

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce ...../...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 50.000.000 TL'den 150.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 100.000.000 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](http://www.idealistgyo.com) ve halka arzda satışa aracılık edecek Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.'nin [www.piramitmenkul.com.tr](http://www.piramitmenkul.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 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 özeti 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

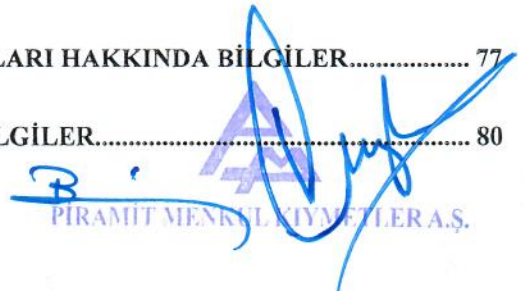
"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."



## İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	6
2. ÖZET.....	8
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	25
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	26
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	30
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	34
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	35
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	45
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	46
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	48
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	55
12. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	56
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	56
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	56
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	63
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	64
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	68
18. ANA PAY SAHİPLERİ.....	68
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER..	70
20. DİĞER BİLGİLER.....	70
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	77
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	77
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	80



  
PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	87
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER .....	95
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	96
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ .....	96
28. SULANMA ETKİSİ.....	97
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	99
30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	99
31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	99
32. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	108
33. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER .....	109
34. EKLER.....	110



IDEALIST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kıvılcık Mah. Etiler Sok. No:35  
Kat: 3 088.00000 İstanbul  
Tic.Sic.No: 276493  
Tic.Sic.No: 276493

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

## KISALTMA VE TANIMLAR

Aracı Kurum	: Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.
A.Ş.	: Anonim Şirket
Borsa, BİAŞ veya BİST	: Borsa İstanbul Anonim Şirketi
FED	: Amerikan Merkez Bankası
Emlak Konut GYO A.Ş.	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
GVK	: Gelirler Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"
GYODER	: Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
ISIN	: Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İdealist GYO, İhraççı, Şirket veya Ortaklık	: İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İSO	: İstanbul Sanayi Odası
KAP	: Kamuyu Aydınlanma Platformu
KDV	: Katma Değer Vergisi
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul veya SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	: Merkezi Kaydi Sistem (MKK sistemi)
ODTÜ	: Ortadoğu Teknik Üniversitesi
SPKn	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TTŞG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
UFRS/UMS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları / Uluslararası Muhasebe Standartları



İDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Emlak Mah. Hacı  
3096/6 Üst  
İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270237/2210  
Durum: 10.10.2019

PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

**I. BORSA GÖRÜŞÜ:**

Yoktur.

**II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:**

Yoktur.




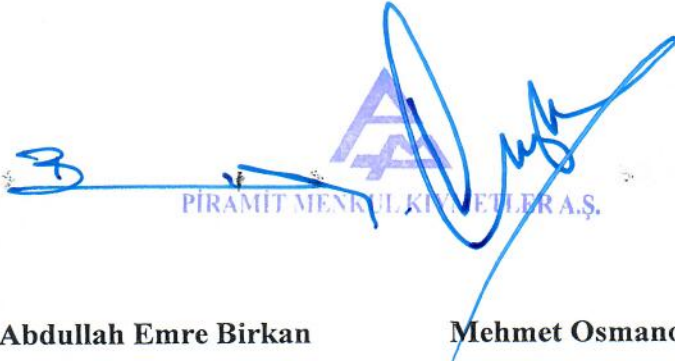
İDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
M. A. N. I.

PIRAMİT MENKUL KIYMETLER 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:
<b>İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>  Mustafa Ekşi Yönetim Kurulu Başkan Yard. 22/07/2024 İbrahim Ekşi Yönetim Kurulu Başkanı 22/07/2024	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
<b>Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.</b>  Abdullah Emre Birkan Genel Müdür Yardımcısı 22/07/2024 Mehmet Osmanoglu Genel Müdür 22/07/2024	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

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.  
Kahramanmaraş Mah. Hürriyet Sok. No:32  
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 275293  
Uyrukluk V.D. No: 41057/22194

PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

<b>İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.</b> <b>Sorumlu Denetçi</b> <b>Ali Osman Eflatun</b>	<b>Bağımsız Denetim Raporları</b> <b>01/01/2021 – 31/12/2021</b>
<b>Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.</b> <b>Sorumlu Denetçi</b> <b>Ali Osman Eflatun</b>	<b>01/01/2022 – 31/12/2022</b>
<b>Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.</b> <b>Sorumlu Denetçi</b> <b>Ali Osman Eflatun</b>	<b>01/01/2023 – 31/12/2023</b>

<b>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş/Yetkilisi</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> <b>Erdeniz BALIKÇIOĞLU / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>İLGİLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI</b>  (2022 Yılı Değerleme Raporu) 15.03.2023 Tarih - 2023/295 Sayılı
<b>Reel Değerleme</b> <b>Berrin Kurtuluş Sever/Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	(2023 Yılı Değerleme Raporu) 30.12.2023 Tarih - 2310062 Sayılı
<b>Reel Değerleme</b> <b>Eren Kurt/Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	(2023 Yılı Değerleme Raporu) 30.12.2023 Tarih - IDGY-2310063 Sayılı
<b>Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>	(2023 Yılı Değerleme Raporu) 26.12.2023 Tarih -EMLKKNT-2023-096



PIRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>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.</li><li>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.</li></ul>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none"><li>İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.</li></ul>

B—İHRAÇCI		
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 <a href="http://www.idealistgyo.com">www.idealistgyo.com</a> dur.  İnternet adresi: <a href="http://www.idealistgyo.com">www.idealistgyo.com</a> E-posta adresi: <a href="mailto:info@idealistgyo.com">info@idealistgyo.com</a> 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	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



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı  
No: 38 Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272193  
Vergi Sic. No: 272193  
Tic. Sic. No: 272193



**faktörlerin tanımı  
ile faaliyet  
gösterilen  
sektörler/pazarlar  
hakkında bilgi**

piyasaların sunduğu imkânlardan en iyi şekilde faydalanmak amacıyla kurulmuştur.

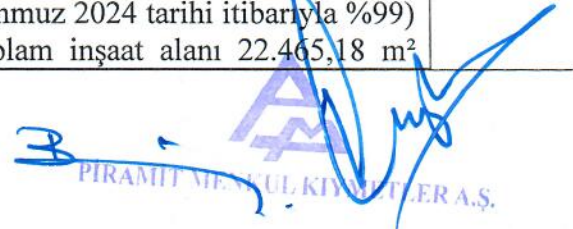
28 Kasım 2007 tarihinde kurulmuş olan İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1 Temmuz 2010 tarihinde BIST'te "IDGYO" koduyla işlem görmeye başlamıştır.

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 yapıncaya ve işveren, idare, sosyal sigortalar, maliye, resmi ve özel bütün şahıslarla bütün ilişkiler kesilinceye ve teminatların tamamı iade edilinceye kadar, işin taraflarca ortaklaşa yapılması ile iş ortaklığının yönetim usulünü, kar zararın dağıtımını ve iş sonunda ortaklığın tasfiye usulünü saptamak gibi konuları ifa etmek için yapılmıştır. Projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici kârını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır. İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m<sup>2</sup> ve İdealist Koru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m<sup>2</sup> 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. (Temmuz 2024 tarihi itibarıyla %99) İdealist Cadde/Koru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m<sup>2</sup>



olarak hesaplanmıştır. Proje kapsamında 91 ada 205 parsel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır.

137 adet bağımsız bölümden 122 adetinin satışı yapılmış ve Emlak Konut GYO ile İdealist GYO A.Ş.&İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı arasında yapılan sözleşmede belirtilen hisse oranları doğrultusunda hasılat paylaşımı yapılmaktadır. Sözleşmede hasılat paylaşım oranı Emlak Konut GYO %22 , İş Ortaklığı %78 olacak şekilde düzenlenmiştir. İş Ortaklığı ise kendi arasında İdealist GYO %49 , İdealist İnşaat Ltd. Şti. %51 olacak şekilde paylaşım yapmaktadır.

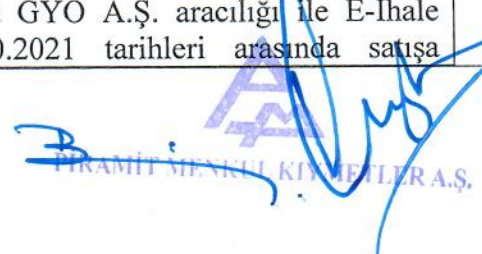
28.03.2024 tarihinde Emlak Konut GYO ile satışı yapılmayan kalan 15 adet bağımsız bölümün paylaşımı yapılmıştır. Bu paylaşımında İş Ortaklığı'na kalan bağımsız bölümler şu şekildedir: 7 adet ticari ünite ve 5 adet villa listesi ise aşağıdaki şekildedir:

Ada/Parsel göre Proje Adı	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Nitelik
İDEALİST CADDE	91	205	A	19	TİCARİ
	91	205	A	20	TİCARİ
	91	205	A	21	TİCARİ
	91	205	A	23	TİCARİ
	91	205	A	24	TİCARİ
	91	205	B	23	TİCARİ
	91	205	C	12	TİCARİ
İDEALİST KORU	70	82	C1	2	3+1TRİPLEKS
	70	82	C2	1	3+1TRİPLEKS
	70	82	C2	2	3+1TRİPLEKS
	70	82	C3	1	3+1TRİPLEKS
	70	82	C3	2	3+1TRİPLEKS

Paylaşım ile ilgili tapu işlemleri devam etmekte olup İdealist GYO ilgili mallardan hissesi oranında bağımsız bölümü portföyüne ekleyecektir. Yukarıda bahsi geçen bağımsız bölümlerden 91/205 ada/parselde yer alan A-21 ve A-23 nolu bağımsız bölümler 13.06.2024 tarihinde , İdealist GYO'nun portföyüne eklenmiştir. Paylaşım ile ilgili çalışma devam etmekte olup nihai hali henüz belirlenmemiştir.

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



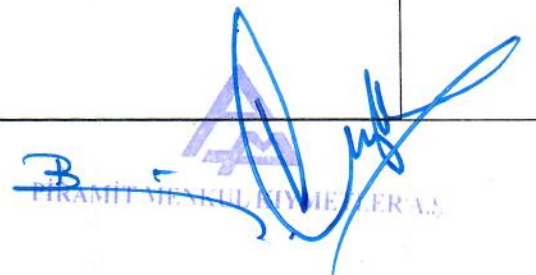
sunulmuştur. Bu kapsamda, İhraççı tarafından söz konusu ihaleye katılma kararı alınmış ve bahsi geçen ihale sonucunda brüt 1.387,46 m2 alanlı ve toplam KDV dahil 16.370.000 TL bedel ile ihaleye çıkılan 9 adet ticari üniteye ilişkin olarak bahsi geçen ihale KDV dahil 16.965.000 TL ihale bedeli üzerinden 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 (İdealist Cadde 'de bulunan A-25, A-26, B-24, B-25, B-26, B-28, C-13, C-14 ve C-15 nolu bağımsız bölümler) 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.

28.03.2024 tarihinde Emlak Konut ile yapılan paylaşım neticesinde İdealist Gyo ve İş Ortaklığı arasında devam eden paylaşım neticesinde ise 13.06.2024 tarihinde A-21 ve A-23 nolu bağımsız bölümler de İdealist Gyo'nun portföyüne dahil olmuştur.

Bağımsız Bölüm Listesi ise aşağıdaki şekildedir:

Blok No	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
A	25	ZEMİN	154,68
A	26	ZEMİN	47,88
B	24	ZEMİN	378,83
B	25	ZEMİN	110,52
B	26	ZEMİN	63,49
B	28	ZEMİN	85,34
C	13	ZEMİN	314,92
C	14	ZEMİN	110,06
C	15	ZEMİN	121,74
A	21	1.BODRUM	101,2
A	23	ZEMİN	97,82
			1.586,42



### 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 etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir.

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.

Artmakta olan kredi maliyetleri Şirket'in üretim maliyetlerini etkileyebilmektedir. Şirket'in portföyünün bulunduğu coğrafi bölgeler sebebiyle satışlar olumlu yönde etkilenebilecektir.

B.5

**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**

Yoktur.

B.6

**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**

22.07.2024 tarihli Şirket ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

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



Handwritten signature and blue ink stamp of PIRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi	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
	<b>Toplam</b>		<b>50.000.000</b>	<b>100</b>

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

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.

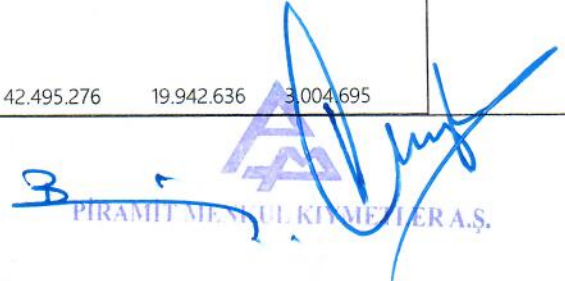
Ortaklığa dolaylı yoldan sahip olan gerçek ya da tüzel kişi bulunmamaktadır.

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları, [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) ve [www.idealistgyo.com](http://www.idealistgyo.com) internet sitelerinde yer almaktadır.

Seçilmiş bilanço ve gelir tablosu kalemleri aşağıdaki gibidir.

VARLIKLAR	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	321.899	13.973.782	22.349.934
Ticari Alacaklar	12.922.274	642.230	-
Stoklar	120.166.917	40.151.326	17.547.388
Peşin Ödenmiş Giderler	72.060.025	42.453.735	43.092
Diğer dönen varlıklar	16.448.125	10.988.059	6.670.017
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	16.448.125	10.988.059	6.670.017
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>222.016.327</b>	<b>108.429.515</b>	<b>46.758.899</b>
Duran Varlıklar			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	182.603.000	166.094.397	36.165.000
Maddi duran varlıklar	5.279.003	593.129	4.913.129
Ertelenmiş vergi varlığı	14.982.038	673.341	1.444.995
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>202.891.343</b>	<b>167.388.170</b>	<b>42.527.458</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>424.907.670</b>	<b>275.817.685</b>	<b>89.286.357</b>
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	42.495.276	19.942.636	3.004.695

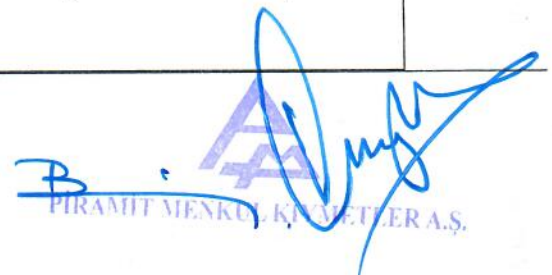


Ticari borçlar	13.374.972	33.875.676	20.044.362
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.374.972	33.840.231	20.044.362
Ertelenmiş gelirler	80.345.496	22.353.009	5.950.688
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	80.345.496	22.353.009	5.950.688
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>166.735.367</b>	<b>77.215.560</b>	<b>30.255.103</b>
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	26.754.754	-	466.316
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>27.055.069</b>	<b>441.787</b>	<b>536.252</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>193.790.436</b>	<b>77.657.347</b>	<b>30.791.355</b>
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	231.117.234	198.160.338	58.495.002
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Geçmiş yıllar karları veya zararları	-41.700.707	-91.935.711	4.175.140
Net dönem karı veya zararı	-6.456.629	26.671.501	3.653.338
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>231.117.234</b>	<b>198.160.338</b>	<b>58.495.002</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>424.907.670</b>	<b>275.817.685</b>	<b>89.286.357</b>

31.12.2023 Bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarına göre, Şirket'in toplam dönen varlıklarının %54'lük kısmı Şirket'in stoklarından oluşmaktadır. 31.12.2022 tarihine göre Şirket'in stokları yaklaşık olarak 3 misli artış ile 120,2 milyon TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2022 tarihinde 108,4 milyon TL olan dönen varlıkların 31.12.2023 tarihinde 222 milyon TL'ye yükselmesindeki en önemli etken stoklardaki artış olmuştur. İlgili dönemlerde peşin ödenmiş giderler 42,5 milyon TL'den 72,1 milyon TL'ye ve ticari alacaklar 642 bin TL'den 12,9 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in stoklarındaki artışın 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 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 gerçekleşebilir 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 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 481.244.419 TL olarak tespit edilmiştir.

31.12.2023 tarihinde 72,1 milyon TL'ye ulaşan peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerin 71,2 milyon TL'lik önemli kısmı ilişkili taraflara verilen sipariş avanslarından kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Koru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihinde 12,9 milyon TL olan ticari alacaklar ilişkili olmayan taraflardan meydana gelmektedir.

31.12.2023 tarihinde Şirket'in duran varlıkları 202,9 milyon TL olup büyük bir çoğunluğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden (182,6 milyon TL) oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 101 milyon TL'si (İzmir / Aliağa'da bulunan üzerinde lojistik depo projesi geliştirilen arsa) arsa ve arazilerde, 81,6 milyon TL'si ise (Şile İdealist Cadde projesinde bulunan 9 adet ticari ünite) binalar kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bulunan 31.12.2023 tarihli bağımsız denetim raporunda belirtilen ipotek detayı aşağıda listelenmiştir:

İL/İLÇE	ADA	PARSEL	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	İPOTEK EDEN BANKA	DERECE	İPOTEK BEDELİ	İPOTEK TARİHİ	İPOTEK EDEN BANKA	DERECE	İPOTEK BEDELİ	İPOTEK TARİHİ
ŞİLE / ÇAVUŞ	91	205	A	25	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	91	205	A	26	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	91	205	B	25	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	91	205	B	26	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	91	205	B	28	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	91	205	C	13	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	91	205	C	14	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	91	205	C	15	ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.	1	21.000.000,00	12.10.2023				
ŞİLE / ÇAVUŞ	91	205	B	24	ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.	1	43.875.000,00	17.10.2023				
İZMİR / ALIAĞA	1147	4	-	-	T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ	0	16.818.750,00	22.06.2022	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	1	100.000.000,00	12.03.2024

Şirket'in toplam varlıkları 2022 yılı sonuna kıyasla 149,1 milyon TL artarak 424,9 milyon TL'ye ulaşmıştır. Yukarıda açıklandığı üzere ilgili artışın 113,6 milyon TL'si dönen varlıklarda ve geri kalan 35,5 milyon TL'lik artış duran varlıklarda meydana gelmiştir.

Toplam yükümlülükler 31.12.2022'de 77,7 milyon TL ilken 31.12.2023 tarihinde 116,1 milyon TL artışla 193,8 milyon TL olmuştur. İlgili artışın 89,5 milyon TL'lik önemli kısmı kısa vadeli yükümlülüklerde ve geri kalan 26,6 milyon TL'lik artış uzun vadeli yükümlülüklerde meydana gelmiştir. Şirket'in Emlak Konut GYO A.Ş.'den aldığı sipariş avansları kısa vadeli yükümlülükler içerisinde izlenmekte olup 22,4 milyon TL'den 80,3 milyon TL'ye yükselmiştir.



Handwritten signature and blue stamp of Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. with the text 'PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.' and '1923'.

Yükümlülüklerde görülen artışın diğer kısmının tamamına yakını finansal borçlardan oluşmaktadır. Banka kredilerinin kısa vadeli kısmı 19,9 milyon TL'den 42,5 milyon TL'ye ve uzun vadelinin kısa vadeli kısmı 65 bin TL'den 22,1 milyon TL'ye çıkmıştır. Ayrıca 31.12.2022'de uzun vadeli banka kredisi bulunmamakta iken 31.12.2023'te 26,8 milyon TL'lik yükümlülük bulunmaktadır.

31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in esas olarak kısa vadeli yükümlülüklerinde artış gerçekleştiği görülmekte olup bu yükümlülüklerin Şirket tarafından karşılanması önem arz etmektedir. Bunun ile ilgili olarak Şirket'in, yukarıda değinildiği üzere stokların artmasında temel sebep olan İdealist Cadde/Koru Projesinden satış karşılığı elde edebileceği geliri bulunmaktadır. Arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Şirket ile paylaştığı 28.03.2024 tarihli yazısında projeden İdealist GYO&idealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı payına düşen satışa hazır bağımsız bölümler olduğu ifade edilmiştir. İlgili bölümlerin güncel satış rakamının 178,05 milyon TL olduğu ve %49'unun İdealist GYO A.Ş.'nin payına düştüğü (yaklaşık 87,2 milyon TL'ye tekabül etmektedir.) belirtilmiştir. Satışa hazır olan bağımsız bölümler ile ilgili aşağıdaki tabloda detaylıca yer verilmiştir.

İDEALİST CADDE / KORU BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Sıra	Ada/Parsel/göre Proje Adı	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Kat	Oda Sayısı	Yönü	Kullanılış Şekli	Brüt M2	Net M2	Genel Brüt M2	SATIŞ FİYATI (TL)
1	İDEALİST CADDE	91	205	A	19	1.BODRUM KAT	TİCARİ	GD	DÜKKÂN	121,4	110,8	121,4	11.200.000,00 TL
2		91	205	A	20	1.BODRUM KAT	TİCARİ	GB	DÜKKÂN	105	96,39	104,97	10.000.000,00 TL
3		91	205	A	21	1.BODRUM KAT	TİCARİ	GB	DÜKKÂN	101,2	93,36	101,16	9.300.000,00 TL
4		91	205	A	23	ZEMİN KAT	TİCARİ	KB-KKD	DÜKKÂN	97,82	92,62	97,82	9.000.000,00 TL
5		91	205	A	24	ZEMİN KAT	TİCARİ	GB-KD	ASMA KATLI DÜKKÂN	205,3	189,1	205,26	17.350.000,00 TL
6		91	205	B	23	1.BODRUM KAT	TİCARİ	B-K	DÜKKÂN	326,2	309	326,15	29.000.000,00 TL
7		91	205	C	12	1.BODRUM KAT	TİCARİ	K	DÜKKÂN	124,3	114,4	124,33	11.400.000,00 TL
8	İDEALİST KORU	70	82	C1	2	ZEMİN KAT	3+1TRIPLE KS	K-D-G	VİLLA	186	147,5	185,98	16.200.000,00 TL
9		70	82	C2	1	ZEMİN KAT	3+1TRIPLE KS	KD-KB-GB	VİLLA	186	147,5	185,98	16.100.000,00 TL
10		70	82	C2	2	ZEMİN KAT	3+1TRIPLE KS	GB-GD-KD	VİLLA	186	147,5	185,98	16.350.000,00 TL
11		70	82	C3	1	ZEMİN KAT	3+1TRIPLE KS	D-K-B	VİLLA	186	147,5	185,98	16.000.000,00 TL
12		70	82	C3	2	ZEMİN KAT	3+1TRIPLE KS	B-G-D	VİLLA	186	147,5	185,98	16.150.000,00 TL
178.050.000,00 TL													

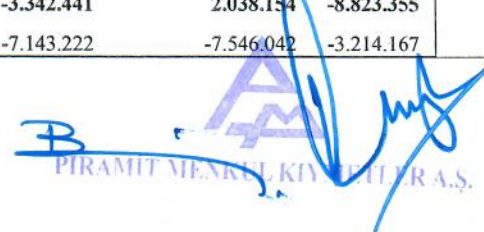
KÂR VEYA ZARAR KISMI

31.12.2023

31.12.2022

31.12.2021

Hasılat	13.635.834	2.038.154	12.051.552
Satışların maliyeti	-16.978.275	-	-20.874.907
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	-3.342.441	2.038.154	-8.823.355
BRÜT KAR/ZARAR	-3.342.441	2.038.154	-8.823.355
Genel yönetim giderleri	-7.143.222	-7.546.042	-3.214.167





Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.223.249	3.069.463	2.536.923
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-1.780.554	-4.126.141	-70.072
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>-3.042.968</b>	<b>-6.564.566</b>	<b>-9.570.671</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	9.214.332	60.706.156	9.590.214
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>	<b>6.171.364</b>	<b>54.141.590</b>	<b>19.543</b>
Finansman gelirleri	260.245	603.541	2.882.316
Finansman giderleri	-10.892.821	-1.009.679	-528.108
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	-16.568.807	-27.094.091	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>	<b>-21.030.019</b>	<b>26.641.361</b>	<b>2.373.751</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>	<b>14.573.390</b>	<b>30.140</b>	<b>1.279.587</b>
• Dönem vergi gideri/geliri	-	-	-36.705
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	14.573.390	30.140	1.316.292
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>-6.456.629</b>	<b>26.671.501</b>	<b>3.653.338</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>-6.456.629</b>	<b>26.671.501</b>	<b>3.653.338</b>

31.12.2023 tarihli gelir tablosuna göre hâsılat 2022 yılına kıyasla 2 milyon TL'den 13,6 milyon TL'ye yükselmiştir. 2023 yılı hâsılatının 1,2 milyon TL'si kira gelirlerinden ve 12,4 milyon TL'si ise gayrimenkul satış gelirlerinden elde edilmiştir. Hâsılatındaki yükselişe karşın satışların maliyetinin 17 milyon TL olmasıyla 3,3 milyon TL'lik brüt zarar gerçekleşmiştir. 2022 yılında 2 milyon TL'lik brüt kâr kaydedilmiştir.

Şirket'in 2022 yılında 1,1 milyon TL'lik esas faaliyetlerden diğer net gideri oluşmuştur. Diğer net giderde 3,9 milyon TL'lik reeskont faiz giderleri etkili olmuştur. 2023 yılında reeskont faiz giderinin 1,5 milyon TL'ye gerilemesi ve 7,9 milyon TL'lik konusu kalmayan karşılık muhasebeleştirilmesi diğer gelir/gider dengesinde etkili oldu. Böylece 2023 yılında 7,4 milyon TL'lik esas faaliyetlerden diğer net gelir gerçekleşti. Genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderlerinin 2023 yılında 7,1 milyon TL olmasıyla beraber Şirket 3 milyon TL'lik esas faaliyet zararı kaydetmiştir. 2022 yılında 6,6 milyon TL'lik esas faaliyet zararı görülmüştü.

Şirket 2022 yılında 53,1 milyon TL'lik yatırım amaçlı gayrimenkullerde değer artışı ve 7,6 milyon TL'lik duran varlık satış kârı kaydetmişti. Böylece toplamda 60,7 milyon TL'lik yatırım faaliyetlerinden gelir elde edilmesi net kârın en önemli unsuru olmuştur. 2023 yılında duran varlık satış kârının olmaması ve yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışının 9,2 milyon TL'ye gerilemesiyle yatırım faaliyetleri geliri 9,2 milyon TL'ye indi.

Yukarıda bilanço analizinde değinildiği üzere 2023 yılında Şirket'in finansal borçlarında artış görülmüştü. Bu durumun etkisiyle Şirket'in



Handwritten signature and blue ink stamp of Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. The stamp includes the company name and a logo.

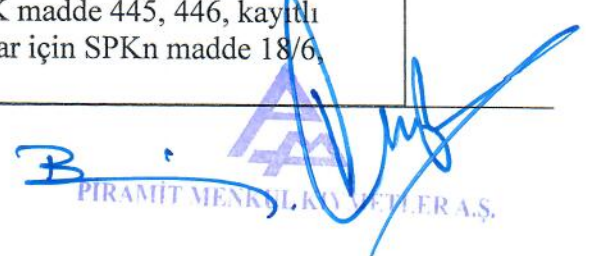
		<p>2022 yılında 889 bin TL olan faiz giderleri 2023 yılında 10,2 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu bağlamda net finansman giderleri 406 bin TL'den 10,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket; TMS-29 (Enflasyon muhasebesi) raporlaması kapsamında, 2022 yılına dair 27,1 milyon TL ve 2023 yılına dair 16,6 milyon TL net parasal pozisyon kaybı kaydetmiştir.</p> <p>Şirket'in 2022 yılı sürdürülen faaliyetlere ilişkin vergi geliri 30 bin TL iken 2023 yılı vergi geliri 14,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Buna karşın 2022 yılında Şirket'in 26,7 milyon TL net kârı bulunurken 2023 yılında 6,5 milyon TL zararı gerçekleşmiştir.</p>																
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																
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	<p>Şirket net işletme sermayesi, Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2023, 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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TL</th> <th>31.12.2023</th> <th>31.12.2022</th> <th>31.12.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>222.016.327</td> <td>108.429.515</td> <td>46.758.899</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>166.735.367</td> <td>77.215.560</td> <td>30.255.103</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>55.280.960</td> <td>31.213.955</td> <td>16.503.796</td> </tr> </tbody> </table>	TL	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Dönen Varlıklar	222.016.327	108.429.515	46.758.899	Kısa Vadeli Yükümlülükler	166.735.367	77.215.560	30.255.103	Net İşletme Sermayesi	55.280.960	31.213.955	16.503.796
TL	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021															
Dönen Varlıklar	222.016.327	108.429.515	46.758.899															
Kısa Vadeli Yükümlülükler	166.735.367	77.215.560	30.255.103															
Net İşletme Sermayesi	55.280.960	31.213.955	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	<p>Şirket çıkarılmış sermayesini %200 oranında (bedelli sermaye artırım) artırması sebebiyle 100.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edecektir. Paylar 1 TL nominal değerden ihraç edilecektir. İhraç edilecek paylara ilişkin ayrıntılı tablo aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grubu/Nama/Hamiline</th> <th>İmtiyazlar*</th> <th>Pay Sayısı</th> <th>Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)</th> <th>Toplam (TL)</th> <th>Sermayeye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A/Nama</td> <td>İmtiyazlı</td> <td>10.000.000</td> <td>20%</td> <td>10.000.000</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>B/Hamiline</td> <td>Yoktur.</td> <td>90.000.000</td> <td>180%</td> <td>90.000.000</td> <td>180%</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam</b></td> <td></td> <td><b>100.000.000</b></td> <td><b>200%</b></td> <td><b>100.000.000</b></td> <td><b>200%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>*A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.</p>	Grubu/Nama/Hamiline	İmtiyazlar*	Pay Sayısı	Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	A/Nama	İmtiyazlı	10.000.000	20%	10.000.000	20%	B/Hamiline	Yoktur.	90.000.000	180%	90.000.000	180%	<b>Toplam</b>		<b>100.000.000</b>	<b>200%</b>	<b>100.000.000</b>	<b>200%</b>
Grubu/Nama/Hamiline	İmtiyazlar*	Pay Sayısı	Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																					
A/Nama	İmtiyazlı	10.000.000	20%	10.000.000	20%																					
B/Hamiline	Yoktur.	90.000.000	180%	90.000.000	180%																					
<b>Toplam</b>		<b>100.000.000</b>	<b>200%</b>	<b>100.000.000</b>	<b>200%</b>																					



		<p>Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu nama pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir.</p> <p>Nama yazılı, imtiyazlı, (A) Grubu payların ISIN kodu TREIDGY00029, hamiline yazılı, imtiyazsız, (B) Grubu payların ISIN kodu TREIDGY00011'dur.</p> <p>İhraç edilmesi planlanan kıymetlerin ISIN kodları izahname onayına müteakip KAP'da duyurulacaktır.</p>
C.2	<b>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</b>	Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	<b>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</b>  <b>Her bir payın nominal değeri</b>	<p>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.</p> <p>Her payın nominal değeri 1 TL'dir.</p>
C.4	<b>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</b>	<p>Satışı yapılacak paylar için mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)</li> <li>- Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği )</li> <li>- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği )</li> <li>- Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)</li> <li>- 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)</li> <li>- Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)</li> <li>- Oy Hakkı (TTK madde 432, 433, 434, 435, 436, SPKn madde 30):</li> <li>- Bilgi alma ve inceleme hakkı ( TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)</li> <li>- İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559)</li> <li>- Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)</li> <li>- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)</li> <li>- Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.1 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)</li> <li>- İtfa Geri Satma Hakkı (II-15.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği)</li> </ul>
C.5	<b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b>	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	<b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b>	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	<b>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</b>	<p><b>İhraçının kar dağıtım politikası:</b> Şirket Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve İlke Kararları, Vergi Mevzuatı, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Ana Sözleşme hükümleri dikkate alarak kâr dağıtımını kararlarını belirlemektedir.</p> <p>Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, şirketin 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.</p> <p>Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.</p> <p>Yönetim Kurulunun teklifi üzerine, genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımında yasal süreler içinde</p>

en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir.  
Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır.

#### D—RİSKLER

D.1

**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**

İhraççıya ilişkin riskler aşağıdaki gibidir.

**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 31.12.2023 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 31.12.2023 yıllık hesap dönemi finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer almaktadır.

31.12.2023	TL
Dönen Varlıklar	222.016.327
Kısa Vadeli Yükümlülükler	166.735.367
Net İşletme Sermayesi	55.280.960

#### **Kur Riski**

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. 31.12.2023 tarihinde Şirket'in sahip olduğu Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

#### **Faiz Oranı Değişim Riski**

Şirket'in 31 Aralık 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 bitirilememe riskini, iş kazalarına dair riskleri ihtiva etmektedir.

D.3

**Sermaye piyasası aracına ilişkin**

**İhraç Edilen Payların Temettü Gelirlerine İlişkin Riskler:**

**önemli risk faktörleri hakkında bilgi**

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 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.

**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 100.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken toplam maliyet ve pay başına maliye tutarı tablodaki gibidir.

Sermaye Artırım Tutarı	100.000.000
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	200.000
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	31.500
<i>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)</i>	<i>30.000</i>
<i>BIST Kota Alma Ücreti BSMV</i>	<i>1500</i>
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	40.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	5.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	367.500
İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini	60.000
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>704.000</b>
<b>1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider</b>	<b>0,00704</b>

Tahmini toplam maliyet 704.000 TL tutarında olmak ile birlikte halka arz edilecek payların nominal değeri 100.000.000 TL'dir. Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0,00704 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	100.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	704.000
<b>Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi</b>	<b>99.296.000</b>

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	<b>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</b>	<p>Sermaye artırımı 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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Açıklamalar</th> <th colspan="2">Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri</th> </tr> <tr> <th>Tutar (TL)</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İzmir Aliğa Projesi / Lojistik Depo İnşaatı</td> <td>100.000.000</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>100.000.000</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket bedelli sermaye artırımı neticesinde elde edeceği fonun tamamını, İzmir Aliğa Projesi kapsamında lojistik depo inşaatı yapımında kullanacaktır. 10.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine 14.390 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Söz konusu kaynak depo inşaatı yapımında kullanılacaktır. Başka bir amaçla kullanım olmayacaktır.</p> <p>Alişan Lojistik A.Ş. den alınan kiralama opsiyonu dışında herhangi bir anlaşma yapılmamıştır.</p> <p>Ekşihan İnşaat Gayrimenkul Enerji Yatırım A.Ş. ile yüklenici sözleşmesi yapılmış olup, Ekşihan İnşaat'a avans ödemesi yapılmış ve bunun karşılığında Ekşihan İnş. mobilizasyon çalışmalarına başlamış ve gerekli imalat bağlantılarını yapmaktadır.</p>	Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri		Tutar (TL)	%	İzmir Aliğa Projesi / Lojistik Depo İnşaatı	100.000.000	100	Toplam	100.000.000	100
Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri												
	Tutar (TL)	%											
İzmir Aliğa Projesi / Lojistik Depo İnşaatı	100.000.000	100											
Toplam	100.000.000	100											
E.3	<b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b>	<p>Şirketin 50.000.000 TL (Elli milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamen ve nakden karşılanmak kaydıyla %200 oranında nakit (bedelli) olarak artırılarak 150.000.000 TL'ye (yüzelli 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 %200 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 TR31 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 (<a href="http://www.idealistgyo.com">www.idealistgyo.com</a>), Kamuyu Aydınlatma Platformu (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. internet sitesinde (<a href="https://www.piramitmenkul.com.tr">https://www.piramitmenkul.com.tr</a>) ilan edilecektir.</p>
E.4	<b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b>	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.
E.5	<b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b>  <b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b>	İhraççının unvanı İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.  İhraççının ve/veya ortaklarının taahhüdü bulunmamaktadır.



E.6	<b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b>	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını % 200 oranında kullandıkları varsayımı ile mevcut ortakların 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -2,42 TL ve yüzdesi -52,38'dir.
	<b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b>	Mevcut pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisinin miktarı -1,31 TL ve yüzdesi -28,35'tir.
E.7	<b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>	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):**

Finansal Dönem	Bağımsız Denetim Unvanı ve Adresi	Sorumlu Denetçi
31.12.2023	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.

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımsefi Sok. No:38  
Kat:3 Ofis: 6 Uskudar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646789  
Umraniye V.D: 470 857 2219



PIRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

#### 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.

VARLIKLAR	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nakit ve nakit benzerleri	321.899	13.973.782	22.349.934
Ticari alacaklar	12.922.274	642.230	-
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	12.922.274	642.230	-
Diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
Stoklar	120.166.917	40.151.326	17.547.388
Peşin ödenmiş giderler	72.060.025	42.453.735	43.092
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	71.249.597	40.093.826	-
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	810.428	2.359.909	43.092
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	15.100	70.475	53.575
Diğer dönen varlıklar	16.448.125	10.988.059	6.670.017
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	16.448.125	10.988.059	6.670.017
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>222.016.327</b>	<b>108.429.515</b>	<b>46.758.899</b>
Duran Varlıklar	-	-	-
Diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	182.603.000	166.094.397	36.165.000
Maddi duran varlıklar	5.279.003	593.129	4.913.129
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı	14.982.038	673.341	1.444.995
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>202.891.343</b>	<b>167.388.170</b>	<b>42.527.458</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>424.907.670</b>	<b>275.817.685</b>	<b>89.286.357</b>

#### KAYNAKLAR

##### Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli borçlanmalar	42.495.276	19.942.636	3.004.695
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.147.398	65.155	807.343
Diğer finansal yükümlülükler	123.765	37.804	54.768
Ticari borçlar	13.374.972	33.875.676	20.044.362
• İlişkili taraflara ticari borçlar	-	35.445	-
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.374.972	33.840.231	20.044.362
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	907.287	645.169	197.298
Diğer borçlar	7.018.555	90.758	61.668
• İlişkili taraflara diğer borçlar	7.018.555	78.828	45.264
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	11.930	16.404
Ertelenmiş gelirler	80.345.496	22.353.009	5.950.688
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	80.345.496	22.353.009	5.950.688
Kısa vadeli karşılıklar	219.925	136.477	60.994
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	36.646	55.616	11.920

• Diğer kısa vadeli karşılıklar	183.279	80.861	49.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	102.693	68.876	36.582
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	102.693	68.876	36.582
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>166.735.367</b>	<b>77.215.560</b>	<b>30.255.103</b>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	300.315	441.787	69.936
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	300.315	441.787	69.936
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>27.055.069</b>	<b>441.787</b>	<b>536.252</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>193.790.436</b>	<b>77.657.347</b>	<b>30.791.355</b>
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	231.117.234	198.160.338	58.495.002
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	1.062.851	1.062.851	318.597
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	44.302	20.583	59.384
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.889.102	1.062.799	288.543
Geçmiş yıllar karları veya zararları	-41.700.707	-91.935.711	4.175.140
Net dönem karı veya zararı	-6.456.629	26.671.501	3.653.338
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>231.117.234</b>	<b>198.160.338</b>	<b>58.495.002</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>424.907.670</b>	<b>275.817.685</b>	<b>89.286.357</b>

<b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Hasılat	13.635.834	2.038.154	12.051.552
Satışların maliyeti	-16.978.275	-	-20.874.907
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>	<b>-3.342.441</b>	<b>2.038.154</b>	<b>-8.823.355</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	<b>-3.342.441</b>	<b>2.038.154</b>	<b>-8.823.355</b>
Genel yönetim giderleri	-7.143.222	-7.546.042	-3.214.167
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.223.249	3.069.463	2.536.923
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-1.780.554	-4.126.141	-70.072
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>-3.042.968</b>	<b>-6.564.566</b>	<b>-9.570.671</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	9.214.332	60.706.156	9.590.214
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>	<b>6.171.364</b>	<b>54.141.590</b>	<b>19.543</b>
Finansman gelirleri	260.245	603.541	2.882.316
Finansman giderleri	-10.892.821	-1.009.679	-528.108
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>	<b>-21.030.019</b>	<b>26.641.361</b>	<b>2.373.751</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	14.573.390	30.140	1.279.587
• Dönem vergi gideri/geliri	-	-	-36.705
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	14.573.390	30.140	1.316.292
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>-6.456.629</b>	<b>26.671.501</b>	<b>3.653.338</b>

<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>-6.456.629</b>	<b>26.671.501</b>	<b>3.653.338</b>
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			3.653.338
Ana ortaklık payları			3.653.338
Pay Başına Kazanç	-	-	0,0731
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	-0,1291	0,5334	0,0731
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	23.719	77.266	80.930
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	20.758	77.834	83.072
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	2.961	-568	-2.142
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	2.961	-568	
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>	<b>23.719</b>	<b>77.266</b>	<b>80.930</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>-6.432.910</b>	<b>26.748.767</b>	<b>3.734.268</b>

### 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	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	321.899	13.973.782	22.349.934
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	302.769.917	206.245.723	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		121.815.854	55.598.180	13.224.035
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	424.907.670	275.817.685	89.286.357
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	64.642.674	20.007.791	4.278.354
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	123.765	37.804	54.768

G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	-	-	--
H	İlişkili Tarafra Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	7.018.555	78.828	45.264
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	231.117.234	198.160.338	58.495.002
	Diğer Kaynaklar		122.005.442	57.532.924	26.412.969
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	424.907.670	275.817.685	89.286.357
	<b>Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-	-
A	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	13.352.181	3.010.354
A	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-	-
B	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-	-
B	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	-	-
C	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-	-
C	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/İ(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)	40.259	5.480.436	-

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	%0	%0	%0	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar	%77	%74	%60	≥%51

IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımşehit Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Umranıye V.D. 470 057 2219



PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%5	%25	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkul, 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.



## • İnşaat Sektörü ile İlgili Diğer Riskler

Tüketici güven endeksinde düşüş ile beraber iskan 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 31.12.2023 tarihli finansal tablolara göre 13.326.160 TL kredi riski bulunmaktadır.

**Likidite Riski:** Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir. İhraççı'nın kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda ihraççı zararlarla karşılaşabilir.

Likidite riskini oluşturan en önemli konulardan birisi de, müşterilerden alacakların zamanında tahsil edilememesi, tahsilatın gecikmesi veya hiç tahsil edilememesidir. Bu durum şirketi kısa vadeli yükümlülüklerini zamanında yerine getirememesi veya hiç karşılayamama riski ile karşı karşıya bırakabilir. Benzer şekilde, stokların nakde dönüş sürecinde aksama olması (üretim – satış – tahsilat döngüsünün herhangi bir aşamasında gecikme veya kırılma yaşanması) durumunda da Şirketin likidite riski ortaya çıkabilecektir. Bu tür likidite riski zaman zaman şirketleri iflasa kadar götüren beklenmedik süreçleri ortaya çıkarabilmektedir.

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 31.12.2023 yıllık hesap dönemi finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer almaktadır.

31.12.2023	TL
Dönen Varlıklar	222.016.327
Kısa Vadeli Yükümlülükler	166.735.367
Net İşletme Sermayesi	55.280.960



## Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. 31.12.2023 tarihinde Şirket'in sahip olduğu Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu yoktur.

## Faiz Oranı Değişim Riski

Şirket'in 31 Aralık 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 kârlılığında 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 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.

### 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 31.12.2023 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](http://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	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Yatırımlar	120.166.917	40.151.326	17.547.390
Toplam	120.166.917	40.151.326	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:

Şirket tarafından 2017 yılında yapımına başlanan İdealist Cadde/Koru Projesi İstanbul ilindedir. Söz konusu proje işbu izahname tarihi (Temmuz 2024 ) 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 iştirak 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 Satış 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.

IDEALIST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımsefi Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ümraniye V.B. 470 057 2219



İBRAHİM EKŞİ  
İRAMİ MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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 m<sup>2</sup> ve İdealist Kuru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m<sup>2</sup> 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 İşİ değerlendirme raporuna göre konu proje hâlihazırda %90,97 (Temmuz 2024 tarihi itibarıyla %99) genel inşaat seviyesine sahiptir. İdealist Cadde/Kuru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Proje kapsamında 91 ada 205 parsel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

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

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

Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan(m <sup>2</sup> )
A1	6	3	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	396,43
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
<b>TOPLAM</b>	<b>68</b>		<b>7.719,43</b>

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 İşİ 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 223.387.106 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 31.12.2023 döneminde 1.201.982 TL kira geliri elde etmiştir. 31.12.2022 yılında oluşan 2.038.154 TL kira gelirinden ve 31.12.2021 yılında oluşan 12.051.552 TL tutarındaki satış hasılatı, Şirket aktifinde satılmaya hazır konut satışlarından elde edilmiştir.

137 adet bağımsız bölümden 122 adetinin satışı yapılmış ve Emlak Konut GYO ile İdealist GYO A.Ş.&İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı arasında yapılan sözleşmede belirtilen hisse oranları doğrultusunda hasılat paylaşımı yapılmaktadır. Sözleşmede hasılat paylaşım oranı Emlak Konut GYO %22 , İş Ortaklığı %78 olacak şekilde düzenlenmiştir. İş Ortaklığı ise kendi arasında İdealist GYO %49 , İdealist İnşaat Ltd. Şti. %51 olacak şekilde paylaşım yapmaktadır.

28.03.2024 tarihinde Emlak Konut GYO ile satışı yapılmayan kalan 15 adet bağımsız bölümün paylaşımı yapılmıştır. Bu paylaşımında İş Ortaklığı'na kalan bağımsız bölümler şu şekildedir: 7 adet ticari ünite ve 5 adet villa listesi ise aşağıdaki şekildedir:

Ada/Parsele göre Proje Adı	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Nitelik
İDEALİST CADDE	91	205	A	19	TİCARİ
	91	205	A	20	TİCARİ
	91	205	A	21	TİCARİ
	91	205	A	23	TİCARİ
	91	205	A	24	TİCARİ
	91	205	B	23	TİCARİ
	91	205	C	12	TİCARİ
İDEALİST KORU	70	82	C1	2	3+1TRİPLEKS
	70	82	C2	1	3+1TRİPLEKS
	70	82	C2	2	3+1TRİPLEKS
	70	82	C3	1	3+1TRİPLEKS
	70	82	C3	2	3+1TRİPLEKS

Paylaşım ile ilgili tapu işlemleri devam etmekte olup İdealist GYO ilgili mallardan hissesi oranında bağımsız bölümü portföyüne ekleyecektir. Yukarıda bahsi geçen bağımsız bölümlerden 91/205 ada/parselde yer alan A-21 ve A-23 nolu bağımsız bölümler 13.06.2024 tarihinde, İdealist GYO'nun portföyüne eklenmiştir. Paylaşım ile ilgili çalışma devam etmekte olup nihai hali henüz belirlenmemiştir. Şirketin izahnamede yer alması gereken dönemleri itibarıyla satışlarını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2023	%	31.12.2022	%	31.12.2021	%
Kira Gelirleri*	1.201.982	8,81	2.038.154	100	--	
Konut Satışları	12.433.852	91,18	--		12.051.552	100
<b>TOPLAM</b>	<b>13.635.834</b>	<b>100</b>	<b>2.038.154</b>	<b>100</b>	<b>12.051.552</b>	<b>100</b>

Bağımsız denetim raporuna göre kira gelirleri brüt satışlar 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 gelinen 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 işgal etmek ve esas olarak gayrimenkullere,

İDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kıvrıklı Mah. Hanımşeri Sok. No:38  
Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ünvanıye V.D. 470 057 2219



PIRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

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:

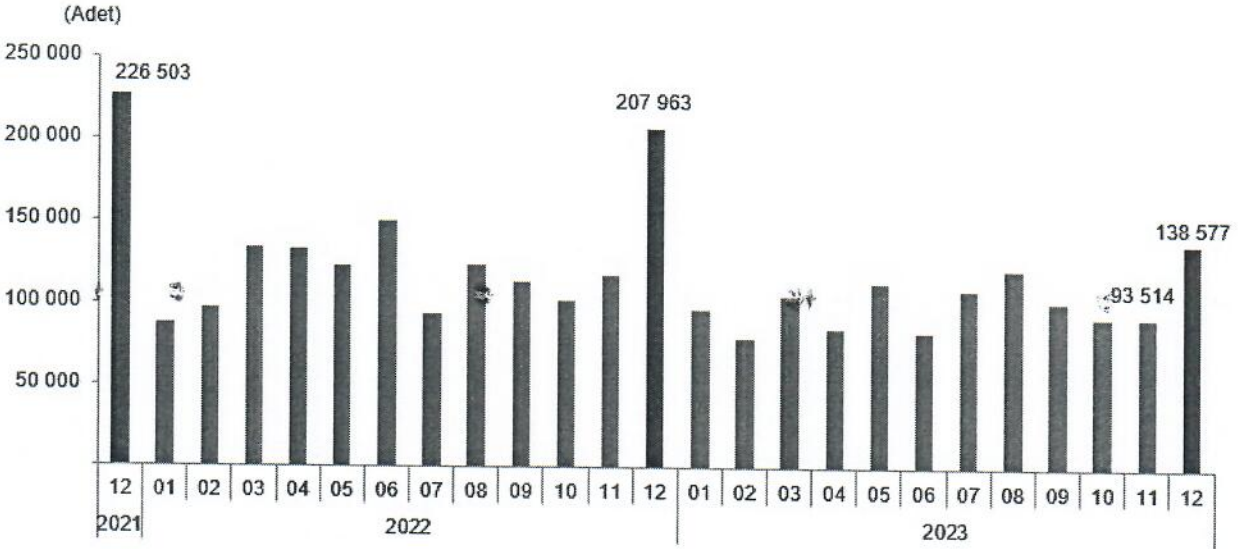
TÜİK tarafından yayınlanan Aralık 2023 dönemine ilişkin konut satış istatistiklerine göre <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2023-49516>;

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,4 azalarak 138.577 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışlarında İstanbul 23. 714 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu.

Satış sayılarına göre İstanbul'u 11.458 konut satışı ve %8,3 pay ile Ankara, 7.166 konut satışı ve %5,2 pay ile İzmir izledi.

Konut satış sayısının en az olduğu il sırasıyla 65 konut ile Hakkari oldu.



Kaynak: TÜİK

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalışla 1.225.926 olarak gerçekleşti.



**IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Kısıklı Mah. Harımseti Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ümraniye V.D. 470 057 2219

40

**PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



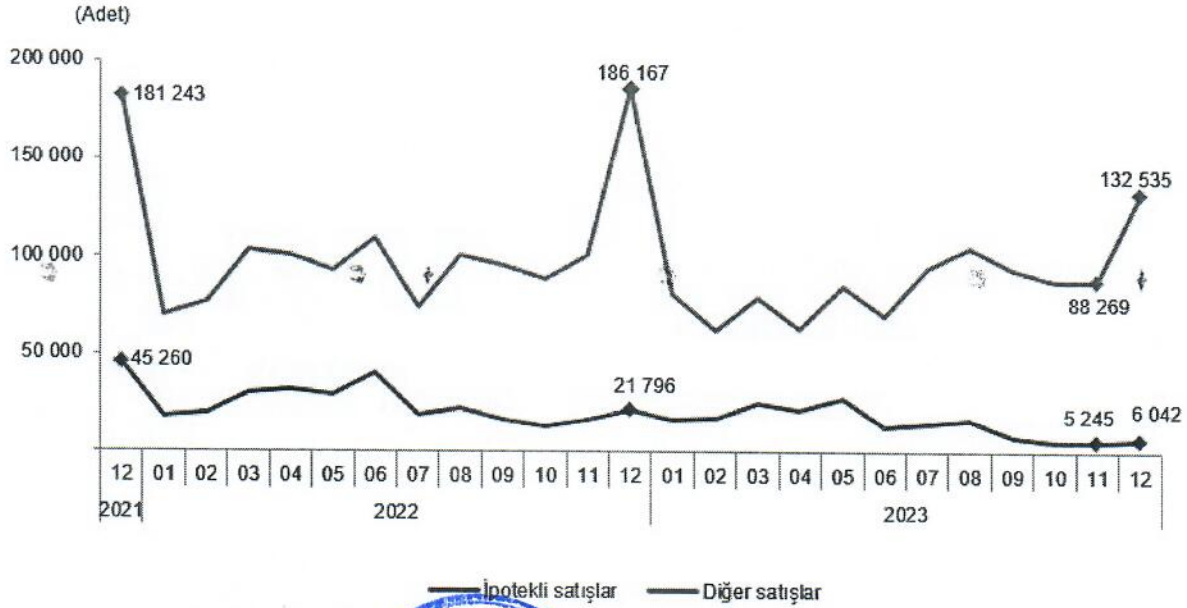
	Aralık			Ocak - Aralık		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>138 577</b>	<b>207 963</b>	<b>-33,4</b>	<b>1 225 926</b>	<b>1 485 622</b>	<b>-17,5</b>
İpotekli satış	6 042	21 796	-72,3	177 748	280 320	-36,6
Diğer satış	132 535	186 167	-28,8	1 048 178	1 205 302	-13,0
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>138 577</b>	<b>207 963</b>	<b>-33,4</b>	<b>1 225 926</b>	<b>1 485 622</b>	<b>-17,5</b>
İlk el satış	51 243	77 889	-34,2	379 542	460 079	-17,5
İkinci el satış	87 334	130 074	-32,9	846 384	1 025 543	-17,5

Kaynak: TÜİK

### Satış Şekillerine Göre Konut Satışları:

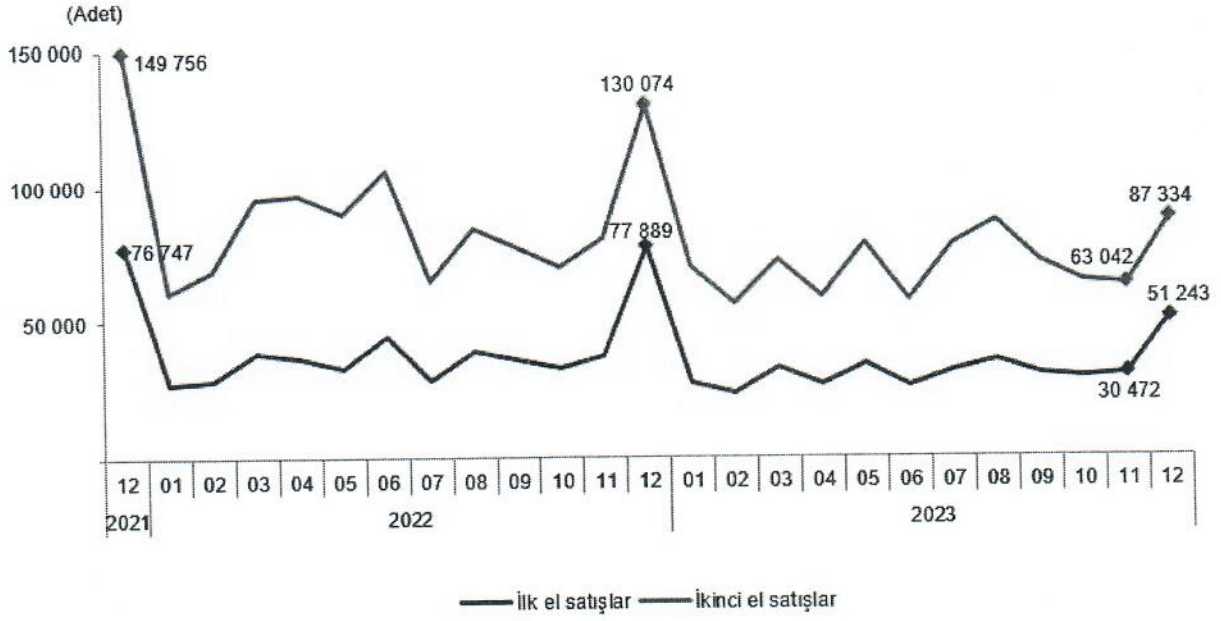
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,3 azalış göstererek 6.042 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %4,4 olarak gerçekleşti. 2023 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %36,6 azalışla 177.748 oldu.

Aralık ayındaki ipotekli satışların, 1.831'i; 2023 yılı genelinde ipotekli satışların ise 379.452'si ilk el satış olarak gerçekleşti.



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Kısıklı Mah. Hanımeseği Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 846759  
Umranıye V.D. 470 057 2219

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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:

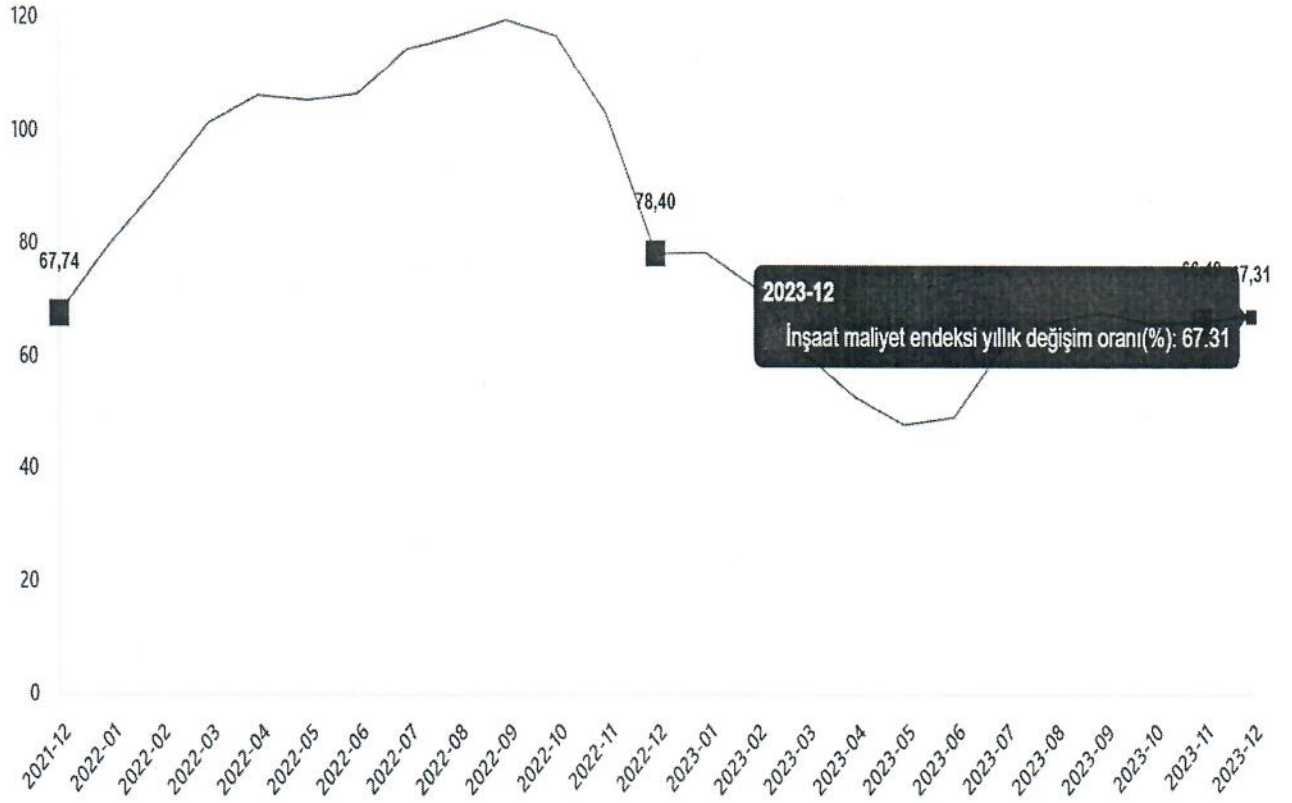
TUIK tarafından yayımlanan Ekim 2023 inşaat maliyet istatistiklerine göre <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Aralik-2023-49488> inşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,94 bir önceki yılın aynı ayına göre %67,31 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,05, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,26 işçilik endeksi %111,83

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımtepe Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 846759  
Ümraniye V.D. 470 057 2219

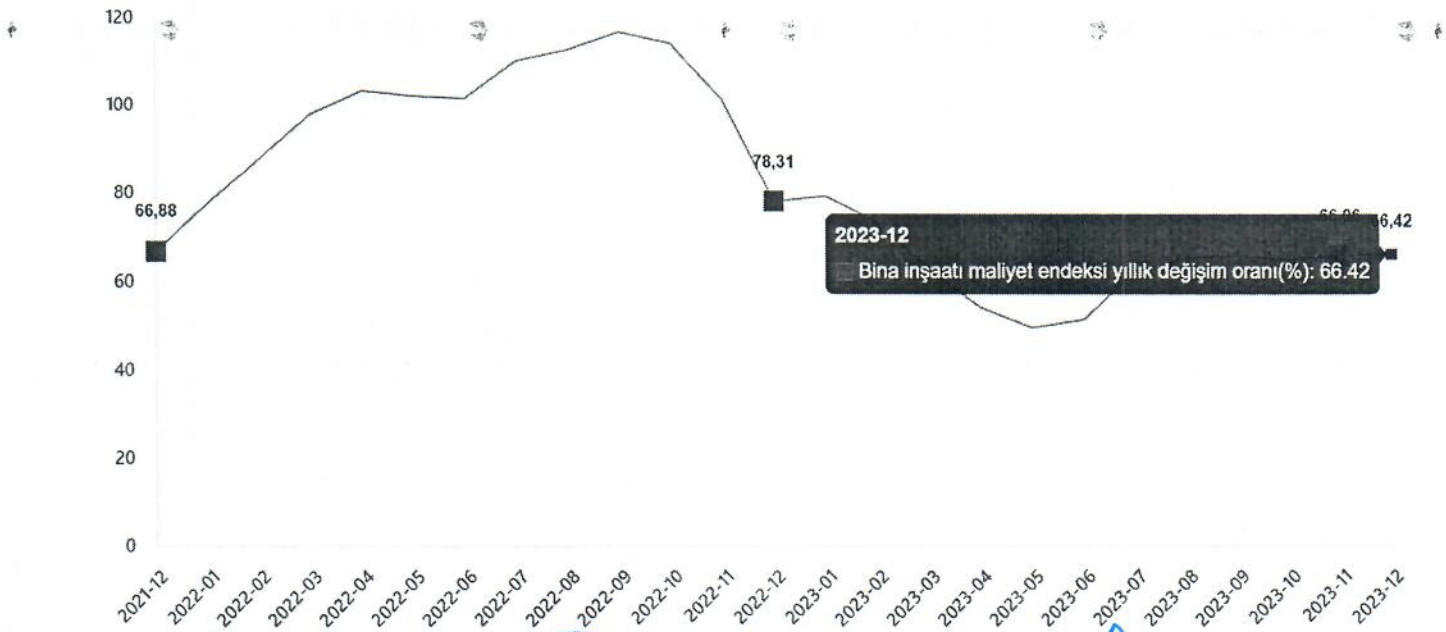


42

İRANİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.



artmıştır.



TUİK'in yayınladığı Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri

İDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımışevi Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ömraniye V.D. 470 057 2219



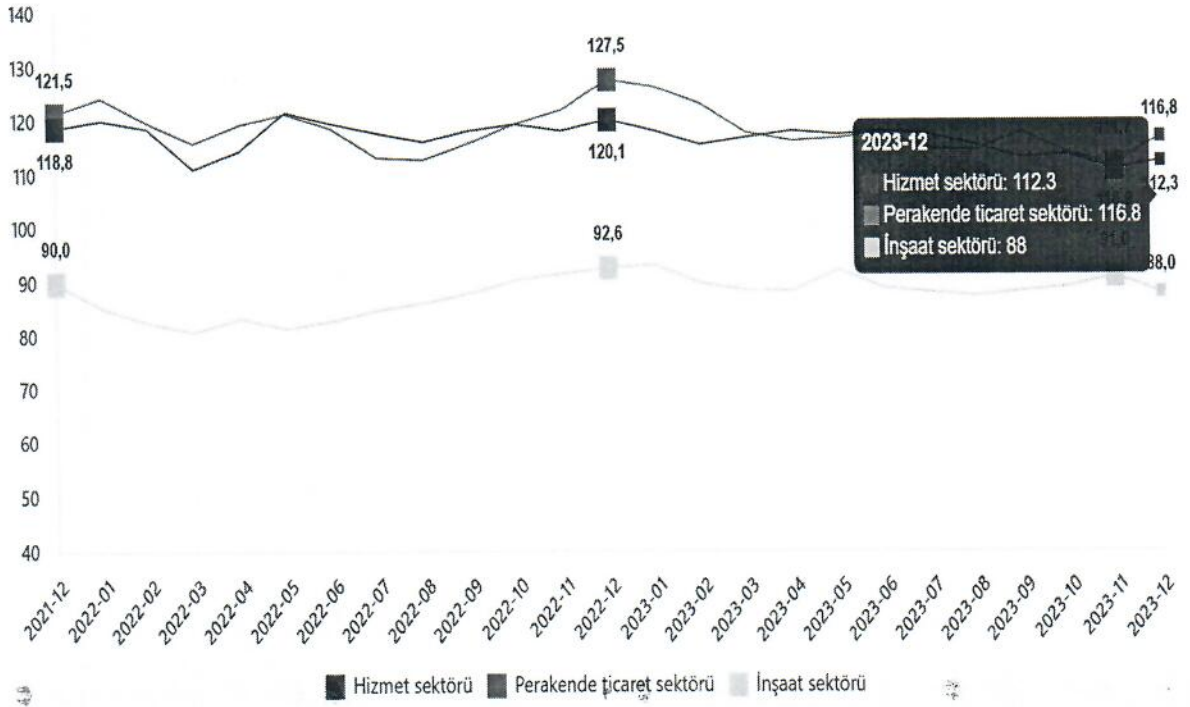
43

İRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet,-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Aralik-2023->

Aralık 2023 Güven endeksi hizmet sektöründe %1,2 arttı ve perakende ticaret sektöründe %4,5 artarken inşaat sektöründe %3,3 geriledi.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Aralık ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %1,2 oranında artarken 112,3 değerini, perakende ticaret sektöründe %4,5 oranında artarken 116,8 değerini ve inşaat sektöründe %3,3 oranında azalarak 88 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 çeyrektekenden itibaren 2023 yılı üçüncü çeyrek dönemine kadar kullanılan konut kredilerini gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Harımsoy Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646750  
Umranıye V.D. 470 057 2219



PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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

Yoktur.

### 7.5. İhracının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İşbu izahnamenin 7.2.1. maddesinde yer alan açıklamalarda geçen sektörel bilgilerde TÜİK, 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. İhracının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihracıyla olan ilişkileri ve ihracının grup içindeki yeri:

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımsefi Sok. No:38  
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ümraniye V.D. -178 057 2211



PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 31.12.2023 tarihi itibarı ile sahip olduğu maddi duran varlıklar tablodaki gibidir

Varlıklar	31.12.2023	31.12.2022
Taşıtlar	451.878	451.878
Demirbaşlar	363.747	238.986
Yapılmakta olan yatırımlar	4.753.630	147.332
Toplam	5.569.255	838.196

Amortisman	31.12.2023	31.12.2022
Binalar	-	-
Taşıtlar	70.084	-42.986
Demirbaşlar	220.168	-202.081
Toplam	290.252	-245.067
<b>NET DEĞER</b>	<b>5.279.003</b>	<b>593.129</b>

31 Aralık 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/parseller üzerine geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi'nin KDV hariç toplam değeri



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, 31.12.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

VARLIKLAR	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	321.899	13.973.782	22.349.934
Ticari alacaklar	12.922.274	642.230	-
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	12.922.274	642.230	-
Diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
Stoklar	120.166.917	40.151.326	17.547.388
Peşin ödenmiş giderler	72.060.025	42.453.735	43.092
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	71.249.597	40.093.826	-
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	810.428	2.359.909	43.092
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	15.100	70.475	53.575
Diğer dönen varlıklar	16.448.125	10.988.059	6.670.017
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	16.448.125	10.988.059	6.670.017
Toplam Dönen Varlıklar	222.016.327	108.429.515	46.758.899
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	27.002	27.303	1.851

IDEALIST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımşehit Sok. No:38  
Kat: 3/ Ofis: 6 Üsküdar/ İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2646759  
Ümraniye V.D. 470 057 2219



İRAH MENKUL KIYMETLER A.Ş.



• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	27.302	27.303	1.851
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	182.603.000	166.094.397	36.165.000
Maddi duran varlıklar	5.279.003	593.129	4.913.129
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	2.483
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	2.483
• Ertelenmiş vergi varlığı	14.982.038	673.341	1.444.995
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>202.891.343</b>	<b>167.388.170</b>	<b>42.527.458</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>424.907.670</b>	<b>275.817.685</b>	<b>89.286.357</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	42.495.276	19.942.636	3.004.695
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.147.398	65.155	807.343
Diğer finansal yükümlülükler	123.765	37.804	54.768
Ticari borçlar	13.374.972	33.875.676	20.044.362
• İlişkili taraflara ticari borçlar	-	35.445	-
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.374.972	33.840.231	20.044.362
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	907.287	645.169	197.298
Diğer borçlar	7.018.555	90.758	61.668
• İlişkili taraflara diğer borçlar	7.018.555	78.828	45.264
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	11.930	16.404
Ertelenmiş gelirler	80.345.496	22.353.009	5.950.688
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	80.345.496	22.353.009	5.950.688
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	-	-	36.705
Kısa vadeli karşılıklar	219.925	136.477	60.994
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	36.646	55.616	11.920
• Diğer kısa vadeli karşılıklar	183.279	80.861	49.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	102.693	68.876	36.582
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	102.693	68.876	36.582
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>166.735.367</b>	<b>77.215.560</b>	<b>30.255.103</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	26.754.754	-	466.316
• İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	26.754.754	-	466.316
Uzun vadeli karşılıklar	300.315	441.787	69.936
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	300.315	441.787	69.936
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>27.055.069</b>	<b>441.787</b>	<b>536.252</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>193.790.436</b>	<b>77.657.347</b>	<b>30.791.355</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	231.117.234	198.160.338	58.495.002
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000



Sermaye Düzeltme Farkları	211.278.315	211.278.315	-
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	1.062.851	1.062.851	318.597
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	44.302	20.583	59.384
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16.889.102	1.062.799	288.543
Geçmiş yıllar karları veya zararları	-41.700.707	-91.935.711	4.175.140
Net dönem karı veya zararı	-6.456.629	26.671.501	3.653.338
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>231.117.234</b>	<b>198.160.338</b>	<b>58.495.002</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>424.907.670</b>	<b>275.817.685</b>	<b>89.286.357</b>

### Varlıklar:

Şirket'in toplam varlıkları 2022 sonunda 275,8 milyon TL iken 2023 yılı sonunda %54 oranında artışla 424,9 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in 31.12.2023 itibarıyla toplam varlıklarının %43'lük kısmı olan 182,6 milyon TL yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 01.01.2023 tarihi itibarıyla 90,6 milyon TL olan arsa ve arazilere 7,3 milyon TL giriş yapılmış olup 3 milyon TL değerleme farkı gerçekleşmiştir. Ayrıca 01.01.2023 tarihinde 75,5 milyon TL olan binalar kaleminde 6,2 milyon TL değerleme gerçekleşmiştir. Böylelikle 31.12.2023'te arsa ve araziler (İzmir / Aliğa'da bulunan üzerinde lojistik depo projesi geliştirilen arsa) (101 milyon TL) ile binaların (Şile İdealist Cadde projesinde bulunan 9 adet ticari ünite) (81,6 milyon TL) toplamı 182,6 milyon TL olmuştur.

Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde bulunan 609.458.750 TL ipotek Yapı Kredi Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'na verilen ipoteklerden oluşmaktadır. Yapı Kredi Bankası lehine ipotek verilen 7 adet bağımsız bölüm (İdealist Cadde A-25, A-26, B-25, B-26, B-28, C-13 ve C-14 ) karşılığında 100 milyon TL kredi kullanılmıştır. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek verilen 2 adet bağımsız bölüm (İdealist Cadde B-24 ve C-15) karşılığında 34.7 milyon TL kredi kullanımı gerçekleştirilmiştir. Ayrıca Yapı Kredi Bankası ile kredi limit artışı ile ilgili görüşmeler devam etmektedir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, SPK lisanslı ve şirketten bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından 182,6 milyon TL tespit ile 31 Aralık 2023 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

Şirket'in 31.12.2023 itibarıyla toplam varlıklarının %28'lik kısmı olan 120,2 milyon TL stoklardan oluşmaktadır. Bunun 110,2 milyon TL'si **yarı mamullerden** ve 9,9 milyon TL'si de mamullerden oluşmaktadır.

Geliştirilen projelere ait maliyetler finansal raporlarında Stoklar kaleminde gösterilir. Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olmaları ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu 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 gerçekleşebilir değeri, İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılıklı 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 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 481.244.419 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıkları kaleminde yer alan devreden KDV'si 16,4 milyon TL'dir.

Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklarının uzun vadeli kısmı 31.12.2022 tarihli finansal durum tablosunda 27.303 TL ve 31.12.2023 tarihli finansal durum tablosunda 27.302 TL olarak gerçekleşmiştir. Tamamı TL cinsi olan diğer alacakların uzun vadeli kısımda yer almaya devam etmesiyle tutarda belirgin değişiklik olmamıştır.

#### Yükümlülükler:

Şirket'in toplam yükümlülüklerinin büyük bir ağırlığı 166,7 milyon TL ile kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülükler 2022 sonuna göre %116 oranında artmıştır. 80,3 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, 31.12.2023 dönemleri itibarıyla finansal borçların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir.

Finansal Borçlar (TL)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Borçlar	130.102.325	21.492.032	4.749.319

130,1 milyon TL'lik finansal borcun yaklaşık 77 milyon TL'si İdealist GYO'nun İzmir Aliğa Lojistik depo yapımı için Yapı Kredi Bankası'ndan çekmiş olduğu krediden oluşmaktadır. Kalan kısmı ise İş Ortaklığı'nın İdealist Cadde/Koru Projesi için Burgan Bank ve Vakıf Katılım Bankası'ndan çekilen kredilerin %49'undan oluşmaktadır.

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımını gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

Vadeler (TL)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
0-3 ay	37.406.726	6.411.449	1.368.111
3-12 ay	51.502.852	15.080.583	2.886.870
1-5 yıl	41.192.747	-	494.338

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

Şirket'in ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar kalemi 31.12.2023 tarihi itibarıyla 13,4 milyon TL'dir. Cari dönemde ticari borçların 3,7 milyon 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 9,7 milyon TL'lik kısmı, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na olan, İzmir Aliağa'da alınan arsa karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan oluşmaktadır. Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

İdealist Cadde/ Kuru projesinde Emlak Konut Gyo ile 28.03.2024 tarihinde yapılan satışı yapılmayan kalan 15 adet bağımsız bölüme ait mal ayrımı sonucunda 12 adet bağımsız bölüm İdealist İnş. Tic. Ltd. Şti & İdealist Gyo İş ortaklığı'na kalmıştır. Güncel satış tutarı Emlak Konut GYO tarafından yapılan değerlendirme ve belirlenen satış rakamı 178 milyon TL (%49'u İdealist GYO'ya kalmakta olup yaklaşık 87,2 milyon TL ye tekabül etmektedir) olup belirtilen yükümlülüklerin bu satışlar neticesinde karşılanması planlanmaktadır. Belirtilen 12 adet bağımsız bölümün değer tespiti Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilerek yaptırılan, 26.12.2023 tarihli EMLKKNT-2023-096 sayılı Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlanmış olduğu raporun ekinde yer almaktadır.

İş Ortaklığı'na kalan 12 adet bağımsız bölümün mal paylaşımı ise İdealist Gyo ve İdealist İnş. Tic. Ltd. Şti arasında hisseleri oranında tapu devirleri yapılmak suretiyle yapılacaktır.

## Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynakları 2022 yılı sonunda 198 milyon TL'den 2023 onun da %17 artışla 231 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. Şirketin 2023 sonunda 6,4 milyon TL net dönem zararı elde etmiştir.

Şirket'in sermaye düzeltme farkları 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihli finansal durum tablosunda 211.278.315 TL olarak gerçekleşmiştir. TMS-29 (Enflasyon muhasebesi) raporlaması kapsamında sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

## 10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan gelir tabloları karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	13.635.834	2.038.154	12.051.552
Satışların maliyeti	-16.978.275	-	-20.874.907
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	<b>-3.342.441</b>	<b>2.038.154</b>	<b>-8.823.355</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	<b>-3.342.441</b>	<b>2.038.154</b>	<b>-8.823.355</b>
Genel yönetim giderleri	-7.143.222	-7.546.042	-3.214.167
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.223.249	3.069.463	2.536.923
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-1.780.554	-4.126.141	-70.072
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>-3.042.968</b>	<b>-6.564.566</b>	<b>-9.570.671</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	9.214.332	60.706.156	9.590.214

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımsefil Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Umraniye V.D. 470 057 2219



PIRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	6.171.364	54.141.590	19.543
Finansman gelirleri	260.245	603.541	2.882.316
Finansman giderleri	-10.892.821	-1.009.679	-528.108
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	-16.568.807	-27.094.091	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	-21.030.019	26.641.361	2.373.751
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	14.573.390	30.140	1.279.587
• Dönem vergi gideri/geliri	-	-	-36.705
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	14.573.390	30.140	1.316.292
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-6.456.629	26.671.501	3.653.338
DÖNEM KARI/ZARARI	-6.456.629	26.671.501	3.653.338

31.12.2023 tarihli gelir tablosuna göre hâsılat 2022 yılına kıyasla 2 milyon TL'den 13,6 milyon TL'ye yükselmiştir. 2023 yılı hâsılatının 1,2 milyon TL'si kira gelirlerinden ve 12,4 milyon TL'si ise gayrimenkul satış gelirinden elde edilmiştir. Böylece 2023 yılı hâsılatı önceki yılın hâsılatına kıyasla %569 artmıştır. Hâsılattaki yükselişe karşın 2022 yılında 0 TL tutarında olan satışların maliyetinin 2023 yılında 17 milyon TL olmasıyla 3,3 milyon TL'lik brüt zarar gerçekleşmiştir. 2022 yılında 2 milyon TL'lik brüt kâr kaydedilmişti.

2023 yılında satışların maliyeti kaleminin hâsılatıdan yüksek olmasıyla brüt zarar gerçekleşmesinin sebebi; faaliyette bulunan sektör gereği İdealist Cadde/Koru Projesi'ndeki bağımsız bölümlerin satışında 2020 ve 2021 yılları cari dönem fiyatlarının dikkate alınmasıdır. Akabinde ülke genelinde enflasyonist ortam oluşması durumu inşaat sektörü maliyet kalemlerinde beklenenden daha yüksek bir artış gerçekleşmesine neden olmuştur. Satışı yapılan ilgili bağımsız bölümlerin muhasebeleştirilmesi ise dönemsellik ilkesi gereğince 2023 yılında teslimatın yapılmasıyla yükselen fiyatlar üzerinden maliyetler kayda geçmiştir. Bu durumun neticesinde maliyetler, hâsılatın üzerinde bir seviyede gerçekleşmiştir.

Şirket'in genel yönetim giderleri 2022 yılında 7,5 milyon TL iken 2023 yılında %5 azalarak 7,1 milyon TL olmuştur. 2022 yılında 7,5 milyon TL olan genel yönetim giderleri kaleminin 2023 yılında 7,1 milyon TL olmasının başlıca sebebi vergi, resim ve harçlar giderlerinin 1,4 milyon TL'den 705 bin TL'ye gerilemesidir.

Şirket'in bir önceki yılın aynı dönemi 3 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi 2023 sonunda 9,2 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 2022 yılında 2 milyon TL olan hâsılatı 2023 yılında ise 13,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

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 itibariyle 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, 31.12.2023 dönemlerine ilişkin borçluluk durumunu gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

Borçluluk Durumu (TL)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	166.735.367	77.215.560	30.255.103
Garantili			
Teminatlı			
Garantisiz/Teminatsız	166.735.367	77.215.560	30.255.103
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	27.055.069	441.787	69.936
Garantili			
Teminatlı			
Garantisiz/Teminatsız			69.936
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	193.790.436	77.657.347	30.325.039
<b>Özkaynaklar</b>	231.117.234	198.160.338	58.495.002
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Yasal yedekler	1.062.799	1.062.799	288.543
Diğer yedekler			
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	424.907.670	275.817.685	89.286.357
Net Borçluluk Durumu			

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Haminsatılık Sok. No:38  
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Umumiye V.D. 470 057 2219



PIRAMİT MENKUL KAYNANCIYI A.Ş.

A. Nakit	321.899	13.973.782	22.349.932
B. Nakit Benzerleri			
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar			
D. Likidite (A+B+C)	321.899	13.973.782	22.349.932
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar			
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	42.495.276	19.942.636	3.004.695
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	22.147.398	65.155	807.343
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar			
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	64.642.674	20.007.791	3.812.038
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	64.320.775	6.034.009	-18.537.894
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	26.754.754	-	
L. Tahviller	0		
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0		
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	26.754.754	-	
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	91.075.529	6.034.009	-18.537.894

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket net işletme sermayesi, (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2023, 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımsefi Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
E-Posta: info@idealistv.d. 470 057 2219



PERANIT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

TL	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	222.016.327	108.429.515	46.758.899
Kısa Vadeli Yükümlülükler	166.735.367	77.215.560	30.255.103
Net İşletmesi Sermayesi	55.280.960	31.213.955	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 31.12.2023 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. 31.12.2023 tarihi kapanış verileri itibari ile USD/TRY kuru 29,57 iken izahname yazımı tarihi itibariyle 33,25 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 %49 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 bilgiler:

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 varsayımlar:

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 itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

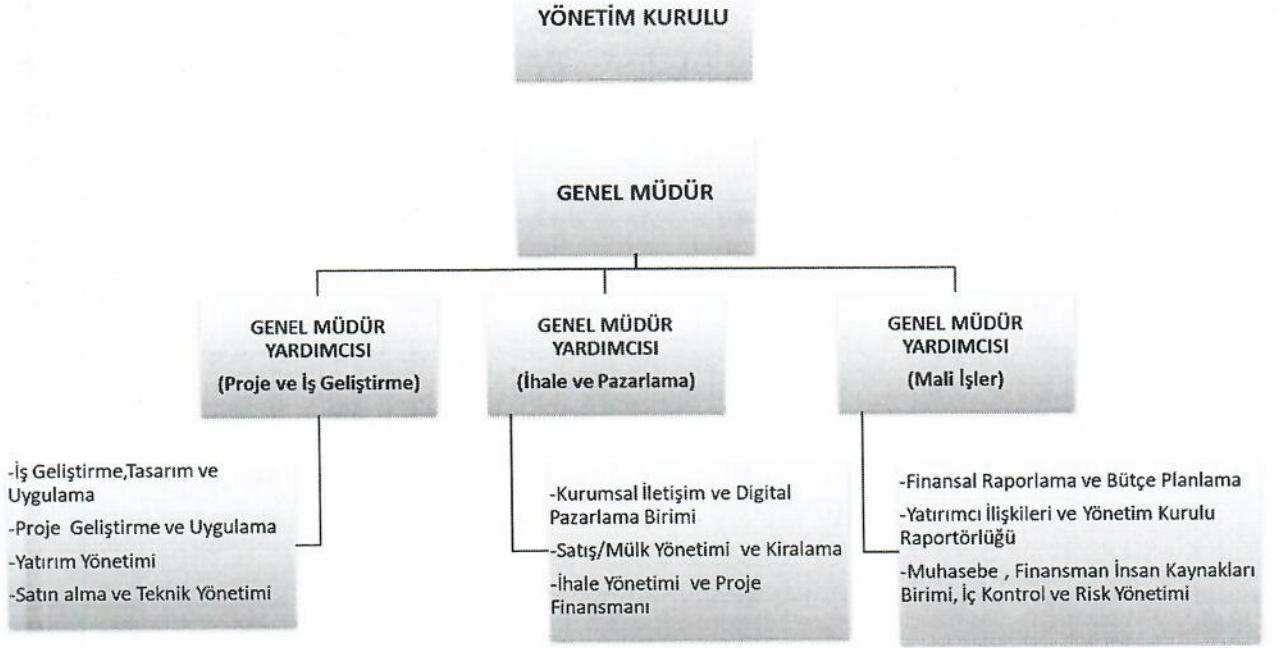
Yoktur.

## 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.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda 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%



57

**IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38  
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ümraniye V.D. 470 057 2219

**PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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%
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul		04.08.2023-04.08.2026	-	-
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul		04.06.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile yapılacak olan ilk genel kurula kadar ataması yapılmıştır.	-	-

#### 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 İhraççıda 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 TURKEY'in icra kurulu üyesidir. DEİK Türkiye-Kuveyt İş Konseyi Eski Başkanı, Türkiye-Suud Eski Başkan Yardımcısı ve Türkiye-Bahreyn İş Konseyleri Eski Başkan Yardımcısı Ekşioglu 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 eğitime 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 Şerif Cem ATAÇ – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

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

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

Profesyonel hayatına yurtdışında devam etti ve Yatırım Bankacılığı alanında faaliyet gösteren Ata Yatırım’ın Dubai Uluslararası Finans Merkezi’ndeki ofisini kurarak burada Genel

Müdürlük görevinde bulundu. 2008 senesinde, TAIB Bank'ın Körfez Bölgesinden sorumlu Üst Düzey Yöneticisi oldu. 2009 da Akbank'a geçti ve Akbank Dubai ofisini kurarak 2017 senesi sonuna kadar Genel Müdürlük görevini ifa etti. Akabinde Türkiye'ye döndü. Halen çeşitli kuruluşlara finans ve stratejik yatırım alanlarında danışmanlık görevlerinde bulunmaktadır.

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

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

Didar Sevdil Yıldırım, Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra, kariyerine 1988 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda (SPK) uzman olarak başladı. 1999 yılına kadar SPK'da Piyasa Düzenleme ve Gözetim Dairesi, Denetim Dairesi, Araştırma ve Geliştirme Dairesi ile Uluslararası Menkul Kıymet ve Borsalar Komisyonları Birliği IOSCO kurul/komisyonlarında ve OECD çalışmalarında görev yapan Yıldırım, 1999-2009 yılları arasında Yapı Kredi Yatırım, Turkish Yatırım ve BGC Partners'da Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. Yıldırım, sonrasında Yıldız Holding Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Finans Koordinatörlüğü'nü üstlendi, Türkiye'de borsada işlem gören en büyük girişim sermayesi yatırım ortaklığını (Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı) kurdu.

2012-2018 döneminde halka açık ve halka kapalı şirketlerde (TAV Havalimanları Holding A.Ş., İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Denizli Cam A.Ş. ve AGT A.Ş.) bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapan Yıldırım; bu şirketlerde Denetim, Kurumsal Yönetişim, Riskin Erken Teşhisi ve Yönetimi, Aday Gösterme komitelerinde komite üyelikleri ve başkanlıkları üstlendi

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

**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.Turiz.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.Turiz.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.Turiz.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 kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımsefi Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Nispetiye (V.D. 470 087 2210



BRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 ihraççıdaki 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 yardımcılarında oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihi itibariyle Şirket tarafından yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilerine yıllık ücret, prim, huzur hakkı olarak toplam 863,730 -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:

31.12.2023 tarihi itibariyle Şirket tarafından Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yönetimde söz sahibi olan personele ayrılmış olan kıdem tazminatı karşılığı 300,315 -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:

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
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	04.08.2023-04.08.2026
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	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 üyelerden 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

- 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 üyelerden 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 üyelerden 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 Şerif Cem ATAÇ	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 Şerif Cem ATAÇ	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.

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Çalışan Personel Sayısı	13	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/	Sermaye Payı / Oy Hakkı				
	Grubu	04.08.2023 Tarihli Genel Kurul İtibarıyla		22.07.2024 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
<b>TOPLAM</b>		<b>50.000.000</b>	<b>100</b>	<b>50.000.000</b>	<b>100</b>

\*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
			<b>TOPLAM</b>	<b>50.000.000</b>	<b>100</b>

**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.

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 itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket'in ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlerine ilişkin açıklamalar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 dönemlerindeki finansal tablolarında İlişkili Taraf Açıklamaları başlıklı dipnotlarında verilmektedir.

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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	35.445	
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler*	71.054.356	40.093.826	
İlişkili taraflara diğer borçlar	7.018.555	78.828	45.264

\*İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Koru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır.

#### 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)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fiili Dolaşım Oranı	79,48%	%75,99	%75,98
Fiili Dolaşım Adeti	39.743.430	37.995.000	37.994.642

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

Yoktur.

## 20.5. Varantlı 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 başka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38  
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 696759  
Umranlıye - V.D. 470 057 2210



İRAHAT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Yoktur.

**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](http://www.idealistgyo.com) ve KAP'ın internet sitesi olan [www.kap.org.tr](http://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 yönetimine 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

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

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38  
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Nispetiye V.D. 470 057 2219



73  
PIRAMİT MENKUL KURUMLER A.Ş.

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 (5 yıl) için geçerlidir. 11 Şubat 2022 tarihinde izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılammış olsa dahi, 2026 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 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. Gerektiği 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 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. İhraçının 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

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.

Emlak Konut GYO ile imzalanan 16.08.2017 tarihli "İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" Sözleşmesi,

İdealist İnş. Tic. Ltd. Şti. ile imzalanan 08.08.2017 tarihli "İş Ortaklığı Sözleşmesi",

Ekşihan İnşaat Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile imzalanan 10.01.2024 tarihli "İzmir Aliğa 1147 Ada 4 Parsel Lojistik Depolama Projesi Yüklenici" Sözleşmesi.

## 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 Aralık 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](http://www.idealistgyo.com)) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılabilmektedir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP Açıklama Tarihi
1 Ocak-31 Aralık 2023	18.03.2024
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.

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ümraniye V.D. / 470 057 2219



77

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ümraniye V.D. / 470 057 2219

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun/Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak-31 Aralık 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 m<sup>2</sup> 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 dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Kar dağıtımı 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

Şirket Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve İlke Kararları, Vergi Mevzuatı, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Ana Sözleşme hükümleri dikkate alarak kâr dağıtımı kararlarını belirlemektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, şirketin 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 bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine, genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımında yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir.

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi 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 kararlar, 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 kararlar, 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	İstinaftan dönüş bekleniyor.
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	İstinaftan dönüş bekleniyor.
Seyithan Can	İdealist GYO A.Ş.	Van 1. İş Mahkemesi	2023	237	İşçilik Alacakları	50.410 TL	Dosya ATK'ya gönderildi, dönüşü bekleniyor. Yeni duruşma günü 31.10.2024.

#### 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/ 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	10.000.000	10	1 TL	10.000.000	10
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	90.000.000	90	1 TL	90.000.000	90
					<b>TOPLAM</b>	<b>100.000.000</b>	

Şirket, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini %200 oranında artırarak 150.000.000 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:

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanım Sesi Sok. No:38  
Kat: 3 Oda: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
İliraniye V.D. 470 057 2219



İDEALİST MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
[Signature]



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 itibarı 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 kullandırdıktan 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 bilançoya 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, denetim 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):**

TTK madde 445 uyarınca, TTKn 446 ncı maddede belirtilen kişiler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK 446. maddeye göre,

- a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren
- b) Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,
- c) Yönetim Kurulu,
- d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden her biri,

İptal davası açabilir.

**j. Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn maddde 27):**

TTK madde 411 uyarınca, sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK madde 412 uyarınca, pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

TTK madde 420 uyarınca, finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

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 itibarı 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.

TTK madde 531 uyarınca, haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

TTK madde 559 uyarınca, kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas 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 miyom 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 09.02.2024 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında bedelli sermaye artırımı kararı alınmıştır. Bedelli sermaye artırımı kararına 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 100.000.000 TL nakit (bedelli) olarak % 200 oranında artırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

2. Artırılan 100.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 10.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 90.000.000 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 Taşarruf 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. Nakit sermaye artırımını işlemi için gerekli izinleri almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ve ilgili sair tüm resmi kurum ve kuruluşlara başvurulmasına,

9. Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal 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 100.000.000 TL olup, sermayeye oranı %200'dür.

Şirketin 50.000.000 TL (elli milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamen ve nakden karşılanmak kaydıyla %200 oranında nakit (bedelli) olarak artırılarak 150.000.000 TL'ye (yüzelli 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 %200 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	10.000.000	10	1 TL	10.000.000	10
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	90.000.000	90	1 TL	90.000.000	90
<b>TOPLAM</b>			<b>100.000.000</b>			<b>100.000.000</b>	<b>100</b>

#### 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 payların oranında ve payların nominal değeri (1 TL) üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımsefi Sok. No:38  
Kat: 3 Üst: 6 Üsküdar/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ümraniye V.D. 470 057 2219



87

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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](http://www.idealistgyo.com)), Kamuyu Aydınlatma Platformunda ([www.kap.org.tr](http://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 değerinin 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](http://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:** TR31 0021 0000 0002 2187 2000 08

Mevcut pay sahiplerinin Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı 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.

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımsefil Sok. No:36  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 648759  
İmranîye V.D. 470 057 2219



PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.



Kullanılmayan rüçhan hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar, 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerinin 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 satışı 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 artırım 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 gördüğü 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:**

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:

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38  
Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ümraniye V.D. 470 057 2219



PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 %200'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:** TR31 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 yatıracaktırlar.

**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**

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ümraniye V.D. 470 057 2219



PIRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,**

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

b. Payları dolaşımında 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 kullanılmayacaktır.**

**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 (rüşhan hakkı) haklarının alınıp satılması için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüşhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüşhan hakkı kuponları Pay Piyasasından geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüşhan Hakkı Kupon pazarı açılış günü ise rüşhan 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 satılamayan 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.

IDEALIST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38  
Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 640759  
Ümraniye V.D. 470 857 2219



IDEALIST GAYRİMENKUL KIYMETLER A.Ş.

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](http://www.idealistgyo.com)) , Kamuyu Aydınlatma Platformu internet sitesinde ([www.kap.org.tr](http://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 içsel 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 Şerif Cem Ataç	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
Abdullah Emre Birkan	Genel Müdür Yardımcısı

#### 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 kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayıcılar 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 kuruluşa 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 ihrac gerçekleştirilmeyecektir.

##### 24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi

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



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 100.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken toplam maliyet ve pay başına maliye tutarı tablodaki gibidir.

Sermaye Artırım Tutarı	100.000.000
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	200.000
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	31.500
<i>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)</i>	<i>30.000</i>
<i>BIST Kota Alma Ücreti BSMV</i>	<i>1.500</i>
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	40.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	5.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	367.500
İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini	60.000
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>704.000</b>
<b>1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider</b>	<b>0,00704</b>

Tahmini toplam maliyet 704.000 TL tutarında olmak ile birlikte halka arz edilecek payların nominal değeri 100.000.000 TL'dir.

Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0,00704 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	100.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	704.000
<b>Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi</b>	<b>99.296.000</b>

##### 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 değerlendirilmiş ve 05.07.2024 tarih



ve 2024/18 sayılı yönetim kurulu kararı ile ‘‘Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Rapor’’ hazırlanmıştır.

Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri	
	Tutar (TL)	%
İzmir Aliğa Projesi İnşaat Harcamaları	100.000.000	100
<b>Toplam</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100</b>

Şirket bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edeceği fonun tamamını İzmir Aliğa Projesi kapsamında lojistik depo inşaatı yapımında kullanacaktır. 10.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine 14.390 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip lojistik depo inşaatının projesi ile müşterisinin hazır olduğu, Şirket yönetimi tarafından ifade edilmiştir.

07.12.2023 tarihinde Alişan Lojistik A.Ş. tarafından şirkete gönderilen yazıda 10.000 metrekare arsada inşaa edilen lojistik depolama tesisinde planlanan lojistik operasyonunun teknik/mimari açıdan uygunluğunun hesaplama ve inceleme sürecinin devam ettiği , 10.000 metrekare depolama alanına 160 TL/metrekareden kiracı adayı olduğunu bildirmiştir.

Projenin hayata geçirebilmesi için mevcut şartlarda 200 milyon TL’lik bütçeyle mümkün olabileceği bütçelenmiştir. Bedelli sermaye artırımını sonrasında eksik kalan 100 milyon TL’lik fon için Şirket yönetimi tarafından banka kredisi kullanılacağı belirtilmiştir. Yapı Kredi Bankası ve Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile kredi çalışmaları devam etmektedir. Bu kapsamda; Yapı Kredi Bankası lehine ipotek verilen 7 adet bağımsız bölüm (İdealist Cadde A-25, A-26, B-25,B-26,B-28,C-13 ve C-14 ) karşılığında 100 milyon TL kredi kullanılmıştır. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek verilen 2 adet bağımsız bölüm (İdealist Cadde B-24 ve C-15) karşılığında 34.7 milyon TL kredi kullandırımı gerçekleştirilmiştir. Yapı Kredi Bankası ile kredi limit artışı ile ilgili görüşmeler devam etmektedir.

## 28. SULANMA ETKİSİ

### 28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Halka arzın gerçekleşeceği birim pay fiyatı ile halka arz sonrasındaki pay başına defter değeri arasındaki fark, pay başına sulanma etkisi olarak tanımlanır.

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %200 oranında kullandıklarını varsayarak sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

SULANMA ETKİSİ	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1
Özkaynaklar	231.117.234	330.413.234
Nakit Sermaye Artışı		100.000.000
Sermaye Artırımı Masrafları		704.000
Ödenmiş Sermaye	50.000.000	150.000.000
Pay Başına Düşen Defter Değeri	4,62	2,20
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-2,42
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		% -52,38

**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 20.03.2024 tarihi itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı 6,54 TL'dir. Bu fiyata göre bedelli sermaye artırımını sonrası en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 2,85'dir.  $((6,54+1*2)/(1+2))$

90.000.000 adet B grubu payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 2,85 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 673.313 TL tutarında sermaye artırımını masrafı doğmaktadır.

SULANMA ETKİSİ	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Halka arz fiyatı = 2,85 TL		
Özkaynaklar	231.117.234	496.239.921
Ödenmiş sermaye	50.000.000	150.000.000
Nakit Sermaye Artışı		266.500.000
Pay Başına Düşen Defter Değeri		
Sermaye Artırımı Masrafları		704.000
İlave Sermaye Artırımı Masrafları	-	673.313
Pay Başına Düşen Defter Değeri	4,62	3,31
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi TL		-1,31
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		% -28,35
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi TL		0,46
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		% 16,14

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar üzerinden yapılmış olup, ortakların riçhan hakkı kullanım süreçlerinde ortaya çıkacak pay fiyatı sonrasında yapılacak hesaplamalarda farklılıklar olabilecektir.

## 29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

### 29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. yeni pay alma hakları kısıtlanmaksızın, halka arz edilerek yapılacak sermaye artırımını için Şirkete aracılık ve finansal danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

### 29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun/Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
1 Ocak-31 Aralık 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

## 30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

### 30.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

## 31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

### Kişilerin Vergilendirilmesi

Aşağıda özet olarak sunulan Borsa'da işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirmesi ile ilgili açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özelliği durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşecek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

### 31.1 Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları,

uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla tam mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip kişilerin, söz konusu payların Borsa İstanbul'da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka arz Edilecek Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettiği menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2024 takvim yılları için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

GELİR ARALIĞI	GELİR VERGİSİ ORANI %
110.000 TL'ye kadar	15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL, fazlası	27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 125.000 TL, fazlası	35
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL, fazlası	40

### 32.1.2 Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan ve 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanır. 14.07.2023 tarihli ve 7456 sayılı kanun 21. Maddesi ile bu oran 2023 vergilendirme dönemine ilişkin kazançlar için %25 olarak uygulanacaktır.

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:

- Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının İtfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- 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 aşmamak 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. Dövize, 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 tevkifata 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 tutulsun tutulmasın 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.

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımış Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Umranıye V.D. 470 057 2219



PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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 belgeleriyle veya başkaca bir suretler olmadıkça tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın [www.gib.gov.tr](http://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 satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonun kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvimiyılı sonuna kadar tahsiledilmesi 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

vergiiye tabi olacak ve vergileme tam mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerekleŒecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraŒanların %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 imzalamıŒ 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 Yöneticiliđini Yapan Œirketlerin Vergi Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye Œirketi 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 eklenmiŒtir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip tam mükellef portföy yöneticisi Œirketlerin vergisel durumları düzenlenmiŒtir.

KVK'nin 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi Œirketler 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'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi Œirketler, 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 oluŒan Œirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

### 32.3 Paylara İliŒkin 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 bırakılmıŒtır. 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 (1), (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 tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

### 32.3.2 Kurumlar

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Ultranispetik D.D. 470 057 2219



PIRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

### 32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağılı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nin 6. maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı", GVK'nin ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı 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'nin 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'nin 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:



108

PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımşah Sok. No:38  
K:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 648759  
Ünvanıye V.D. 470 057 2219

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 kullanılabilmesi için 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 ulaşılacağı hakkında açıklama:**

Yoktur.

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

**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. İNCELEMESİNE 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](http://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, 31 Aralık 2022 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar Karar Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 31 Aralık 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) ulaşılabilir. 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-31 Aralık 2023	18.03.2024
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



IDEALİST GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Kısıklı Mah. Hanımşah Sok. No:38  
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 646759  
Kuruluş Yılı: 1997 / V.D. 470 057 2210