	–
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>		<b>-58.797.186</b>	<b>334.393</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>-58.797.186</b>	<b>334.393</b>
Genel yönetim giderleri	[26]	-2.935.579	-3.030.214
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[27]	400.716	15.421.794
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[27]	-678.694	-2.646.708
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>-62.010.743</b>	<b>10.079.265</b>
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>-62.010.743</b>	<b>10.079.265</b>
Finansman gelirleri	[28]	1.879.214	126.269
Finansman giderleri	[28]	-11.185.012	-258.001
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		-10.640.353	-1.352.177
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>-81.956.894</b>	<b>8.595.356</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		<b>-6.607.891</b>	<b>-2.955.580</b>
• <i>Dönem vergi gideri/geliri</i>		–	–
• <i>Ertelenmiş vergi gideri/geliri</i>	[16]	-6.607.891	-2.955.580
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>-88.564.785</b>	<b>5.639.776</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>-88.564.785</b>	<b>5.639.776</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>		<b>-88.564.785</b>	<b>5.639.776</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>		<b>-1,7713</b>	<b>0,1128</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[29]	-1,7713	0,1128
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>-85.875</b>	<b>-297.429</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	-85.875	-298.824
<i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler</i>		–	1.395
• <i>Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri</i>	[16]	–	1.395
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>-85.875</b>	<b>-297.429</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-85.875</b>	<b>-297.429</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-88.650.660</b>	<b>5.342.347</b>