

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 arttırılacak 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 özetin 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 Sermaye Piyasası Kuruluna Kayıtlı
Kısmi Halka Arzı Yapan Kuruluş
Tic. Sic. No: 271145 / İZMİR
Miranlıoğlu Vadi, 470 057 2215

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK 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.
Koskullu Sok. Hacımusa Sok. No 38
Kat: Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 04093
İmraniyeye / D. 975 051 215

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 (MKK 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

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıskırmah. Hayatsent. Sok. No 38
Kat: Ofis: 6. Kat: KAPALYI, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270 057 2113
Şirket Yürütme Kurulu Başkanı
Tarih: 15.05.2019

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:



Yoktur.


İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıbrıs Yatırım Ortaklığı S.Ş. No 36
Kıbrıs Yatırım Ortaklığı S.Ş. No 36
T.C. Sıra No: 2753
Ummaniyeye M.D. 47/057/2019


İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK 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 İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Kuskuğu Mah. Hanişin Sok. No 38 Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar - İSTANBUL Tic. Sic. No: 540759 Umranıye V.D. 470 057 2219	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.   B. Uğur Konuk Kurumsal Finansman Müdürü 03/01/2024 Mehmet Osmanoglu Genel Müdür 03/01/2024 PİRAMİT MENKUL KİYMETLER A.Ş.	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.
Kuskuğu Mah. Hanişin Sok. No 38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 540759
Umranıye V.D. 470 057 2219

PİRAMİT 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. Sicil No: 27951
 Umranıye V.D. 470 051 22


 PİRANİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">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 yapılincaya 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

		<p>etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.</p> <p>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.</p> <p>Artmakta olan kredi maliyetleri Şirket'in üretim maliyetlerini etkileyebilmektedir. Şirket'in portföyünün bulunduğu coğrafi bölgeler sebebiyle satışlar olumlu yönde etkilenebilecektir.</p>																																																
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Yoktur.																																																
B.6	<p>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</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetimi hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>25.10.2023 tarihli Şirket ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ad Soyad/Unvan</th> <th>Grubu</th> <th>TL</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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.</p> <p>Ortaklığa dolaylı yoldan sahip olan gerçek ya da tüzel kişi bulunmamaktadır.</p>	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 İşi ihalesine istinaden (İdealist Cadde/Koru Projesi) İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetlerinden

İDEALİST GAYRİMENKUL
İŞ ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 33
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 2746759
470 057 2215

İDEALİST GAYRİMENKUL İŞ ORTAKLIĞI A.Ş.

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 karımı 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 ihalesini 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																
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	DÖNEM KARI/ZARARI																		
		2.785.643	58.073.512	3.653.338																
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.																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>TL</th> <th>30.06.2023</th> <th>31.12.2022</th> <th>31.12.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>110.335.380</td> <td>61.205.151</td> <td>46.758.899</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>82.897.726</td> <td>46.861.802</td> <td>30.255.103</td> </tr> <tr> <td>Net İşletmesi Sermayesi</td> <td>27.437.654</td> <td>14.343.349</td> <td>16.503.796</td> </tr> </tbody> </table>			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
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 artırımını) 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. <ul style="list-style-type: none"> - 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.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>İhraççıya ilişkin riskler aşağıdaki gibidir.</p> <p>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.</p> <p>Şirketin 30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre 955.761 TL kredi riski bulunmaktadır.</p> <p>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.</p> <p>Şirket'in 30.06.2023 yıllık hesap dönemi finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <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					

		Kısa Vadeli Yükümlülükler	82.897.726
		Net İşletme Sermayesi	27.437.654
		<p>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.</p> <p>Faiz Oranı Değişim Riski Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibariyle değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır. Diğer yandan ihraççının içinde bulunduğu sektör; Küresel ekonomik veya finansal riskleri, inşaat sektörü ile ilgili riskleri, projelerin zamanında bitirilemeye riskini, iş kazalarına dair riskleri ihtiva etmektedir.</p>	
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli faktörleri hakkında bilgi	<p>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 dağıtılabilmekle beraber, zarar ettiği dönemlerde kar payı dağıtmaz. Ayrıca İhraççı karını bünyesinde tutup kar payı dağıtmamaya karar verebilir.</p> <p>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.</p>	

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/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 karşılama kaydıyla %40 oranında

	<p>koşulları</p>	<p>nakit (bedelli) olarak artırılarak 250.000.000 TL'ye (ikiyüzelli milyon Türk Lirası) çıkarılacaktır.</p> <p>Şirketin yapacağı sermaye artırımında (A) grubu nama pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir.</p> <p>Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %400 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
E.4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p>	<p>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.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p>	<p>İhraççının unvanı İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.</p>
	<p>Kim tarafından</p>	<p>İhraççının ve/veya ortaklarının taahhüdü bulunmaktadır.</p>

	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 AYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Hürriyet Bulvarı No: 37
Kat: 3 Ofis: CÜSKÜDÜZİ / ÜSKÜDAR / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274675 / MERSİS
Umraniye V.D. 470 057 2217

Finansal Dönem	Bağımsız Denetim Unvanı ve Adresi	Sorumlu Denetçi
30.06.2023	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. - Bahçelievler Mah. 35 Cad. No: 24/8 Çankaya/Ankara	Ali Osman Eflatun
31.12.2022	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. - Bahçelievler Mah. 35 Cad. No: 24/8 Çankaya/Ankara	Ali Osman Eflatun
31.12.2021	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. - Bahçelievler Mah. 35 Cad. No: 24/8 Çankaya/Ankara	Ali Osman Eflatun

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:
Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide olmayan finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları (www.idealistgyo.com.tr) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.
Şirkete ait temel konsolide olmayan bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	882.229	8.480.630	22.349.934
Ticari alacaklar	-	389.767	-
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	389.767	-
Diğer alacaklar	73.532	90.978	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	73.532	90.978	94.893
Stoklar	60.852.405	19.767.402	17.547.388
Peşin ödenmiş giderler	39.123.300	25.764.996	43.092
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	38.290.286	24.332.776	-
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	833.014	1.432.220	43.092
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	12.776	42.771	53.575
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			
Diğer alacaklar	10.685	10.685	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10.685	10.685	94.893
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	103.811.117	100.802.000	36.165.000
Maddi duran varlıklar	163.151	170.074	4.913.129
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-
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
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	39.542	187.343

Diğer finansal yükümlülükler	184.631	22.943	54.768
Ticari borçlar	19.663.672	20.559.007	20.044.362
• İlişkili taraflara ticari borçlar	-	21.511	
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	19.663.672	20.537.496	20.044.362
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	522.553	391.551	197.298
Diğer borçlar	6.304	55.080	61.668
• İlişkili taraflara diğer borçlar	-	47.840	45.264
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.304	7.240	16.404
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
Kısa vadeli karşılıklar	196.838	82.827	60.994
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	63.969	33.753	11.920
• Diğer kısa vadeli karşılıklar	132.869	49.074	49.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.144.530	41.801	36.582
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.144.530	41.801	36.582
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	82.897.726	46.861.802	30.255.103
Uzun Vadeli Yükümlülükler			-
Uzun vadeli karşılıklar	379.023	268.118	69.936
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	379.023	268.118	69.936
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	342.275	-	
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	721.298	268.118	536.252
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	83.619.024	47.129.920	30.791.355
Özkaynaklar			-
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	130.701.309	116.521.622	58.495.002
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	318.597	318.597	318.597
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	70.667	12.492	59.384
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.893.461	288.543	288.543
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

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	-3.274.167
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

FINANSMAN 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
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		58.073.512	3.653.338
Ana ortaklık payları		58.073.512	3.653.338
Pay Başına Kazanç	-	1,1615	0,0731
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	0,0557	1,1615	0,0731
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	58.175	46.892	80.930
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	59.697	47.237	83.072
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-1.522	-345	-2.142
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-1.522		
DİĞER KAPSAMLI GELİR	58.175	46.892	80.930
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	2.843.818	58.120.404	3.734.268

Portföy Sınırlamaları Tablosu

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” tablosunda yer verilen bilgiler; SPK II 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III.48.1 no’lu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III 48.1 no’lu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	882.229	8.480.630	22.349.934

B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Dayalı Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	164.663.522	120.569.402	53.712.388
C	İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	--	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	--	--	--
	Diğer Varlıklar		48.774.582	34.601.510	13.224.035
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	214.320.333	163.651.542	89.286.357
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	14.679.134	12.142.645	4.278.354
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	184.631	22.943	54.768
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	--	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	--	47.840	45.264
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	130.701.309	116.822.165	58.495.002
	Diğer Kaynaklar		68.755.259	34.615.949	26.412.969
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	214.320.333	163.651.542	89.286.357
	Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
A 1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	--	--	--
A 2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	491.116	8.103.384	3.010.354
A 3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	--	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	--	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	--	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	--	--	--
C2	İşletmecii Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	9.800	9.800	9.800
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	--	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	--	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	359.849	--	--



 PİRANİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.



 PİRANİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%77	%74	%60	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%5	%25	≤ %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	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%11	%10	%7	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%5	%3	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%0	%0	≤ %10

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

- Küresel ekonomik veya finansal riskler

Küresel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler Türkiye’de konut piyasasında dalgalanma yaşanmasına ve bu da Şirket’in gelirlerinin olumsuz şekilde etkilenmesine neden olabilir.

Şirket’in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullardan etkilenmesi nedeniyle, bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler operasyonel maliyet kalemlerinde de artışa neden olabilir.

Çin’in en büyük gayrimenkul şirketlerinden biri olan Evergrande’nin 2021 yılı içinde karşılaştığı mali kriz ile başlayan ve 2022 yılının Temmuz ayı başından bu yana Çin’deki çok sayıda fazla

şehirde başlayan eylemlerde, ev satın alan milyonlarca kişi gayrimenkul şirketlerinin henüz bitirmediği evler için ipotek ödemelerini yapmalarını reddetmeleri neticesinde konut projelerinde yaşanan gecikmeler ve düşen emlak fiyatları nedeniyle inşaat projelerinin duma noktasına gelmesi, global anlamda zincirleme bir etki yaratarak, gayrimenkul piyasasında durgunluk yaratabilir.

Gayrimenkul sektöründe oluşabilecek bir durgunluk ya da kriz, talebin ve buna paralel olarak konut fiyatlarının gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektörde olduğu gibi Şirket'in de gerek portföy değerinin gerekse gayrimenkullerin satışından elde edeceği gelirlerinin etkilenmesi söz konusu olabilir.

Ayrıca Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör itibarıyla bağlı olduğu sektörler olan hizmet sektörü ve temel malzeme girdisini oluşturan çimento ve demir-çelik sektöründe oluşabilecek olumsuzluklar Şirket'in gelirlerini olumsuz şekilde etkileyebilir. İşçilik maliyetlerinde meydana gelen öngörülemeyen artışlar ile, temel malzeme girdilerini oluşturan demir-çelik sektöründe yaşanabilecek öngörülemeyen fiyat artışları ve krizler, Şirket'in maliyetlerine doğrudan yansiyabilir ve bu durum da Şirket'in projeleri için ayırmış olduğu bütçelerin dışına çıkmasına yol açabilir. Ayrıca, çimento, demir-çelik ve diğer hammaddelerin fiyatları, kurlardaki artışa paralel olarak artabilir ve bu durum da inşaat maliyetlerinin artmasına sebebiyet verebilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan ötürü olumsuz yönde etkilenebilir.

- **Projelerin zamanında bitirilememesi riski**

Şirket, konut projelerine ilişkin olarak, yüklenicilerle gayrimenkul projeleri geliştirme konusunda sözleşmeler yapmaktadır. Anahtar teslimi imzalanacak inşaat sözleşmeleri ile proje inşaatlarını gerçekleştirmeye yükümlülüğü ana müteahhide verilmektedir. Şirket, yüklenicilerin işlerini yakından denetlemekte olup, tüm planların projeye uygun olarak yapılıp yapılmadığına dair onayları vermektedir.

Projelerin, alt yüklenicilerinden kaynaklan ve öngörülemeyen nedenlerden ötürü planlanan zamanda tamamlanması nedeniyle, söz konusu projelerin İhraççı'ya teslimi gecikebilir. Bu da projelerden elde edilmesi planlanan satış gelirlerinin planlanan zamanda sağlanamamasına neden olabilir.

- **Gerçekleşebilecek İş Kazaları**

Şirket'in gerçekleştirmekte olduğu inşaat ve taahüt projelerinde meydana gelebilecek iş kazaları nedeni ile Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir.

- **Öngörülemeyen Piyasa Koşulları ve Maliyetlerin Yükselmesi Riski**

Şirketin üstlediği projeleri yaparken kullandığı hammadde ve malzeme tedarik süreçlerinde yaşanabilecek aksaklıklar veya maliyet artışları Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

IDEAL GAYRİMENKUL
KURUM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıbrıs Mah. Kat: 33
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272100
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272100
Tic. Sic. No: 272100

PIYASIT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Piyasa koşulları ve genel ekonomik durumun kötüleşmesi, talep azalmasına ve satışların düşmesine yol açabilir. Diğer yandan maliyetlerin yükselmesi Şirket'in karlılığını azaltabilecektir.

Olumsuz piyasa yada ekonomik kriz koşulları Şirket'in gelir yaratan bir faaliyetinin kalmamasına yada Şirket'in ticari ve finansal borçlarını ödeyememe riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir.

Diğer yandan Şirket'in gelir ve maliyetlerinin global ve ulusal makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket de projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun yaşayabilir.

• İnşaat Sektörü ile İlgili Diğer Riskler

Tüketici güven endeksinde düşüş ile beraber iskanı alınmamış konut satışlarında ülke genelinde ciddi bir düşüş görülebilmektedir. İnşaat sektöründe yaşanan bu tür talep daralmaları ve zayıf cirolar Şirket'in nakit akışını olumsuz etkileyebilir.

İnşaat sektöründe yapısal ve finansal denetimlerin yaygın ve etkili olarak yapıldığı durumlarda kurumsal yapı ile faaliyetlerini sürdürmeyi amaçlayan firmaların rekabet gücü zayıflayabilmektedir.

Konut arzının konut talebinden yüksek olması halinde satış fiyatları üzerinde baskı oluşabilir ve fiyat dalgalanmaları Şirket'in finansal programını zora sokabilir.

İhraççının faaliyetlerine ilişkin diğer riskler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

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.

30.06.2023	TL
Dönen Varlıklar	110.335.380
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 Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu yoktur.

Faiz Oranı Değişim Riski

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak GYO statüsünde faaliyet göstermektedir. Sektörün büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başına düşen milli gelirden azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde risk oluşturabilir.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet gösterememesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyeceğinden GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi veya vergilendirme oranları ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in mali durumunu önemli oranda etkileyebilecektir.

Türkiye'de gayrimenkul piyasası pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirket kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, müşterilerin mali durumları, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve yönetmelikleri gibi etkenler yer almaktadır.

Bu etkenlerden herhangi biri nedeniyle Şirket'in konut satış hasılatlarını tahsil edememesi, harcama planlarındaki değişiklikler, gayrimenkul satış hızındaki azalmalar nedeniyle gelir beklentilerinde düşüşe neden olabilir. Bu etkenler aynı zamanda gayrimenkullerin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım kârlılığına yol açabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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 Kazanma 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.

5.4. Diğer riskler:

Küresel ve/veya ulusal ekonomide olumsuz koşulların ortaya çıkması, İhraççının faaliyetlerini olumsuz olarak etkileyebilecektir.

Şirket'in faaliyetleri, Türkiye'de süregelen mevzuat ve kanunlarda ve bunların yorumlanmasındaki değişikliklerin de etkileri dâhil olmak üzere, mevzuat riskine tabidir.

Diğer yandan İhraççının faaliyetleri savaş, doğal afetler gibi olağan üstü risklere de tabidir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

İhraççının ticaret siciline tescil edilen merkez adresi, "Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 34696 Üsküdar/İSTANBUL" olup bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü İstanbul ve ticaret sicil numarası 646759'dur.

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

İhraççı, İstanbul Ticaret Siciline 28.11.2007 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

İhraççının hukuki statüsü anonim şirket olup, tabi olduğu mevzuat "T.C. Kanunları"dır. İhraççının 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal raporuna göre, başka bir ülkenin kanununa tabi bağlı ortaklığı, iştiraki, şubesi, ticari operasyonu vs. bulunmamaktadır.

İhraççı Türkiye'de kurulmuş olup, fiili yönetim yeri adresi "Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 34696 Üsküdar/İSTANBUL" dur.

İhraççının ticaret siciline kayıtlı merkezinin güncel internet adresi www.idealistgyo.com olup, telefon ve faks numaraları aşağıda belirtilmiştir.

Telefon : +90 216 443 82 90

Fax numaraları : +90 216 523 13 58

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

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.'nin iş ortaklığı tarafından yürütülen projenin maliyetlerini oluşturan tutarlar aşağıdadır.

TL	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Yatırımlar	60.852.405	19.767.402	17.547.390
Toplam	60.852.405	19.767.402	17.547.390

Yatırımların finansmanı banka kredileri, özkaynaklar ve ertelenmiş gelirler (alınan avanslar) ile sağlanmıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M.Ş. Şişli/İstanbul No:38
Ofis:6 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 646759
M. Sicil No: 270957

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket tarafından 2017 yılında yapımına başlanan İdealist Cadde/Koru Projesi İstanbul ilindedir. Söz konusu proje işbu izahname tarihi ile %99 tamamlanma oranına sahiptir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Şirketin faaliyet alanları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere, kayıtlı sermayeli olarak ve paylarını halka arz etmek üzere kurulmuş anonim ortaklıktır.

Şirket'in ana stratejisi, yüksek büyüme ve gelişme potansiyeli taşıyan bölge ve gayrimenkul çeşitlerinde fırsatları değerlendirerek sektörde öncü rol almaktır.

Gayrimenkul sektöründe bilgi ve tecrübe birikimiyle İbrahim EKŞİ'nin yönetiminde modern ve geleceğe yön verecek olan projeler üretip gerek müşterilerinin gerekse yatırımcılarının güven ve memnuniyetini sağlamak hedefleriyle hareket eden Şirket ağırlıklı olarak İstanbul'da faaliyet göstermektedir. Şirket'in devam eden projesi hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir:

İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş

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 İnş. Tic. 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 Tic. Ltd. Şti. ile İdealist GYO A.Ş. arasında İş Ortaklığı Sözleşmesi düzenlenmiştir.

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.

İş ortaklığı sözleşmesi uyarınca taraflar Ortak Girişime ilişkin bütün hak ve yükümlülükler, giderleri, kar ve zararı, gerekli fonların sağlanmasını, Ortak Girişimce sağlanacak tüm malzeme ve ekipmanı veya bunları tasfiye sonuçlarını İdealist İnş.Tic. Ltd.Şti. %51, İdealist Gyo A.Ş. %49 oranında paylaşacaklardır.

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 Kuru 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 İşleri değerlendirme raporuna göre konu proje hâlihazırda %90,97 genel inşaat seviyesine sahiptir. İdealist Cadde/Kuru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m² olarak hesaplanmıştır. Proje kapsamında 91 ada 205 parsel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır.

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

Blok No	Bağımsız Bölüm	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan(m ²)
A	26	6	5.102,99
B	28	6	5.946,82
C	15	6	3.008,65
TOPLAM	69		14.058,46

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 ²)
A1	6	3	546,30
A2	6	3	546,30
A3	6	3	546,30
A4	6	3	546,30
A5	6	3	546,30
A6	6	3	546,30
B1	4	3	452,44
B2	4	3	452,44
B3	4	3	452,44
B4	4	3	452,44
B5	4	3	452,44
C1	2	2	596,43

C2	2	2	356,60
C3	2	2	356,60
C4	2	2	356,60
C5	2	2	356,60
C6	2	2	356,60
TOPLAM	68		7.719,43

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan 70/82 ve 91/205 no.lu ada parsellerin toplam değerleri için KDV hariç toplam 584.476.991 -TL değer hesap ve takdir edilmiştir.

Gerçekleşmiş olan satış verisi de dikkate alınarak projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış hızları aşağıda gösterilmiştir.

Yıllar	2021	2022	2023/06
Konut	%30	%90	%10
Villa	%50	%50	%50
Dükkan	%70	%55	%45

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;

Projenin mevcut durumuyla KDV hariç toplam değeri 584.476.991 TL olarak belirlenmiştir. Projenin mevcut durumuyla İdealist GYO A.Ş. payına düşen değeri 221.542.495 TL'dir (%49'u).

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 818.914.512 TL olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlanması durumunda İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri 638.753.319 TL'dir.

Şirket'in 30.06.2023 döneminde 428.829 TL kira geliri elde etmiştir. 31.12.2022 yılında oluşan 396.311 TL ve 31.12.2021 yılında oluşan 12.051.552 TL tutarındaki satış hasılatı, Şirket aktifinde satılmaya hazır konut satışlarından ve portföyünde yer alan ticari ünitelerin kiralardan elde edilmiştir.

Şirketin izahnamede yer alması gereken dönemleri itibariyle satışlarını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

NET SATIŞLAR (TL)	30.06.2023	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%
Kira Gelirleri*	428.829	100	396.311	100	--	--
Konut Satışları	--	--	--	--	12.051.552	100
TOPLAM	428.829	100	396.311	100	12.051.552	100

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısmi Mükellef Yatırım Ortaklığı
Kısmi Mükellef Yatırım Ortaklığı
Tic. Sic. No: 274754
Umranlıye/İSTANBUL
470 657 22

Bağımsız denetim raporuna göre kira gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler kaleminde yer almaktadır.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak ve paylarını halka arz etmek üzere kurulmuş anonim ortaklıktır.

Gayrimenkul Sektörünün Etkileyen Temel Küresel Gelişmeler ve Dinamikler:

Pandemi sürecinde ortaya çıkan enflasyonist baskıları azaltabilmek hedefiyle öncü ülke merkez bankaları sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır.

Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumunu ortaya çıkmıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu-') <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023> raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini %4, 2024 yılı büyümesi %3 olarak tahmin edilmiştir.

Rapora göre Temel tahmin, küresel büyümenin 2022'deki %3,5'ten 2023'te %3,0'a ve 2024'te %2,9'a yavaşlayarak, %3,8 olan tarihsel (2000-19) ortalamasının çok altında olacağı yönündedir.

Gelişmiş ekonomilerin politika sıkılaştırmasının can yakmaya başlamasıyla birlikte 2022'deki %2,6'dan 2023'te %1,5'e ve 2024'te %1,4'e yavaşlaması beklenmekte.

Yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin büyüme oranlarının 2022'deki %4,1'den 2023 ve 2024'te %4,0'a hafif bir düşüş göstermesi öngörülmüyor.

Küresel enflasyonun 2022'deki %8,7'den 2023'te %6,9'a ve 2023'te %5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceği tahmin ediliyor.

YATIRIM ORTAKLIĞI
No 3
30100
No: 6475
Ortaklık No: 478 057 22

YATIRIM ORTAKLIĞI

ABD’de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise ‘büyüme’ rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürmüştür. 2024 yılından itibaren ise ABD ekonomisinde görece Avrupa Ekonomisi’nde büyüme patikasına geçiş beklentisi ağırlık kazanmaya başlamıştır.

Konut Satış Verileri:

TUİK tarafından yayınlanan Kasım 2023 dönemine ilişkin konut satış istatistiklerine göre <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Kasim-2023-49524>;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93.514 olarak gerçekleşmiştir.

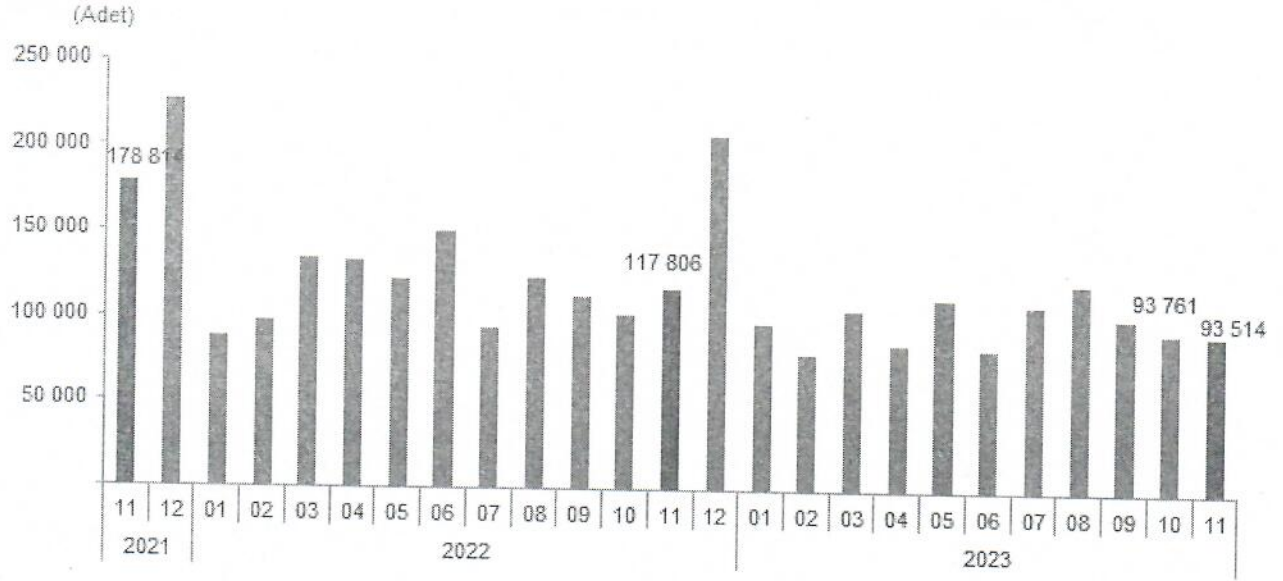
Konut satışlarında İstanbul 15.187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu.

Satış sayılarına göre İstanbul’u 8.250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5.105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi.

Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.


YERLİ VE DİŞERİ MÜKATLARI
MÜKATLARI A.Ş.
Nispetiye Mah. No: 38
Kat: 3 Ofis: 301/302 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274953
Umranıye V. 470 057 200


YERLİ VE DİŞERİ MÜKATLARI
MÜKATLARI A.Ş.



Kaynak: TÜİK

Konut satışları 2023 yılının Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1.087.349 olarak gerçekleşti.

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

Kaynak: TÜİK

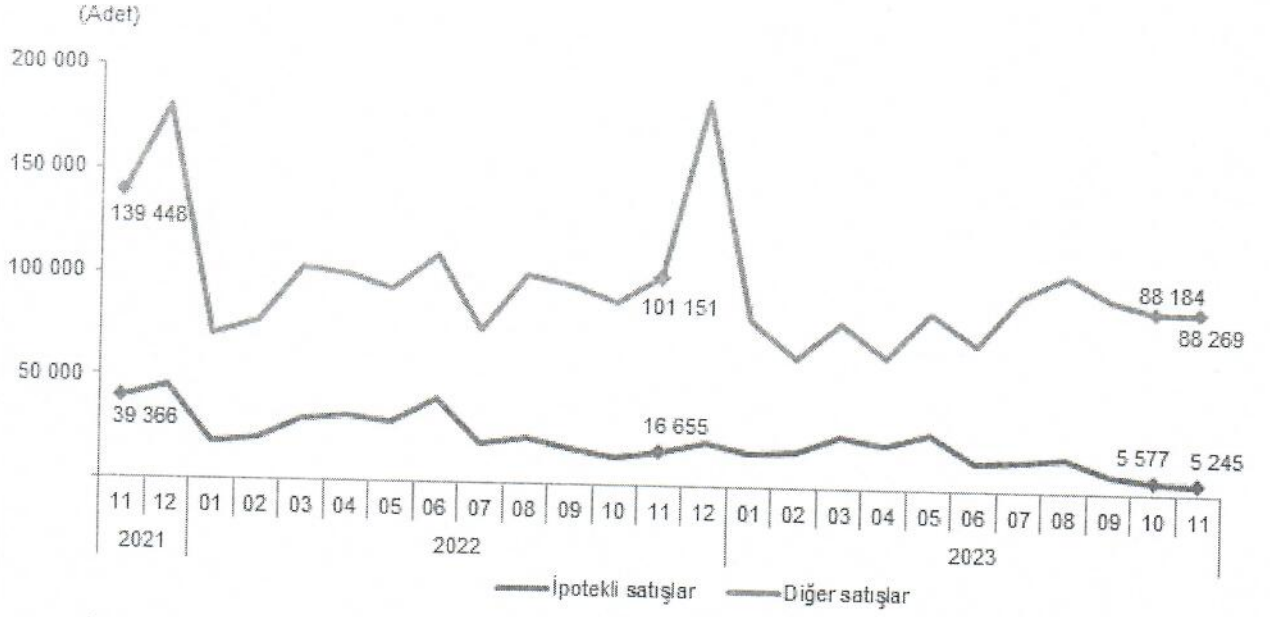
Satış Şekillerine Göre Konut Satışları:

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5.245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171.706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, 30.472'si; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 328.299'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

İDEALİST AYRIMEKSUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mah. Büyükdere Sok. No: 38
3. Ofis Katı - BEŞİKTÜŞ
Tic. Sic. No: 27399
Umraniye - 470 057 21

PHAROS MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi:

Endeksa GYODER 2023 yılı 2. Çeyrek verilerine göre konut yatırımı geri dönüş süresi 18,9 yıl olarak gerçekleşmiştir.

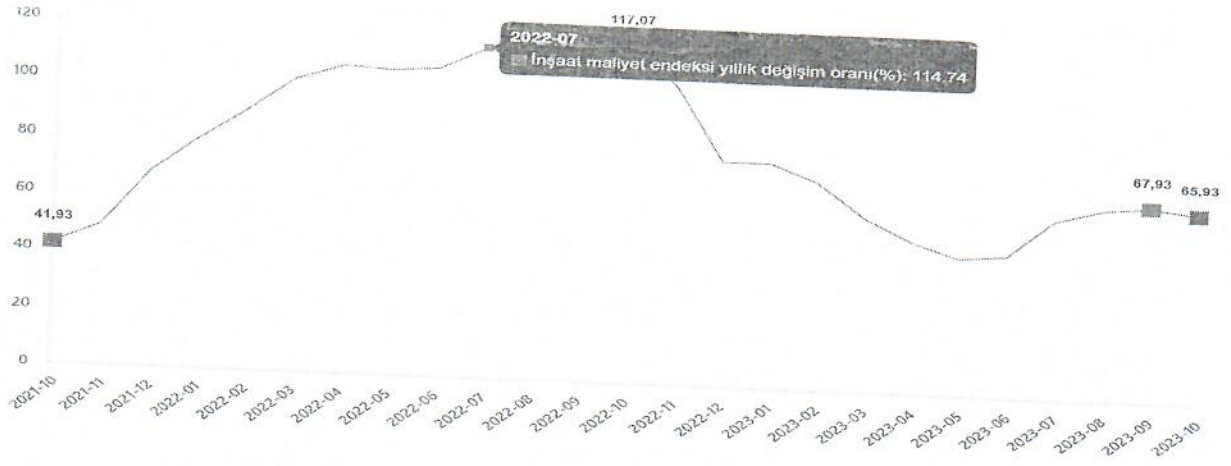
Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Ay)	
Eyl.20	18,4
Eyl.21	17,4
Eyl.22	20,7
Eyl.23	17,6

İnşaat Maliyet Endeksi:

TUIK tarafından yayımlanan Ekim 2023 inşaat maliyet istatistiklerine göre <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2023-49486> inşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52, işçilik endeksi %113,47 artmıştır.

İNŞAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KURULUŞ MÜDÜRLÜĞÜ
30100 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27220
Tic. Sic. No: 470 000 113

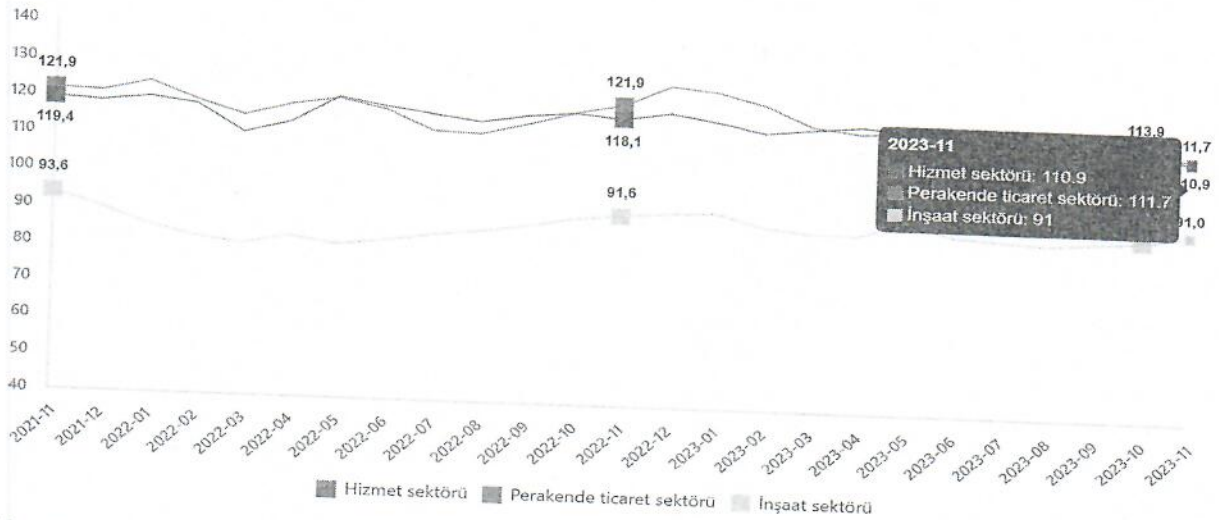
İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



TUIK'in yayınladığı Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet,-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven->

Güven endeksi hizmet sektöründe %2,4 azaldı, perakende ticaret sektöründe %1,9 azaldı, inşaat sektöründe %2,2 arttı.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Kasım ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %2,4 oranında azalarak 110,9 değerini, perakende ticaret sektöründe %1,9 oranında azalarak 111,7 değerini ve inşaat sektöründe %2,2 oranında artarak 91,0 değerini aldı.



Konut Kredisi Verileri

GYODER'in yayınlamış olduğu Gösterge 2023 yılı 3. Çeyrek raporuna göre 2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Rapora göre Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür.

2020 yılı ikinci çeyrekte itibaren 2023 yılı üçüncü çeyrek dönemine kadar kullanılan konut kredilerini gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

Dönem	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	3.323	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Avantaj ve Dezavantajları

Avantajlar:

- Yeterli ve eğitimli insan kaynağı
- Türkiye'nin dinamik pazar yapısı
- Türkiye'nin stratejik coğrafi konumu ve yabancı ilgisi
- Genç nüfus yapısının ileriye dönük satın alma gücü potansiyeli oluşturması
- Kentsel dönüşüm politikaları

Dezavantajlar:

- Kur ve faizlerde gerçekleşen dalgalanmaların talebe olumsuz etkisi
- Kur cinsinde girdi maliyetleri ve enerji maliyetlerinin yüksek oluşu
- Küresel emtia fiyatlarındaki kırılganlık ve dalgalanmaların sektöre olumsuz etkisi,

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracçının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

İstanbul dışı satış yoktur.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Deprem, savaş, iç savaş, politik çalkantılar gibi olağan üstü durumların ortaya çıkması halinde satışlar düşebilecek ve ortaklık negatif olarak etkilenebilecektir.

7.4. İhracçının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracçının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhracçının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İşbu izahnamenin 7.2.1. maddesinde yer alan açıklamalarda geçen sektörel bilgilerde TUIK, GYODER, İSO, KPMG verileri kullanılmıştır.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket herhangi bir şirketler grubuna dahil değildir. 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. Şirket'in iştirak veya bağlı ortaklığı da yoktur.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in iştirak veya bağlı ortaklığı da yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarı ile sahip olduğu maddi duran varlıklar tablodaki gibidir

Varlıklar	30.06.2023	31.12.2022
Taşıtlar		
Demirbaşlar	133.050	133.050
Yapılmakta olan yatırımlar	41.511	41.511
Toplam	40.000	40.000
Amortisman	214.561	214.561
Binalar	30.06.2023	31.12.2022
Taşıtlar	-	-
Demirbaşlar	-16.034	-12.642
Toplam	-35.376	-31.845
NET DEĞER	-51.410	-44.487
	163.151	170.074

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla satılan veya kayıtlardan ihraç edilen maddi ve maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır.

İhraççının finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlığı bulunmamaktadır.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

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 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsaller üzerine geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi'nin KDV hariç toplam değeri 584.476.991 TL olarak belirlenmiştir. İdaelist GYO payına düşen tutar KDV hariç 221.542.495 TL'dir.

Şirket'in 23.12.2022 tarihli KAP açıklaması ile, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile imzalamış olduğu İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş (İdealist Cadde-idealist Kuru) Sözleşmesi'ne göre 68.500.000 TL olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri Ek Protokol ile 122.713.481 TL'ye yükselmiştir.

Buna göre, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (%22) 26.996.965,82 TL'ye, İdealist İnş.Tic. Ltd.Şti&İdealist GYO A.Ş İş Ortaklığı'nın Yüklenici Payı Toplam Geliri (%78) 95.716.515,18 TL'ye yükselmiştir.

İş Ortaklığı Yüklenici Payı Toplam Geliri dağılımı İdealist GYO A.Ş. %49, İdealist İnş.Tic.Ltd. Şti. %51 şeklindedir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30.12.2023 tarihli IDGY-2310063 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş mahallesi'nde bulunan 91 Ada 205 parselde yer alan Cadde Kuru projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüm KDV hariç toplam değeri 81.640.000 TL olarak belirlenmiştir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30.12.2023 tarihli IDGY-2310062 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İzmir Aliğa mahallesi aygaz caddesi üzerinde bulunan 1147 Ada 4 parselde yer alan arsanın KDV hariç toplam değeri 100.963.000 TL olarak belirlenmiştir.

İlgili raporun 8. Sayfasında yer alan Takyidat bilgilerine göre, T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine 22.06.2022 tarih 9903 yevmiye ile 16.818.750.-TL tutarında 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. Taşınmaz üzerindeki ipotekin satış sözleşmesine isitnaden, tebliğ kapsamında konulduğuna dair yazı rapor eklerinde sunulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in izahnamede yer alması gereken yıllar itibari ile maddi olmayan duran varlık bakiyelerini gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021

Yazılım Bedelleri	-	-	-
-------------------	---	---	---

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:
Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:
Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:
Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

VARLIKLAR	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nakit ve nakit benzerleri	882.229	8.480.630	22.349.934
Ticari alacaklar	-	389.767	-
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	389.767	-
Diğer alacaklar	73.532	90.978	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	73.532	90.978	94.893
Stoklar	60.852.405	19.767.402	17.547.388
Peşin ödenmiş giderler	39.123.300	25.764.996	43.092
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	38.290.286	24.332.776	-
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	833.014	1.432.220	43.092
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	12.776	42.771	53.575
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			
Diğer alacaklar			-
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10.685	10.685	94.893
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10.685	10.685	94.893
Maddi duran varlıklar	103.811.117	100.802.000	36.165.000
Maddi olmayan 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
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	39.542	807.343
Diğer finansal yükümlülükler	184.631	22.943	54.768
Ticari borçlar	19.663.672	20.559.007	20.044.362
• İlişkili taraflara ticari borçlar	-	21.511	-
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	19.663.672	20.537.496	20.044.362
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	522.553	391.551	197.298
Diğer borçlar	6.304	55.080	61.668
• İlişkili taraflara diğer borçlar	-	47.840	45.264
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6.304	7.240	16.404
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
Kısa vadeli karşılıklar	196.838	82.827	60.994
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	63.969	33.753	11.920
• Diğer kısa vadeli karşılıklar	132.869	49.074	49.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.144.530	41.801	36.582
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.144.530	41.801	36.582
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	82.897.726	46.861.802	30.255.103
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar	379.023	268.118	69.936
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	379.023	268.118	69.936
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	342.275	-	-
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	721.298	268.118	536.252
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	83.619.024	47.129.920	30.791.355
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	130.701.309	116.521.622	58.495.002
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	318.597	318.597	318.597
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	70.667	12.492	59.384
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.893.461	288.543	288.543
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

Varlıklar:

Şirket'in toplam varlıkları 2022 sonunda 163,6 milyon TL iken 2023 yılı Haziran sonunda %31 oranında artışla 214,3 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in 30.06.2023 itibarıyla toplam varlıklarının %48'lik kısmı olan 103,8 milyon TL yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Bunun 58 milyon TL'si arsa ve arazilerden 45,8 milyon TL'si de binalardan oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde rehin, ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, SPK lisanslı ve şirketten bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından 100,8 milyon TL tespit ile 30 Aralık 2022 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

Şirket'in 30.06.2023 itibarıyla toplam varlıklarının %28'lik kısmı olan 60,8 milyon TL stoklardan oluşmaktadır. Bunun 55,6 milyon TL'si **yarı mamullerden** ve 5,2 milyon TL'si de mamullerden oluşmaktadır.

Geliştirilen projelere ait maliyetler finansal raporlarında Stoklar kaleminde gösterilir. Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Yarı mamuller: İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsellerde bulunan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi 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 gerçekleştirilebilir değeri, İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesini 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 gerçekleştirilebilir 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 ilişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıkları kaleminde yer alan devreden KDV'si 9,4 milyon TL'dir.

Yükümlülükler:

Şirket'in toplam yükümlülüklerinin büyük bir ağırlığı 83 milyon TL ile kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin 2022 sonuna göre %77 oranında artmıştır. 44,5 milyon TL olan ilişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler kısa vadeli yükümlülüklerin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Ertelenmiş gelirler Emlak Konut GYO

A.Ş.'den alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır ve Türk Lirası cinsindedir. Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadesi 3-12 ay aralığındadır.

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2023 dönemleri itibariyle finansal borçların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir.

Finansal Borçlar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Borçlar	15.502.972	13.066.369	3.812.038

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımını gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

Vadeler (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
0-3 ay	7.038.448	3.891.082	1.368.111
3-12 ay	8.279.893	9.152.344	2.886.870

Şirket'in yabancı para cinsinden kredisi ve değişken faizli kredisi bulunmamaktadır.

Şirket'in ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar kalemi 30.06.2023 tarihi itibariyle 19,7 milyon TL'dir. Cari dönemde ticari borçların 5.085.095 TL'lik kısmı, Emlak Konut GYO A.Ş.'ye olan, İdealist Cadde'den satın alınan 9 bağımsız bölüm (yatırım amaçlı gayrimenkul) karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan ve ticari borçların 11.616.150 TL'lik kısmı, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na olan, İzmir Aliaga'da alınan arsa karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan oluşmaktadır. Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları 2022 yılı sonunda 116,5 milyon TL'den 2023 Haziran sonunda %12 artışla 130,7 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. Şirketin 2023 haziran sonunda 2,8 milyon TL net dönem karı elde etmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan gelir tabloları karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

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	2.590.214

FINANSMAN 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

Şirket'in 2021 yılında 12 milyon TL olan hasılatı, 2022 yılında ise 396 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 Haziran sonunda ise hasılat yoktur.

Şirket'in genel yönetim giderleri 2021 yılında 3,2 milyon TL iken 2022 yılında %25 artış ile 4 milyon TL olmuştur.

2023 Haziran sonunda ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %50 artışla 3 milyon TL olmuştur. Bunun 1,5 milyon TL'lik kısmı personel giderlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in bir önceki yılın aynı dönemi 2,8 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi 2023 Haziranında 9,3 milyon TL olmuştur. Bunun 7,9 milyon TL'si konusu kalmayan karşılıklardır. Stokların net gerçekleşebilir değerinde meydana gelen değer artışı sonucunda ayrılan karşılık iptal edilmiştir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in 2021 yılında 12 milyon TL olan hasılatı, 2022 yılında ise 396 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 Haziran sonunda ise hasılat yoktur.

Şirket'in İdealist Cadde de portföyünde bulunan 9 adet dükkânın 8'inden kira geliri elde edilmektedir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar bulunmamaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2023 dönemlerine ilişkin borçluluk durumunu gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

Borçluluk Durumu (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli yükümlülükler	82.897.726	46.861.802	30.255.103	15.365.505
Garantili				
Teminatlı				
Garantisiz/Teminatsız	82.897.726	46.861.802	30.255.103	15.365.505
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	379.023	268.118	69.936	107.660
Garantili				
Teminatlı				
Garantisiz/Teminatsız	379.023	268.118	69.936	107.660
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	83.619.024	47.129.920	30.325.039	15.473.165
Özkaynaklar	130.701.309	116.521.622	58.495.002	14.442.137
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000	10.000.000
Yasal yedekler	288.543	288.543	288.543	0
Diğer yedekler				4.442.137
TOPLAM KAYNAKLAR	214.320.333	163.651.542	89.286.357	29.915.302
Net Borçluluk Durumu				
A. Nakit	882.229	8.480.630	22.349.932	10.802.262
B. Nakit Benzerleri				
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar				
D. Likidite (A+B+C)	882.229	8.480.630	22.349.932	10.802.262
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar				
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	14.679.134	12.103.103	3.004.695	0
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-	39.542	807.343	1.167.034
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-			91.449
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	14.679.134	12.142.645	3.812.038	1.258.483
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	13.796.905	3.662.015	-18.537.894	-9.543.779
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0			0

L. Tahviller	0			0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0			0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0			0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-13.796.905	-3.662.015	-18.537.894	-9.543.779

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

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

Şirketin izahname tarihinden itibaren 12 aylık dönem için yeterli işletme sermayesi vardır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirketin 31.12.2022 tarihli son hesap yılının bitiminden izahname tarihine kadar olan süre içinde USD/TRY döviz kuru ve gösterge faiz niteliğindeki devlet tahvili faiz oranında artış gerçekleşmiştir. 30.06.2023 tarihi kapanış verileri itibari ile USD/TRY kuru 25,88 iken izahname yazımı tarihi itibariyle 29,15 seviyesindedir. Diğer yandan gösterge faiz niteliğindeki TRT011025T16 ISIN kodlu devlet tahvili faizi, 30.06.2023 foreks veri terminali verilerine göre %14,91 iken, işbu izahname yazımı tarihi itibari ile %36,94 seviyesindedir.

İnşaat sektöründe üretim maliyetlerinin önemli bir kısmını beton, demir – çelik ürünleri, nakliye gibi maliyetler oluşturduğu düşünüldüğünde mevzu bahis kur ve faiz artışı söz konusu maliyet kalemlerinin artmasına neden olabilir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgileri:

İşbu izahnamenin 5 no'lu maddesinde belirtilen riskler dışında finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımları:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

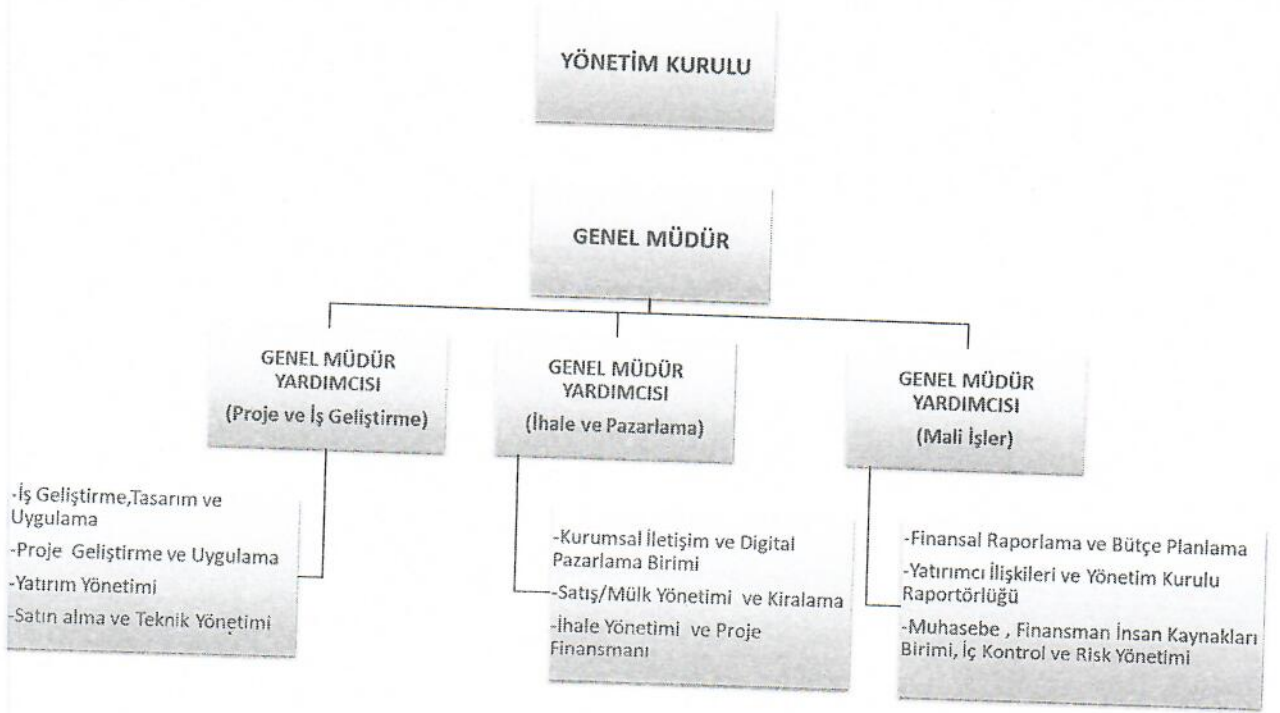
13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır.



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 14. maddesine göre Şirketin idaresi, 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 mevzuatında belirtilen şartlara haiz çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 (beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Şişli, No: 38
3. ORDU YOLU, KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. TANBUL
SİTE NO: 2015/100
Tic. Sic. No: 274700
Tic. Sic. No: 274700

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 274700

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraçıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu	04.08.2023-04.08.2026	7.755.000 TL	15,51%
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	04.08.2023-04.08.2026	2.335.005 TL	4,67%
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	-	04.08.2023-04.08.2026	1.834.995 TL	3,67%
Mehmet Levent Hacıislamoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	-	04.08.2023-04.08.2026	-	-
Dildar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	-	04.08.2023-04.08.2026	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yönetimde söz sahibi personel bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraçıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)

İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	7.755.000	15,51
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili-Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	2.335.005	4,67
Mehmet Akif Ekşi	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	1.834.995	3,67
Muhammed Ali Demirci	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:
Şirket tescil tarihi 28/11/2007'dir.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Şirket tescil tarihi 28/11/2007 olup, son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

İbrahim Ekşi-Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür

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., inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim başta olmak üzere, birçok alanda proje 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 ULİ TÜRKİYE'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-Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

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 A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı 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 tamamlamış, lise öğrenimine ise Üsküdar Fazilet Erkek Lisesinde başlayıp, Ahmet Şimşek Kolejinde devam etmiştir. Yükseköğrenimine Doğu Üniversitesi Dış Ticaret bölümünde başlamakla birlikte, 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, satınalma, iş geliştirme ve satış kademelerinde görev yapmıştır. İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'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 Akif Ekşi-Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1994 yılında İstanbul'da doğmuştur. Aydın Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi İç Mimarlık bölümünde eğitimine devam etmektedir. 2012 yılından itibaren 1998 yılında kurdukları aile şirketlerinde inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim alanlarında faaliyet gösteren iş geliştirme, satınalma, proje, ihale ve danışmanlık kademelerinde görev yapmıştır. İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevini yürütmektedir. Evli ve bir çocuk babasıdır.

Muhammed Ali Demirci-İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1981 yılında Erzurum'da doğmuştur. Anadolu Üniversitesi işletme bölümü mezunu olup, 18 yıllık özel sektör tecrübesine sahiptir. 2004 yılından itibaren çeşitli kademelerde yönetici olarak görev yapmıştır. 2018 yılından itibaren İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Şirketin'de Satınalma, Bütçe Planlama ve Satış kademelerinde görev alan Muhammed Ali Demirci, halihazırda İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir.

Mehmet Levent Hacıslamoğlu – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Trabzon'da doğmuştur. ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisadi Bilimler Bölümü'nden 1996 yılında mezun olmuştur.

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
No: 32
Üsküdar / İstanbul
Tic. Sic. No: 274705/00000
V.D. 470 0577

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
No: 32
Üsküdar / İstanbul
Tic. Sic. No: 274705/00000
V.D. 470 0577

1997-1998 Hazine Müsteşarlığı Ekonomik Araştırmalar Genel Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı, 1999-2005 Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi ve Aracılık Faaliyetleri Dairesi'nde Uzman olarak çalıştıktan sonra özel sektör kuruluşlarında çeşitli kademelerde görevlerde bulunmuştur.

Hali hazırda Sermaye Piyasası alanında halka açık veya halka açılmayı planlayan şirketlere danışmanlık hizmeti vermektedir.

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.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son beş yılda herhangi bir zamanda idari, yönetim ve denetim organlarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün kuruluş ve şirketlerin unvanları ve bu idari, yönetim ve denetim organlarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgileri içerir tablo aşağıda yer almaktadır.

İsim	Görev Aldığı Firma	Görevi	Ortaklık Payı (%)
İbrahim Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı- Genel Müdür-Ortak	15,51
Mustafa Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yard.-Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı-Ortak	4,67

Mustafa Ekşi	Ekşihan İnş.Gayrm.Enerji Yat.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı-Ortak	100
Mustafa Ekşi	Kanalist Gayrimenkul Danş.İnş.Turz.Tic.Ltd.Şti.	Ortak	34
Mustafa Ekşi	İdealist Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi-Ortak	20
Eyüp Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi-Ortak	3,67
Eyüp Ekşi	E-İDEALİST Enerji Üretim Elektrik Dağıtım Ootomotiv İnşaat Sanayi ve Tic. Ltd. Şti	Ortak	100
Eyüp Ekşi	Kanalist Gayrimenkul Danş.İnş.Turz.Tic.Ltd.Şti.	Ortak	33
Eyüp Ekşi	İdealist Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yard.	25
Eyüp Ekşi	Ekşioğlu Yön.Org.İnş.San.Tic.Ltd.Şti.	Ortak	20
Mehmet Akif Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı-Ortak	3,67
Mehmet Akif Ekşi	Ekşihan İnş.Gayrm.Enerji Yat.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yard.	-
Mehmet Akif Ekşi	Kanalist Gayrimenkul Danş.İnş.Turz.Tic.Ltd.Şti.	Ortak	33
Mehmet Akif Ekşi	İdealist Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	25
Mehmet Akif Ekşi	İdealist İnşaat Tic.Ltd.Şti.	Ortak	100

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıda diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılardan oluşmaktadır. 30.06.2023 tarihi itibariyle Şirket tarafından yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilerine yıllık ücret, prim, huzur hakkı olarak toplam 307,980 -TL brüt maddi menfaat sağlanmıştır.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

30.06.2023 tarihi itibariyle Şirket tarafından Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yönetimde söz sahibi olan personele ayrılmış olan kıdem tazminatı karşılığı 379,023 -TL'dir.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

İBERUET GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıbrıs Mah. Kurumcu Sok. No: 7
Kat: 3 Osmangazi / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275115
Uyrukları No: D. 470 057 2315

İBERUET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresi ile bu dönemde görevde bulunduğu döneme ait bilgileri içeren tablo aşağıdadır.

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür	04.08.2023-04.08.2026
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	04.08.2023-04.08.2026
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi	04.08.2023-04.08.2026
M. Levent Hacıislamoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	04.08.2023-04.08.2026
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	04.08.2023-04.08.2026
Mehmet Akif Ekşi	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	--
Muhammed Ali Demirci	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	--

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu Üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele, akdedilmiş iş sözleşmeleri sona erdiğinde yapılacak ödemeler/sağlanacak faydalar ve bunlara ilişkin her hangi bir sözleşme yoktur.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili tebliği gereğince Yönetim Kurulu yapısı içerisinde Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. 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. Bu yapı içerisinde oluşturulan komiteler ve üye listesi aşağıdaki gibidir:

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Şişli
Kadıköy, İstanbul
Tic. Sic. No: 274753
Vergi No: 3470 757 2219

- 1) Kurumsal Yönetim Komitesi biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.
- 2) Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.

b) Görev Alanları

1) Şirketin Kurumsal Yönetiminden ve Sermaye Piyasası Kurumunun belirlediği Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum faaliyetlerinden sorumludur.

2) Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olduğundan ayrıca;

- a) Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar,
- b) Bağımsız üyeler ile ilgili aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirir ve değerlendirmesine ilişkin raporunu Yönetim Kurulu onayına sunar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayı, mevzuat, Esas Sözleşme ve kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği sırada komiteye verir,
- c) Bağımsız üyelere birinin bağımsızlığını ortadan kaldıran veya görevini yerine getirmesine engel olan bir durum ortaya çıktığı takdirde asgari bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için, bağımsız olmayan üyelere birinin görevini yerine getirmesine engel olacak bir durum ortaya çıktığı takdirde ise, Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için; yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere üye seçimi için değerlendirme yapar ve değerlendirme sonucunu yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildirir,
- d) Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar.
- e) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalara ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olduğundan ayrıca;

1) Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Ücretlendirme Politikasının uygulanmasını denetler ve Kurumsal Yönetim çerçevesinde bu politikaları geliştirmeye yönelik çalışmalar yaparak bu konuda Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur.

2) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin ücret önerilerini oluşturur ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunar. Komite üyeleri ilgili komitenin çalışma esasları ve görev alanları ile ilgili olarak gerekli bilgi, yeterli deneyim ve tecrübeleri dikkate alınarak belirlendiğinden, bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede yer almıştır.

ADI SOYADI	GÖREVİ	NİTELİĞİ
Mehmet Levent HACIİSLAMOĞLU	Komite Başkanı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/İcracı olmayan
Mustafa EKŞİ	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi/İcracı

Eyüp EKŞİ	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi /İcracı olmayan
Yusuf ŞİMŞEK	Komite Üyesi	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

DENETİM KOMİTESİ

Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

- 1) Denetimden Sorumlu Komite biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.
- 2) Komite üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.
- 3) Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumluluğu, Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.
- 4) Denetimden Sorumlu Komite yılda en az dört defa olmak üzere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

b) Görev Alanları

- 1) Muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- 2) Bağımsız Denetim Kuruluşu hakkında teklifte bulunur ve bu kuruluştan alınacak hizmetleri belirleyerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunar.
- 3) Komite, sorumlu yöneticiler ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, izlenen muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- 4) Muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.

ADI SOYADI	GÖREVİ	NİTELİĞİ
Didar Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi /İcracı olmayan
Mehmet Levent Hacısılamoğlu	Komite Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi /İcracı olmayan

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

- 1) Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur.

2) Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.

b) Görev Alanları

- 1) Şirketin Risk Yönetiminden sorumludur.
- 2) Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar,
- 3) Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir
- 4) Risk yönetimine ilişkin olarak stratejiler belirleyerek, bunları izler ve kontrol eder.

ADI SOYADI	GÖREVİ	NİTELİĞİ
Didar Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi /İcracı olmayan
Mustafa EKŞİ	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi /İcracı

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması başlıklı 5. maddesi kapsamında İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir.

Yatırımcılar kurumsal yönetim bilgi formuna (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/919832>) linkinden ulaşabilir. Kurumsal yönetim uyum raporlarına ise (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/919833>) linkinden ulaşılmaktadır.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Şirket'in ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimini sağlayan yatırımcı ilişkileri bölümü, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır.

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri aşağıda yer almaktadır:

- a) Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- c) 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.
- ç) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi Yusuf Şimşek'tir. (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı Tarih: 16.01.2017 No: 207104)

Adı Soyadı	Görevi	Öğrenim Durumu	Sermaye Piyasası Lisans Türü	İletişim

Yusuf ŞİMŞEK	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Lisans	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	Tel: 0216 443 82 90 -17 E-posta: yi@idealistgyo.com
--------------	---------------------------------	--------	---	--

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

İzahnamede yer alması gereken mali tablo dönemleri itibari ile personel sayılarını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Çalışan Personel Sayısı	14	14	15

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan pay sahipliğine ilişkin bilgi içerir tablo aşağıdaki gibidir.

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi						
Ortağın; Ticaret Unvanı/	Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı				
		04.08.2023 Tarihli Genel Kurul İtibarıyla		14.12.2023 Tarihi İtibarıyla		
Adı Soyadı		(TL)	(%)	(TL)	(%)	
İbrahim Ekşi	A	2.500.000	5,00	2.500.000	5,00	
İbrahim Ekşi	B	7.005.000	14,01	5.255.000	10,51	
Mustafa Ekşi	A	833.340	1,67	833.340	1,67	
Mustafa Ekşi	B	1.501.665	3,00	1.501.665	3,00	
Eyüp Ekşi	A	833.330	1,67	833.330	1,67	

Eyüp Ekşi	B	1.001.665	2,00	1.001.665	2,00
Mehmet Akif Ekşi	A	833.330	1,67	833.330	1,67
Mehmet Akif Ekşi	B	1.000.000	2,00	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	34.491.670	68,98
TOPLAM		50.000.000	100	50.000.000	100

*SPK'den kuruluş izni alınmıştır. Faaliyet izni için eksiklikler tamamlanmaktadır.

Ortaklık payları 5.000.000 adet A nama yazılı pay ve 45.000.000 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

Ortaklığa dolaylı yoldan sahip olan gerçek ya da tüzel kişi bulunmamaktadır.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket esas sözleşmesinin 14. maddesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. İlgili maddeye göre yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

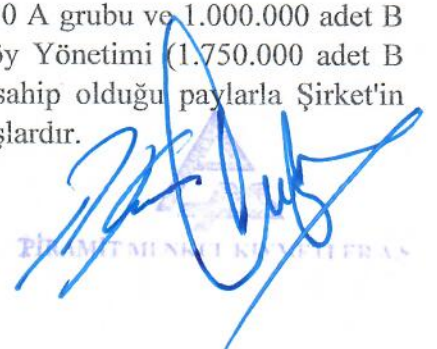
Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi içeren tablo aşağıdaki gibidir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	1,00	5.000.000	10
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	1,00	45.000.000	90
			TOPLAM	50.000.000	100

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirket ortaklarından İbrahim Ekşi (2.500.000 adet A grubu ve 5.255.000 adet B grubu), Mustafa Ekşi (833.340 adet A grubu ve 1.501.665 adet B grubu), Eyüp Ekşi (833.330 adet A grubu ve 1.001.665 adet B grubu), Mehmet Akif Ekşi (833.330 A grubu ve 1.000.000 adet B grubu) ve İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi (1.750.000 adet B grubu) ile Şirket sermayesinde 14.12.2023 tarihi itibarıyla sahip olduğu paylarla Şirket'in yönetim hakimiyetini, birlikte hareket etmek suretiyle sağlamışlardır.


İBRAHİM EKŞİ
MÜDÜR


MUSTAFA EKŞİ
MÜDÜR

Ayrıca Şirket Yönetim Kurulunda Genel Kurul tarafından seçilen iki bağımsız üyenin yer alması, Şirketin tabi olduğu denetim yükümlülükleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum kapsamında yürüttüğü çalışmalar haricinde yönetim hakimiyetini kötüye kullanmasını engelleyecek başkaca bir tedbir yoktur.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

İbrahim Ekşi (Baba) ile, Mustafa Ekşi (Oğlu), Eyüp Ekşi (Oğlu), Mehmet Akif Ekşi (Oğlu) arasında 1.derece akrabalık ilişkisi vardır.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket'in ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlerine ilişkin açıklamalar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan 30.06.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 dönemlerindeki finansal tablolarında İlişkili Taraf Açıklamaları başlıklı dipnotlarında verilmektedir.

Şirketin izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ilişkili taraf bakiyelerinin gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili taraflara ticari borçlar	13.957.510	21.511	
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler*	24.332.776	24.332.776	
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	47.840	45.264

*İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Kuru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır. Ekşihan İnşaat A.Ş.

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Yoktur.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 50.000.000.-TL (ellimilyon Türk Lirası) olup, işbu sermayenin 5.000.000.-TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 45.000.000.-TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00-TL itibari değerinde 50.000.000 adet paya ayrılmıştır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş olup, Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL'dir.

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 E50035491-431.02-00072222654 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.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Şirkette aynı sermaye bulunmamaktadır. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle fiili dolaşım oranlarına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

Nominal Değer (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fiili Dolaşım Oranı	79,48%	%75,99	%75,98	73,48%
Fiili Dolaşım Adeti	39.743.430	37.995.000	37.994.642	7.349.000

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

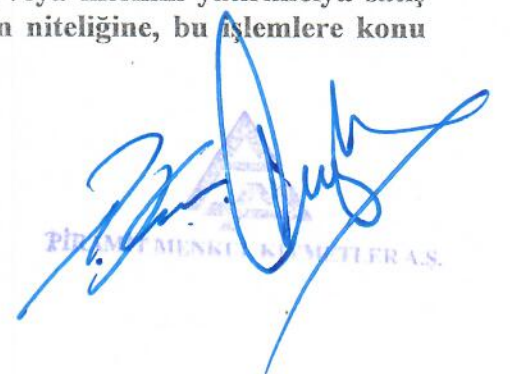
20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.


PİYASASI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/10
TARİHİ: 06.07.2023
SAYI: 470/57/2023


PİYASASI MENKUL DEĞERLER A.Ş.

20.09. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhraççının payları IDGYO kodu ile BIST ALT PAZAR'da işlem görmektedir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in Esas Sözleşmesine Şirket Kurumsal web sitesi olan www.idealistgyo.com ve KAP'ın internet sitesi olan www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.

Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından belirlenen İç Yönergesi 29.03.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Genel Kurul'a sunulmuş olup kabul edilmiştir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. maddesinde Şirket'in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, 5.madde uyarınca Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak ve paylarını halka arz etmek üzere kurulmuş anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet esasları, Portföy Yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerinde ve ilgili mevzuata uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşmenin 14.maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, 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 mevzuatında belirtilen şartları 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. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur. Ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim

kurulunda yer alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. 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. Yönetim kurulu üyeleri en çok 3(üç) yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin görev süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 15. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile ön görülen şartları taşımaları gerekir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 16. maddesi uyarınca 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. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir. Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Toplantılarda her üyenin 1 (bir) oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını 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.

Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurul tarafından tespit olunur. Şirket'in Yönetim Kurulu komitelerine ilişkin önemli hükümleri Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri başlıklı 18. maddesinde yer almaktadır.

Denetim Komitesi

İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU
DENETİM KOMİTESİ BAŞKANI
M. N. K. A. S.
No: 3
Tic. Sic. No: 27090
M. N. K. A. S.
M. N. K. A. S.

Denetimden Sorumlu Komite biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.

Komite üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumluluğu, Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Denetimden Sorumlu Komite yılda en az dört defa olmak üzere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.) Şirketin Kurumsal Yönetiminden ve Sermaye Piyasası Kurumunun belirlediği Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum faaliyetlerinden sorumludur.

Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olduğundan ayrıca; Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olduğundan ayrıca; Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Ücretlendirme Politikasının uygulanmasını denetler ve Kurumsal Yönetim çerçevesinde bu politikaları geliştirmeye yönelik çalışmalar yaparak bu konuda Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. Şirketin Risk Yönetiminden sorumludur. Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Risk yönetimine ilişkin olarak stratejiler belirleyerek, bunları izler ve kontrol eder.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirketin esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinde, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kurulan Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (4 yıl) için geçerlidir. 11 Şubat 2022 tarihinde izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2023 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 50.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1,00 TL- itibari değerinde 50.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 5.000.000 adet pay karşılığı 5.000.000,00 TL'den; B grubu hamiline 45.000.000 adet pay karşılığı 45.000.000,00 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır.

Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Yönetim kurulu, 2022-2026 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır. Yönetim Kurulu kararıyla rüçhan hakkı kısıtlanmaksızın yapılan nakit sermaye artırımlarında sadece B grubu pay ihraç edilmesi durumunda A grubu pay sahiplerine de sermayeleri oranında B grubu pay alma hakkı verilir. Çıkarılan hisseler tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni hisse çıkarılmaz Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesinin 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 26.maddesi uyarınca Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağrılabilirler.

Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır. Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından asgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir. Gerekli takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, Türk Ticaret Kanunu ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Yönetim kurulu, hazır bulunanlar listesini kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak " pay sahipleri çizelgesi "ne göre hazırlar. Kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri pay defteri kayıtlarına göre belirlenir. Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri

saklıdır. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 (bir) oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım: Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Esas Sözleşmenin 27. maddesine göre Genel kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantısına, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gaze tesinde yayımlanan ilanlar ile çağrı yapılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nun 414'üncü maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu'nun 415 inci maddesi uygulanır.

Esas Sözleşmenin 28. maddesine göre Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında ve bunların ertelenmesi halinde yapılacak toplantılarda Türk Ticaret Kanununun 407'nci maddesine göre Bakanlık temsilcileri yetkililerinin bulunması zorunludur. Türk Ticaret Kanununun 407'nci maddesi uyarınca Bakanlık temsilcileri ile ilgili diğer düzenlemelere uyulur.

Esas Sözleşmenin 29. maddesine göre Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendilerini Türk Ticaret Kanunu'nun 427 ila 431. madde hükümlerine göre diğer pay sahipleri veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler. Şirkette pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler. Bir payın birden çok maliki bulunması durumunda söz konusu pay sahipleri ancak bir temsilci marifetiyle oy haklarını kullanabilirler. Yetki belgesinin şekli, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla yönetim kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık, oyu geçersiz kılmaz. Bunlar dışında, oy kullanımında ve vekâleten oy verme işlemlerinde Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı düzenlemelerine uyulur.

Esas Sözleşmenin 30. maddesine göre Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri, oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 14. maddesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. İlgili maddeye göre yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir

İDEALİS GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
KURUMU
SİRKETİN YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN
SEÇİMİNE İLİŞKİN
TARİHİ: 15.05.2024
SAYI: 1/2024

İDEALİS GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
KURUMU
SİRKETİN YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN
SEÇİMİNE İLİŞKİN
TARİHİ: 15.05.2024
SAYI: 1/2024

Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesi uyarınca A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Payların devri, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri kapsamında yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin 8. maddesi uyarınca nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İhraççının olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında bağlayıcı sözleşmesi bulunmamaktadır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Şirket'in 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotları ise Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından denetlenmiştir. İzahnamede yer alması gereken finansal tabloların tamamı olumlu görüş içermektedir. Bağımsız denetim raporlarına Şirket'in web sitesi (www.idealistgyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (www.kap.org.tr) ulaşılabilmektedir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP Açıklama Tarihi
1 Ocak-30 Haziran 2023	09.08.2023
1 Ocak-31 Aralık 2022	27.02.2023
1 Ocak-31 Aralık 2021	01.03.2022

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşları gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun/Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç

1 Ocak-30 Haziran 2023	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun /Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2022	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun /Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2021	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun /Sorumlu Denetçi	Olumlu

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirketin portföyünde yer alan İzmir ili, Aliğa ilçesi, Aliğa (Atatürk) Mahallesi, 1147 ada 4 Nolu, 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.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Kar dağıtım konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketin "Kar Dağıtım Politikası" metni Şirket internet sitesinde (<http://www.idealistgyo.com/tr.php>) yayınlanmış olup, ayrıca söz konusu metin aşağıdaki gibidir.

(<http://www.idealistgyo.com/tr.php?YatirimciKosesi&kid=11&id=18&kar-dagitim-politikasi>)

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri, Vergi Mevzuatı, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşme hükümleri dikkate alarak kâr dağıtım kararlarını belirlemektedir.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, Şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makroekonomik gelişmeleri, içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek Şirketimiz ve menfaat sahipleri arasında Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Genel kurulda alınacak karara bağılı 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 itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır.

2022 Yılı Kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirket'in 04.08.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla, Şirketin 2022 yılı faaliyetlerinden dolayı herhangi bir kar elde etmemesi nedeni ile hissedarlara temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir.

2021 Yılı Kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirket'in 20.06.2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla, Şirketin 2021 yılı faaliyetlerinden dolayı herhangi bir kar elde etmemesi nedeni ile hissedarlara temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamak ile birlikte, Şirket aleyhine açılmış olan davalar bulunmaktadır, detay bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme	Yıl	Dosya No	Konusu	Risk tutarı	Son Durum
Selim Demirtaş	İdealist GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 4.İş Mahkemesi	2020	757	İşçilik Alacakları	92.346 TL	Dosya istinaf incelemesinde
Kamuran Çeçen	1) İdealist GYO A.Ş. 2) İdealist İnşaat Tic.Ltd.Şti.	İstanbul Anadolu 13.İş Mahkemesi	2020	454	İşçilik Alacakları	40.523 TL	Dosya istinaf incelemesinde
Seyithan Can	İdealist GYO A.Ş.	Van 1. İş Mahkemesi	2023	237	İşçilik Alacakları	50.410 TL	Bir sonraki celse 15.02.2024 tarihinde

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/	İmtiyazlar	Yeni İhraç	Pay	Bir Payın	Toplam	Sermayeye
-------	-------	------------	------------	-----	-----------	--------	-----------

	Hamiline Olduğu		Edilecek Pay Sayısı	Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	(TL)	Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	20.000.000	10	1 TL	20.000.000	10
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	180.000.000	90	1 TL	180.000.000	90
					TOPLAM	200.000.000	

Şirket, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini %400 oranında artırarak 250.000.000 TL'ye çıkaracaktır. Sermaye artırımında yeni pay alma (Rüçhan) haklarının sınırlandırılmamasına karar verilmiştir. Sermayeyi temsil eden paylar (A) grubu nama yazılı ve (B) grubu hamiline yazılı olarak ikiye ayrılmıştır.

Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu nama yazılı pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline yazılı pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir. İhraç edilecek (B) Grubu payların ISIN kodu TREIDGY00011'dur.

Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan B grubu hamiline paylar ise borsada satış yöntemi ile BIST'de satılacaktır.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

a. Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği):

Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

- **Kardan pay almaya hak kazanılan tarih:** İhraç edilen paylar, kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

- **Kar payı hakkının zamanaşımına uğraması:** Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı “Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun” hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

- **Kar payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamakla birlikte, hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Payları MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul’un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması gerekmektedir.

- **Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Kar payı, esas sözleşme hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve sair mevzuat uyarınca dağıtılacaktır.

b. Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkına sahiptir. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Rüçhan hakkı kullandırıldıktan sonra paylar ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

c. Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):

TTK madde 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançooya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

Şirketin sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut ortaklara payları oranında dağıtılır.

d. Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTKn madde 507):

Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Şirket esas sözleşmesinin "Sona Erme ve Tasfiye" başlıklı 19. maddesine göre şirketin sona ermesi ve tasfiyesi hususlarında, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

e. 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):

TTK madde 414 uyarınca, Genel kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

TTK madde 415 uyarınca, Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "Hazır Bulunanlar Listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Hazır bulunanlar listesinde adı bulunan senede bağlanmamış payların, ilmühaberlerin nama yazılı payların sahipleri ve Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen pay sahipleri veya anılanların temsilcileri genel kurula katılır. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekâletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilirler.

TTK madde 419 uyarınca, esas sözleşmede aksine herhangi bir düzenleme yoksa toplantıyı, genel kurul tarafından seçilen, pay sahibi sıfatını taşıması şart olmayan bir başkan yönetir. Başkan tutanak yazmanı ile gerek görürse oy toplama memurunu belirleyerek başkanlığı oluşturur. Gereğinde başkan yardımcısı da seçilebilir.

TTK madde 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir.

TTK madde 1527 fıkra 5 uyarınca, Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

f. Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417):

TTK madde 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar.

TTK madde 409 uyarınca, Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Aksine esas sözleşmede hüküm bulunmadığı takdirde genel kurul, şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

TTK madde 417 uyarınca, Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler. Yönetim kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak genel kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek genel kurula katılabilecekler listesi, yönetim kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce genel kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibarî değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluya katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır. Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde genel kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

g. Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30):

TTK madde 434 uyarınca, pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır. TTK'nun 1527 nci maddesinin beşinci fıkrası hükmü saklıdır. Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şu kadar ki, birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir. Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibarî değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarî değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir.

TTK madde 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan haklarını kullanamaz.

h. Bilgi alma ve inceleme hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):

TTK madde 437 uyarınca, finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az onbeş gün önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

i. İptal Davası Açma Hakkı (TTKn madde 445, 446, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2):

İMZA YERİ
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KURUM MÜDÜRLÜĞÜ - No: 35
KURUM MÜDÜRLÜĞÜ - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2759
Tic. Sic. No: 470

İMZA YERİ
PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

SPKn madde 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

k. Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439):

TTK madde 438 gereği, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer alması bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1 milyon TL (bir milyon Türk Lirası) olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

l. Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. maddesinde "Önemli Nitelikteki İşlemler" ifade edilmektedir. Halka açık anonim ortaklıkların birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı, malvarlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis etmesi veya kiralaması, faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi ile borsa kotundan çıkması önemli nitelikteki işlemlerdir. Söz konusu "Önemli Nitelikteki İşlemlere" ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür.

m. Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.1 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından ise hâkim ortağa paylarını satma hakkı doğar. Azınlık pay sahipleri, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, paylarının hakim ortak tarafından satın alınmasını talep edebilirler. Azınlığın satma hakkı süresi sonunda hakim ortak ise Kurul tarafından belirlenen süre içinde, satma hakkını kullanmayan azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

n. İtfa/Geri Satma Hakkı (II.5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği)

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

o. Dönüştürme Hakkı

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketin 01.11.2023 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında bedelli sermaye artırım kararı alınmıştır. Bedelli sermaye artırımına ilişkin detay maddeler aşağıdaki gibidir.

1. Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetki kapsamında, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 200.000.000 TL nakit (bedelli) olarak % 400 oranında artırılarak 250.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

2. Artırılan 200.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 20.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 180.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihracına,

3. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının nominal değer üzerinden kullanılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,

4. İşbu sermaye artırımında (A) grubu imtiyazlı pay sahiplerine (A) grubu imtiyazlı nama yazılı pay, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu hamiline pay verilmesine,

5. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

6. Yeni pay alma haklarının (rüçhan hakları) kullanılmasından sonra kalan payların, 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş.'de oluşacak fiyattan Borsada satışa arz edilmesine, 2 (iki) günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilmesine,

7. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların şirket ortaklarına SPK ve MKK'nın kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,

8. Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması için gerçekleştirilmesi hususunda Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Mustafa Ekşi'ye yetki verilmesine karar verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Payların üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen payların nominal değeri 200.000.000 TL olup, sermayeye oranı %400'dür.

Şirketin 250.000.000 TL (ikiyüz milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamen ve nakden karşılanmak kaydıyla %400 oranında nakit (bedelli) olarak artırılarak 250.000.000 TL'ye (kırk 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 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.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	20.000.000	400	1 TL	20.000.000	10
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	180.000.000	400	1 TL	180.000.000	90
TOPLAM			200.000.000			200.000.000	100

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar oranında ve payların nominal değeri (1 TL) üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

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 olarak 2 iş günü suretiyle Borsa İstanbul A.Ş.'de satışa sunulacaktır.

Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri "Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu" ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.idealistgyo.com), Kamuyu

Aydınlatma Platformunda (www.kap.org.tr) ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. internet sitesinde (<https://www.piramitmenkul.com.tr/>) ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1 TL nominal değerli pay için 1 TL değer üzerinden kullanılacaktır. Borsada işlem birimi 1 TL karşılığı bir 1 adet pay olup, Şirket için de 1 adet 1 paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu payların tasarruf sahiplerine satışında ise, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı" tebliğinde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bir payın nominal değeri 1 TL olup, nominal değer altında kalmamak kaydıyla BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında rüçhan haklarının kullanımından sonra kalan paylardan satın almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süreci içerisinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili aracı kuruluşların listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet (www.borsaistanbul.com) sitesinde ve Borsa İstanbul A.Ş.'nin aylık bülteninde yayınlanmaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay Bedelleri aşağıda detayları belirtilmiş olan özel hesaba yatırılacaktır.

Hesap Sahibi: İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Banka: VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.

Şube Adı: Erenköy Şubesi

IBAN No: TR96 0021 0000 0002 2187 2000 08

Mevcut pay sahiplerinin Şirket tarafından bedelli sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak payları, sahip oldukları payların %100'ü oranında ve nominal bedel (1 TL) üzerinden 15 gün boyunca alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler.

Kullanılmayan rüçhan hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar, 2 (iki) iş günü süreyle nominal değer altında olmamak üzere BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında rüçhan haklarının kullanımından sonra kalan paylardan satın almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süreci içerisinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri tahsil edildikçe yukarıda belirtilen özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra BIST Birincil Piyasada satış yapılan payların takası (T+2) gün, Takasbank A.Ş./MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili aracı kuruluşlar olup, söz konusu aracı kuruluşlar Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet (www.borsaistanbul.com) sitesinde yayınlanmaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

- Yasama, yürütme organı veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle, Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. ve Şirket arasında düzenlenmiş olan halka arza aracılık sözleşmesinden doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Şirket, Şirket ortakları, Şirket bağlı ortaklıkları, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personel hakkında, payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturma ortaya çıkmış olması,
- Sermaye artırımını sürecinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin söz konusu olay ya da olaylar ile geçerliliğini yitirmesi gibi olağan üstü koşulların oluşması,
- Bedelli sermaye artırımını engelleyebilecek ve etkileyebilecek, savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetler olması,
- Ülke ekonomisini, ulusal ve uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'i, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi şekilde etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,

gibi durumlarda halka arzın iptali veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereğince, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış esnasında yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı ve halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal SPK'ya bildirilir. Değişiklik gerektiren ya da yeni durumların ortaya çıkması halinde, ihraççı halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal SPK'ya bildirilir. Satış süreci, ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda SPK satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 5. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, SPK tarafından gerekçesi belirtilmek suretiyle ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının satış işlemlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına karar verilmesi durumunda da satışın derhal durdurulması gerekmektedir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

İDARİ VE GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.
Mah. Kurumcu Sokak
Yeni Mah. Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Mers: 08100012709000000000

PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar, Şirkette sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabilecektir.

Yeni pay alma hakkı kullandıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer / 1 adet pay ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. de asgari işlem tutarı 1 adet karşılığı 1 TL ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakkı) kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar BIST'de satılacaktır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı ile (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında 15 (on beş) gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Mevcut ortakların yeni pay alma oranı %400'dür.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedellerinin yatırılacağı hesap bilgisi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Sahibi: İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Banka: VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.

Şube Adı: Erenköy Şubesi

IBAN No: TR96 0021 0000 0002 2187 2000 08

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde bulunan yatırım hesaplarında izlenen ve muhafaza edilen ortaklar, yeni pay tutarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortakların, yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle rüçhan hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL adresine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK nezdinde hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayımı tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi (bedelli) sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri yeni pay alma (rüçhan hakkı) haklarının alınıp satılması için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasasından geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon pazarı açılış günü ise rüçhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. işgünüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak koşuluyla BIST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Artırılan sermayeyi temsil edecek payların yeni pay alma hakkı süreci ve payların Borsa'da halka arzından sonra satılmayan kısım, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı ortalama fiyatın ortalamasından aşağıdaki tabloda satın alma taahhüdünde bulunan Şirket ortakları tarafından bedelleri tam ve nakden ödenerek satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Satın Alma Taahhüdünde Bulunan	Adres	İhraççı ile İlişkisi
İbrahim Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %15,51 oranında ortağıdır.
Mustafa Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %4,67 oranında ortağıdır.
Eyüp Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %3,67 oranında ortağıdır.
Mehmet Akif Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %3,67 oranında ortağıdır.
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %3,5 oranında ortağıdır.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, (www.idealistgyo.com), Kamuyu Aydınlatma Platformu internet sitesinde (www.kap.org.tr)

ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. internet sitesinde (<https://www.piramitmenkul.com.tr/>) ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda işsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili-Mali İşlerden Sorumlu GMY
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Levent Hacıslamoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yusuf Şimşek	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
Murat Ağırmatlıoğlu	Avukat
Ali Osman Eflatun	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Denetçi
Mehmet Akif Ekşi	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Muhammed Ali Demirci	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Ali Hüsrev	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Halil İbrahim Yüksektepe	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.	
Mehmet Osmanoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür
Emre Birkan	Genel Müdür Yardımcısı
B. Uğur Konuk	Kurumsal Finansman Müdürü

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları aracı kuruluşlardan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli pay için 1 TL değer üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar için nominal değer 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.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli 1 lot (1 adet) pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak nominal değer altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Halka arz süresi 2 (iki) işgünüdür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, KAP'ın (www.kap.org.tr), İdealist GYO'nun (www.idealistgyo.com) ve Aracı Kurum'un (www.piramitmenkul.com.tr) kurumsal internet sitelerinde yayınlanacaktır.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kullanımından sonra kalan payların satışında aracılık edecek kuruluşla ilişkin bilgiler tablodadır.

Ticaret Unvanı	Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.
Merkez Adresi	İnönü Caddesi No:53 Işık Apt. Kat:5 No:9-10 Gümüşsuyu/İstanbul
Kuruluş Tarihi	20.07.1990
Ticaret Sicil Numarası	266936 / 214508
Çıkarılmış Sermayesi	180.000.000 TL

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye Cumhuriyeti dışında ihraç gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşla ilişkin bilgileri içeren tablo aşağıda yer almaktadır.

Yetkili	Oluşturul-	Aracılığın	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal	Halka Arz	Nominal	Halka Arz

Kuruluş	muşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Türü	Değeri (TL)	Edilen Paylara Oranı (%)	Değeri (TL)	Edilen Paylara Oranı (%)
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Yoktur.	En iyi gayret aracılığı	Yoktur.	Yoktur.	200.000.000	%400

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Aracılık sözleşmesi Şirket ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. arasında 10.11.2023 tarihinde 4 nüsha olarak imza edilmiştir. Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. sermaye artırımını kapsamında yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan ve halka arz edilen payların satışına aracılık edecek olup, söz konusu aracılık hizmetini "En İyi Gayret" yönetimi kullanarak yapacaktır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket paylarının halka arzında; Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasada alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa'da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekmektedir.

Şirket payları BIST Alt Pazar'da işlem görmekte olup, Şirket Borsa kodu "IDGYO"dur.

Sermaye artırımında ihraç edilen B grubu hamiline yazılı paylar, yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip BIST'de işlem görmeye başlayacaktır. A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

25.2. İhraçının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket payları "IDGYO" kodu ile BIST Alt Pazar'da işlem görmekte olup, işbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin B grubu hamiline yazılı paylar da BIST Alt Pazar'da işlem görecektir. A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraçının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:
Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER
Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 200.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken toplam maliyet ve pay başına maliyet tutarı tablodaki gibidir.

Sermaye Artırımı Tutarı	200.000.000
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	400.000
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	63.000
<i>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)</i>	<i>60.000</i>
<i>BIST Kota Alma Ücreti BSMV</i>	<i>3.000</i>
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

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

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 İnşaat Harcamaları	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.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %400 oranında kullandıklarını varsayarak sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

TL	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Özkaynaklar	130.701.309	454.341.309
Nakit Sermaye Artışı		200.000.000
Sermaye Artırımı Masrafları	-	123.640.000
Çıkarılmış Sermaye	-	980.500
Pay Başına Düşen Defter Değeri	50.000.000	250.000.000
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi TL	2,61	1,82
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-0,79

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Şirketin 21.12.2023 tarihi itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı 4,99 TL'dir. Bu fiyata göre bedelli sermaye artırımını sonrası en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 1,7980'dir. $((4,99+1*4)/(1+4))$

180.000.000 adet B grubu payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,80 TL'den satıldığı ve bu durumda satış için aracı kuruma borsa payı, aracılık komisyonu ve buna ilişkin BSMV (0,0025+%0,05+BSMV) ödendiği varsayılmıştır. Bu varsayımlara göre ek olarak 162.629 TL tutarında sermaye artırımını masrafı doğmaktadır.

Diğer yandan Şirket bu varsayımına göre 123.640.000 TL tutarında emisyon primi elde etmektedir. Varsayımlar ışığında sulanma etkisine ilişkin hesaplama tablosu aşağıdaki gibidir.

TL	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Özkaynaklar	130.701.309	454.341.309
Nakit Sermaye Artışı		200.000.000
Emisyon Primi	-	123.640.000

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun tam mükellef olarak değerlendirilebilmesi için; (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum dar mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. Türkiye'de değerlendirilmesi ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

32.2 Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

32.2.1 Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları

GVK'nın Geçici 67. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca 31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere, Borsa İstanbul'da işlem göre ayların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67.maddesi çerçevesinde işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. Diğerlerinin yanı sıra, Borsa İstanbul'da işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

Borsa İstanbul'da işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya alıcı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Hazine ve Maliye Bakanlığı 'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- i. Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- ii. Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının İtfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- iii. Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- iv. Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2013/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

- (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, Borsa İstanbul 'da işlem gören aracı kuruluş varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;
- (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler için %0; ve
- (iii)(ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlarda 24.05.2020 tarihinden itibaren iktisap edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikaları için %15, diğerleri için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalarıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları

payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dahil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dahil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, tam mükellef ve dar mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dahil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulmuş dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez. Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması

hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) dar mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) dar mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

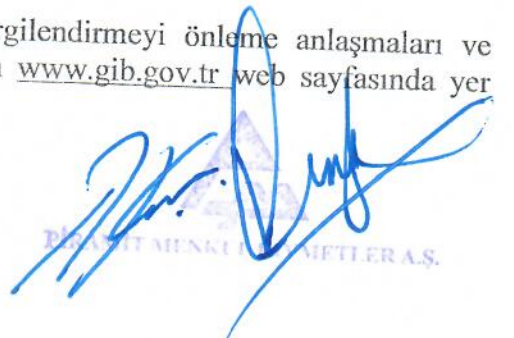
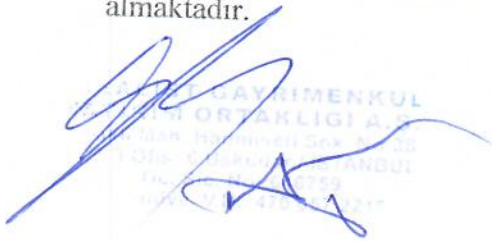
01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (halihazırda 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulamak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeleri ile veya başkaca bir suretler olmadığına tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyai doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.



32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif suretiyle vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip verilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1 -e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satış yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satış yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısıyla istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan İstisna dolayısıyla zamamnda tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ye göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme tam mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden dar mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergi Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ye 6322 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35. maddesi ile, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip tam mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nin 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia İşlemleri ile ilgili kazançları için KVK'nin 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların işyeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dahil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinde yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara İlişkin Kâr Paylarının ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la değişik 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) dar mükellef gerçek kişilere; (v) dar mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellef kurumlara ve (ü) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (I), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dahil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi

önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayın kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkifat suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7061 sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere %22'ye çıkarılmıştır. Nisan 2021'de yapılan son düzenleme ile kurumlar vergisi oranı 2021 yılı için %25, 2022 yılı için ise %23 olarak uygulanır. İzahname tarihindeki yürürlükte olan mevzuat gereğince 2023 yılına ait kurumlar vergisi oranı %25'dir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, tam mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın

dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

32. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

32.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

32.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

32.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

32.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

32.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

32.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

32A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

32A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

32A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

32B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İDEAL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274992
Mers: 08100012749920000000
Adres: V.C. 1579 067 23

İDEAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

33. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.idealistgyo.com ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

- Şirket Esas Sözleşmesi
- Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- Faaliyet Raporları
- Özel Durum Açıklamaları
- Yıllar İtibari ile Genel Kurul Gündemleri, Toplantı Tutanaqları, Bilgilendirme Dokümanları
- Kar Dağıtım Politika Metni ve Kar Dağıtım Tabloları

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, 31 Aralık 2022 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 30 Haziran 2023 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar da Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından, denetlenen ve üç dönem için olumlu görüş içeren bağımsız denetim raporlarına Şirket'in web sitesi (www.idealistgyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (www.kap.org.tr) ulaşılabilmektedir. İlgili finansal tablolar ve bağımsız denetim raporlarının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan tarihleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Tablo Dönemi	KAP Açıklama Tarihi
1 Ocak-30 Haziran 2023	09.08.2023
1 Ocak-31 Aralık 2022	27.02.2023
1 Ocak-31 Aralık 2021	01.03.2022

34. EKLER

- Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanları
- Gayrimenkul Değerleme Raporu Sorumluluk Beyanları