



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 Dönemi

İçindekiler

1. GENEL BİLGİLER	3
1.1. VİZYON, MİSYON	3
1.2. RAPORUN DÖNEMİ	3
1.3. ORTAKLIĞIN UNVANI	4
1.4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
1.5. İŞTİRAKLER.....	5
1.6. YÖNETİM KURULU	5
1.7 DENETÇİ	6
1.8 ÜST YÖNETİM KADROSU	6
1.9 PERSONEL SAYISI	7
2. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER	7
2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM	7
2.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ	9
2.3. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ.....	10
3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ.....	10
4. PORTFÖY BİLGİLERİ.....	11
4.1 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi	11
4.2. İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Koru Projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüm.....	13
4.3. İzmir Aliaga Arsa	14
5. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ	14
6. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ	15
7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	16
8. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF).....	24
9. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF).....	24
10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER.....	25
10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri.....	25
10.2 Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi.....	25
10.3 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi	25
11. PORTÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	27
12. FİNANSAL DURUM - KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR	28

1. GENEL BİLGİLER

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu’nun III.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım faaliyetlerinde bulunmak ve mali piyasaların sunduğu imkânlardan en iyi şekilde faydalanmak amacıyla kurulmuştur.

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

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

1.1. VİZYON, MİSYON

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Yatırım Politikamız

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

1.2. RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet raporumuz 01.01.2022 - 30.09.2022 dönemini kapsamaktadır.

1.3. ORTAKLIĞIN UNVANI

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1.4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

1.4.1. Sermaye Yapısı

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

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

Ödenmiş Sermaye 50.000.000 TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı 250.000.000 TL

1.4.2. Ortaklık Yapısı

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

Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı
İbrahim EKŞİ	A Grubu	2.500.000
	B Grubu	7.005.000
Mustafa EKŞİ	A Grubu	833.340
	B Grubu	1.501.665
Eyüp EKŞİ	A Grubu	833.330
	B Grubu	1.001.665
Mehmet Akif EKŞİ	A Grubu	833.330
	B Grubu	1.000.000
Halka Açık	B Grubu	34.491.670
TOPLAM		50.000.000
		100

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

Şirketin 30.09.2022 tarihi itibarıyla iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

1.5. İŞTİRAKLER

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

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

1.6. YÖNETİM KURULU

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

Şirket Yönetim Kurulu bir Başkan, bir Başkan Yardımcısı ve üç üyeyle toplam beş kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri 2020 yılında yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu üyeleri ve görev tarifleri aşağıdaki gibidir:

ADI - SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	9.505.000	19,01%
Mustafa EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	2.335.005	4,67%
Eyüp EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi	16 / 07 / 2020– 16 / 07 / 2023	1.834.995	3,67%
Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	-	-
Didar Sevdil YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	-	-

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

Yönetim kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul tarafından tespit olunur. Söz konusu ücretlere ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri saklıdır. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere 298.356 TL (30.06.2021: 130.021 TL) ücret ve benzeri ödeme yapılmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler Hakkında Bilgiler

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

Şirket Yönetim Kurulu dönem içerisinde 15 kez toplanmıştır.

1.7 DENETÇİ

Kurum / Şirket Adı	Görev Süresi
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	01/01/2022 - 31/12/2022

Şirket Yönetim Kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile SPK'nın konuya ilişkin kararlarına uygun olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, Şirketimizin 2022 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile ilgili düzenlemeler kapsamındaki faaliyetleri yürütmek üzere, Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. 'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmiş ve Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

1.8 ÜST YÖNETİM KADROSU

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

1.9 PERSONEL SAYISI

Şirket'in çalışan sayısı 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 14 kişidir. (30.06.2022: 13 Kişi)

2. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM

Kovid-19 pandemisi ile ilgili gelişmeler 2022 yılı ilk altı ayında yerini emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon endişelerine bıraktı. Rusya'nın Ukrayna'ya askeri hareket düzenlemesi petrol fiyatlarında sert yükselişlere neden olurken, buna diğer emtialar da eşlik etti. Ayrıca gıda fiyatlarındaki yükseliş yüksek seyreden enflasyona ilişkin endişeleri daha da artırdı. Savaş sebebiyle devam eden belirsizlikler ve enerji fiyatlarındaki yükselişin enflasyonist baskıları daha da artıracakları öngörülmektedir. Yüksek emtia fiyatlarından ve lojistik maliyetlerinden kaynaklı negatif arz şokunun yüksek fiyatları güçlendireceği, Rusya- Ukrayna çatışmalarının emtia piyasaları, tedarik zincirleri ve küresel güven üzerinde olumsuz etkilerinin önümüzdeki dönemde görüleceği beklenmektedir.

Şubat ayı genelinde Rusya-Ukrayna arasında yaşanan gerilim, 24 Şubat'ta Rusya'nın Ukrayna'ya başlattığı askeri hareket ile jeopolitik riskleri gündeme getirdi. ABD ve AB ülkeleri başta olmak üzere Rusya'ya yönelik sert yaptırımlar açıklandı. AB üyesi ülkeler başta finans, ihracat, enerji, ulaşım ve vize politikası gibi alanlarda uygulacak yaptırımlar belirledi. ABD Senatosu, Rusya ve Belarus ile tüm ticari ilişkileri önemli derecede zorlaştıracak yasa tasarısını ve Ukrayna'ya 13,6 milyar USD tutarında acil durum yardım fonunu onayladı. Bazı Rus oligarkların AB, İngiltere ve ABD'deki mal varlıklarına el konulduğu açıklandı.

Amerika Merkez Bankası (FED), Haziran toplantısında 75 baz puanla 1994'ten bu yana en güçlü faiz artırımına giderek , Temmuz toplantısında da faiz oranını aynı oranda artırmıştır.

Fed'in tahminlerine göre, bu yıla ilişkin enflasyon (PCE enflasyonu) tahmini yüzde 5,2'den yüzde 5,4'e yükseltildi. Enflasyon tahminleri 2023 için yüzde 2,6'dan yüzde 3,1'e çıkartılırken , 2024 için yüzde 2,3'ten yüzde 2,2'ye çekildi. ABD ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme tahmini ise sert bir revizyona gidilerek yüzde 1,7'den yüzde 0,2'ye düşürüldü. Ülke ekonomisinin 2023'e ilişkin büyüme tahmini de yüzde 1,7'den yüzde 1,2'ye ve 2024 yılı beklentisi yüzde 1,9'dan yüzde 1,7'ye indirildi. ABD ekonomisi için uzun vadeli büyüme beklentisi ise yüzde 1,8 olarak korundu.

Rusya-Ukrayna savaşı ve Çin'de Kovid-19 salgınına karşı alınan karantina önlemlerinin tedarik zincirindeki sıkıntıları artırmasıyla yükseliş eğilimini sürdüren enflasyon, Fed'in üzerindeki baskıyı daha da yoğunlaştırmıştır.

Avrupa Merkez Bankası("ECB"), Eylül 2022'de bankanın üç temel politika faizini 75 baz puan artırarak Avrupa ortak para biriminin kullanılmasından bu yana en yüksek faiz artırımına gidilmiş oldu.

ECB, aldığı yüksek faiz artırım kararıyla, Avro Bölgesi'nde ağustosta yüzde 9,1'e yükselen enflasyonun daha da artmasına tepki vermiş olurken, daha fazla faiz artışına da işaret etti.

Yüksek enflasyon nedeniyle baskı altında olan ECB, enflasyonun bu yıl sonunda yüzde 8,1, gelecek yıl yüzde 5,5 ve 2024'te yüzde 2,3 olmasını bekliyor. ECB'nin büyüme beklentileri ise bu yıl için yüzde 3,1, 2023'te yüzde 0,9 ve 2024'te yüzde 1,9 olarak açıklandı.

Uluslararası Para Fonu ("IMF") "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"nda Küresel ekonominin bir dizi çalkantılı zorluk yaşadığı, yüksek enflasyonun, çoğu bölgede sıkışan mali koşulların, Rusya'nın Ukrayna'da sürdürdüğü savaşın ve Kovid-19 salgınının ekonomik görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturduğu kaydedildi.

IMF, bu yıla ilişkin küresel ekonomik büyüme beklentisini yüzde 3,2 olarak korurken ,gelecek yıla dair tahminini yüzde 2,9'dan yüzde 2,7'ye düşürdü.

Diğer yandan, IMF Türkiye ekonomisinin 2022 ve 2023 büyüme beklentilerini yüzde 4 seviyesinden %5'e yükseltti. Raporda, Türkiye için 2022 yıllık enflasyon beklentisi yüzde 73,1 olurken, enflasyonun 2023'te yüzde 51,2'ye gerileyeceği tahmin edildi.

Fitch yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Eylül 2022 raporunda, Avrupa'daki gaz krizinin, yüksek enflasyonun ve küresel çapta para politikası sıkışmasındaki keskin hızlanmanın ekonomik beklentilere ağır bir darbe indirdiği kaydedildi.

Küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahminlerinin düşürüldüğü raporda, dünya ekonomisinin bu yıl yüzde 2,4, 2023'te yüzde 1,7 ve 2024'te yüzde 2,8 büyümesinin beklendiği bildirildi.

ABD ekonomisinin 2022 yılı büyüme tahmininin yüzde 2,9'dan yüzde 1,7'ye çekildiği belirtilen raporda, ülkenin 2023 yılı büyüme beklentisinin ise yüzde 1,5'ten yüzde 0,5'e indirildiği aktarıldı. ABD'nin 2024 yılı büyüme beklentisinin ise yüzde 1,3'ten yüzde 1,7'ye çıkarıldığı bildirildi.

Raporda, Avro Bölgesi ekonomisinin 2022 yılı büyüme tahmininin yüzde 2,6'dan yüzde 2,9'a çıkarıldığı kaydedildi. Daha önce 2023'te yüzde 2,1 büyümesi beklenen Avro Bölgesi ekonomisinin gelecek yıl yüzde 0,1 daralmasının beklendiği belirtilen raporda, bölge ekonomisinin 2024 yılı büyüme tahmini ise yüzde 2,1'den yüzde 2,3'e çıkarıldı.

Raporda, Çin ekonomisinin toparlanmasının ise Kovid-19 salgınına karşı uygulanan karantina önlemleri ve gayrimenkul sektöründeki çöküş nedeniyle sınırlandığı aktarıldı. Çin ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme tahminin yüzde 3,7'den yüzde 2,8'e düşürüldüğü, 2023 yılı beklentisinin de yüzde 5,3'ten yüzde 4,5'e çekildiği belirtildi. Çin ekonomisinin 2024 yılı büyüme tahmininin ise yüzde 5'ten yüzde 4,7'ye indirildiği kaydedildi.

S&P, "Küresel Ekonomik Görünüm, EMEA ve Gelişen Piyasalar; Enflasyonu, Faiz oranlarını ve Büyüme Dengelemeye Çalışmak" başlıklı raporunda, Türkiye'nin bu yıl ve gelecek yıla ilişkin ekonomik büyüme tahminleri yükseltildi. Raporda, Türk ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme tahmininin 1,7 puan artırılarak yüzde 5,2'ye revize edilmesine gerekçe olarak, bu

yılın ikinci çeyreğinde büyümenin beklentinin üzerinde gerçekleşmesi ve kış aylarına kadar sürmesi beklenen turizm sektörünün güçlü performans sergilemesi gösterildi.

Raporda, Avro Bölgesi ekonomisinin sert bir küçülmeye gitmesi beklenirken, bölgede gelecek dönemde kredi derecelendirme kuruluşunun temel ekonomik senaryosunda bile 2023 yılı itibarıyla yüzde 0,3 ile neredeyse yok denecek kadar küçük bir büyümenin öngörülebildiği dile getirildi.

Dünya Bankası, 2022 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 4,1'den yüzde 2,9'a düşürdü. Kurum Türkiye ekonomisinin bu yılki büyüme tahminini yüzde 2,3'ten yüzde 4,7 ye yükselterek i 2023 için yüzde 3,2 ve 2024 için yüzde 4 olarak tahminde bulundu.

ABD için 2022 büyüme tahmini yüzde 3,7'den yüzde 2,5'e,Avro Bölgesi için ise yüzde 4,2'den yüzde 2,5'e düşürüldü.

Çin ekonomisi için 2022 yılı büyüme beklentisinin yüzde 5,1'den yüzde 4,3'e çekildiği raporda, ülkenin 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 5,3'ten yüzde 5,2'ye indirildi ve Çin ekonomisinin 2024 yılı büyüme tahmini yüzde 5,1 olarak belirlendi.

2.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ

Küresel piyasalarda yaşanan olumsuzluklar yurt içi piyasalara da yansımış ve olumsuz etkilerini göstermiştir.Türkiye'nin 5 yıl vadeli CDS primi Eylül ayında 788 baz puan seviyesinde tamamlamıştır.

Enflasyon göstergelerindeki yüksek oranlı artışlar 2022 yılı ilk üç çeyreğinde hızlanarak devam etti. Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") Eylül ayında yıllık yüzde 83,45 seviyesine yükseldi.

TL'deki değer kaybının etkisiyle 2021 yılı 4. çeyreğinde zayıflayan **İmalat Sanayi Satın Alma Yöneticileri Endeksi ("PMI")**, jeopolitik riskler nedeni ile 2022 yılı ilk üç çeyreğinde zayıf seyrini sürdürdü. Talepteki kırılganlık, fiyat artışları ve Ukrayna'daki savaş gibi etkenler Türk imalat sektöründe üretim ve yeni siparişlerde yavaşlamayı belirginleştirdi. Eşik değer olan 50'nin üzerinde ölçülen tüm rakamların sektörde iyileşmeye işaret ettiği anket sonuçlarına göre, Ağustos ayında 47,4 olan manşet PMI Eylül ayında 46,9'a geriledi ve yavaşlamanın üçüncü çeyrek sonunda daha belirgin hale geldiğine işaret etti.

TCMB Para Politikası Kurulu, Eylül ayı toplantısında politika faizini yüzde 12 seviyesine indirdi. TCMB tarafından kredilerin büyüme hızıyla birlikte finansman maliyetlerinin de gelişimini gözeticeği belirtilerek , bu çerçevede gerekli politika tedbirlerinin oluşturmaya devam edildiği bildirildi.

Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası'nın (EBRD) Bölgesel Ekonomik Beklentiler raporunun Türkiye'ye ilişkin bölümünde, bu yıl Türkiye ekonomisi için mayısta yüzde 2 olarak tahmin edilen büyüme beklentisinin yüzde 4,5'e çıkarıldığı belirtildi.

S&P, Türkiye'nin uzun dönem yabancı para cinsinden kredi notunu "B+" dan "B"ye indirdiğini ve kredi notu görünümünü ise "negatif"ten "durağan" a çevirdi. Kuruluş yaptığı açıklamada, not indirimine gerekçe olarak gevşek para ve maliye politikasını, düşük net döviz rezerv seviyesini ve TL'nin kırılganlığını gösterdi.

2.3. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

Konut satışları Ocak-Eylül 2022 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül 2022 döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül 2022 dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

Salgındaki seyrin yavaşlaması ile ülke ekonomilerinin canlanması dünya genelinde emtia fiyatlarında artışa neden oldu. Emtia fiyatlarındaki artışa 2021 yılı Eylül ayı itibarıyla döviz kurlarındaki yükselişin de eklenmesiyle inşaat maliyetlerinde 2021 yılı ikinci yarısında başlayan sert yükseliş bu dönemde de devam etti.

İnşaat maliyet endeksi 2022 yılı Temmuz ayında yıllık yüzde 114,74 ve aylık yüzde 6,46 olarak arttı.

Aynı dönemde bina inşaatı maliyet endeksi, Temmuz ayında bir önceki aya göre yüzde 7,10, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 110,56 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi yüzde 1,77, işçilik endeksi yüzde 27,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi yüzde 120,93, işçilik endeksi yüzde 83,90 arttı.

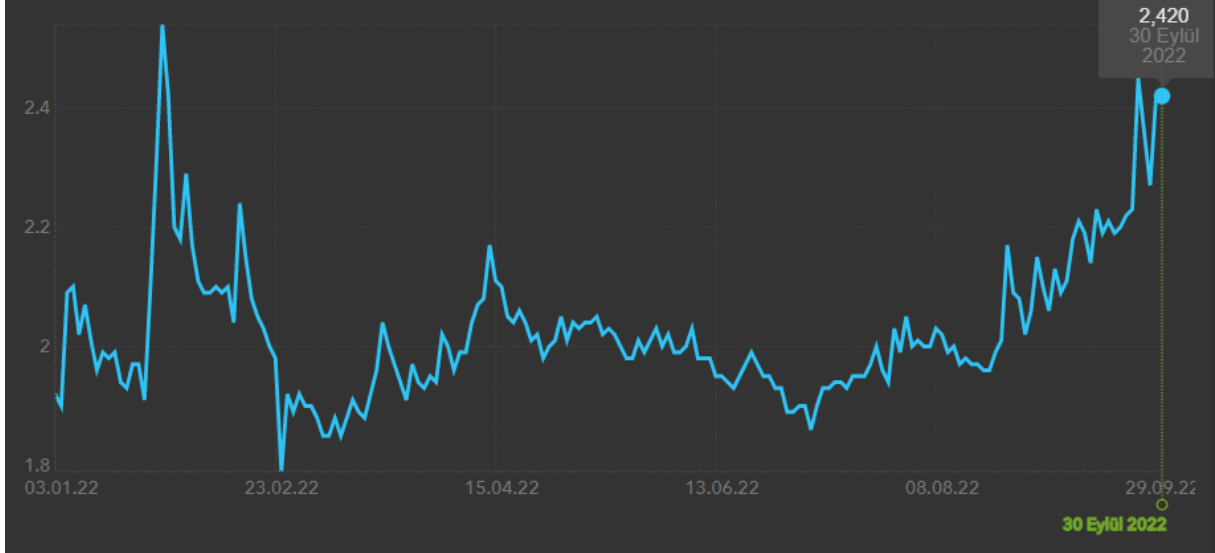
Kovid-19 pandemisinin piyasalar üzerindeki etkisi giderek azalırken, Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz ekonomik etkilerine rağmen, 2022 yılı ilk çeyreğinde piyasalar olumlu seyrini sürdürdü. Enflasyonist ortamda alternatif getiri olarak görülen piyasalar, 2022 yılı ilk çeyreğinde BIST 100 endeksi TL bazında %71'lik artışla 1.857 puandan 3.180 puana yükselirken, GYO endeksi TL bazında 2021 yılı Aralık ayı sonuna göre % 58 artışla 721 puandan 1.140 puana yükseldi.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

IDGYO 30.09.2022 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,42 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. İdealist GYO, 01 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 döneminde en düşük 1.79 TL ve en yüksek 2.67 TL fiyat seviyesinden işlem görmüştür.

IDGYO 01 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 tarihleri arası hisse senedi performans grafiği:



(Kaynak: www.paraqaranti.com)

4. PORTFÖY BİLGİLERİ

4.1 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde “Hasılat Paylaşımı” modeli ile geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı tarafından yürütülmektedir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 13.07.2017 tarihinde ihale ettiği ve İdealist İnşaat Ticaret Ltd.Şti. & İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş Ortaklığı üzerinde kalan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı yapım işinin yapımı amacıyla 09.08.2017 tarihinde İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. ile İdealist GYO A.Ş. arasında İş Ortaklığı Sözleşmesi düzenlenmiştir.

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

İş ortaklığı sözleşmesi, işin başından, kesin hesabı yapılmıyaya ve işveren, idare, sosyal sigortalar, maliye, resmi ve özel bütün şahıslarla bütün ilişkiler kesilinceye ve teminatların tamamı iade edilinceye kadar, işin taraflarca ortaklaşa yapılması ile iş ortaklığının yönetim

usulünü, kar zararın dağıtımını ve iş sonunda ortaklığın tasfiye usulünü saptamak gibi konuları ifa etmek için yapılmıştır.

Projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici kârını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m² ve İdealist Koru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m² yüzölçümüne sahiptir.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 17.12.2021 tarihli 2021/0443 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 %61,31 genel inşaat seviyesine sahiptir. İdealist Cadde/Koru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m² olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

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

4.2. İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Kuru Projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüm

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91 ada 205 parsel arsa üzerinde geliştirilen İdealist Cadde Projesi'ne ait 18 adet ticari ünite, 1 adet konut alanı Emlak Konut GYO A.Ş. aracılığı ile E-ihale yöntemiyle 07.10.2021 - 14.10.2021 tarihleri arasında satışa sunulmuştur. Bu kapsamda, Şirketimizce söz konusu ihaleye katılma kararı alınmış ve bahsi geçen ihale sonucunda brüt 1.387,46 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 Şirketimiz lehine sonuçlanmıştır.

31 Mart 2022 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere , İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi'ndeki 2 adet bağımsız bölüm BZG Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. (COLDWELL BANKER)'ye 5(beş) yıl +5(beş) yıl süreyle kiraya verilmiştir.

21 Nisan 2022 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere , İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi'ndeki 6 adet bağımsız bölüm Migros Ticaret A.Ş.'ye 10 (on) yıl süreyle kiraya verilmiştir.

4.3. İzmir Aliğa Arsa

Şirket, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından 09-10 Haziran 2021 tarihinde düzenlenen 3 ilde 278 muhtelif satılık arsa ve 2 kiralık taşınmazın vadeli açık artırma konusu olan TOKİ Arsa Müzayedesine katılım sağlamıştır.

Müzayede konusu olan arsalardan İzmir İli, Aliğa İlçesi, 1147 Ada, 1(A) Parsel, 10.000 m2 ve muhammen bedeli 12.044.000 TL olan arsa nitelikli taşınmaz 13.800.000 TL teklif ile Şirketimize kalmıştır. 22.06.2022 tarih ve 9903 yevmiye numarasıyla tapu İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

- İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
Raporu Hazırlayan Kurum	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	17.12.2021
Rapor No	2021/0443
Değerleme Tarihi	15.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İdealist Cadde/Koru Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 137 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin ve 18 adet ticari ünite nitelikli bağımsız bölümün kira tespiti için hazırlanmıştır.
31.12.2021 Tarihi İtibari ile Projenin Tamamlanması Durumunda İdealist GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri (KDV HARİÇ)	35.811.000 TL

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

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Kuru projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüm
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	IDGY-2112065
Değerleme Tarihi	30.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	9 Adet Bağımsız Bölüm Pazar Değer Tespiti
31.12.2021 tarihi itibarıyla değerlendirme tutarı	20.568.000 TL

- **İzmir ili Aliğa Arsa**

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İzmir ili Aliğa ilçesinde bulunan 1 adet arsa
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	IDGY-2112066
Değerleme Tarihi	6.01.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İzmir ili Aliğa ilçesinde bulunan 10.000 m ² alan üzerinde bulunan 1 adet arsa
31.12.2021 tarihi itibarıyla değerlendirme tutarı	16.500.000 TL

6. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

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

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

A.Genel ilkeler

- A1. Strateji, Politika ve Hedefler
- A2. Uygulama/İzleme
- A3. Raporlama
- A4 Doğrulama
- B. Çevresel İlkeler
- C. Sosyal İlkeler
- C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları
- C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler
- D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

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

7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

İdealist GYO’nun 1 Ocak – 31 Mart 2022 faaliyet dönemi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler doğrultusunda hazırlanmış olan Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

Şirket Yönetim Kurulu anlaşmazlıkların giderilmesinde öncü rol oynamaktadır. Pay sahipleri ile Şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıklar durumunda birim bu anlaşmazlıkları Yönetim Kurulu’nun bilgisine sunar. Sadece pay sahiplerimizin değil, yatırımcıların, analistlerin ve ilgili her kesimin bilgi ve belge taleplerini karşılamak Şirketimizde esas olarak alınmaktadır. Bu amaca hizmet etmek üzere kurulan Yatırımcı İlişkileri Bölümünde yürütülen başlıca faaliyetler şunlardır:

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

Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Bölümü bilgileri aşağıdaki gibidir;

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

Şirketimize, 01.01.2022 – 31.03.2022 faaliyet dönemi içerisinde sözlü olarak bilgi edinme hakkını kullanmak isteyen 25 pay sahibi başvuruda bulunmuştur. Kamuya açıklanmış olan bilgiler ışığında şirketin portföy durumu ve takip aşamasında olunan yatırımlar hakkında bilgilendirme yapılmıştır.

2.2 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

2.3 Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30.07.2021 tarihinde yapılmıştır. Genel Kurul toplantılarımız, fiziki toplantı ile eş zamanlı olarak paydaşlarımızın elektronik ortamda da toplantıya katılmalarına imkân verecek şekilde mevzuata uygun olarak yürütülmüştür. Toplantı süreci görüntü almaya yetkili şirket tarafından canlı olarak MKK'ya aktarılmış ve kaydedilmiştir. Kurucu ortaklarımız dışında toplantıya gerek fiziki, gerekse elektronik ortamda herhangi bir paydaşımız katılmamıştır. 30.07.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar ve tutanaklar web sitemizde yayınlanmıştır.

Şirketimiz esas olarak Genel Kurul ilan tarihi ile birlikte şirketimizin Faaliyet Raporunu, Genel Kurula katılım vekalet formunu ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen mevzuat gereği yapılması gereken bildirim ve açıklamaları internet sitemizde paydaşlarımızın incelemesine sunmakta olup, ilgili belgelerin ayrıca talep edilmesi halinde şirket merkezimizce tüm paydaşlarımıza dağıtım kanalları vasıtası ile ulaştırılması sağlanmaktadır. Ana Sözleşme gereği Genel Kurul Toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde ulusal gazetede, Türkiye Ticaret Sicili

Gazetesi'nde ve şirketimizin web sitesinde Genel Kurul tarihinden en az üç hafta önce duyurulmaktadır.

2.4 Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

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

2.5 Kar Payı Hakkı

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

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

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

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

2.6 Payların Devri

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

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1 Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

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

3.2 Faaliyet Raporu

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

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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

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

4.2 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

4.3 İnsan Kaynakları Politikası

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

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

4.4 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

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

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

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve 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. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu Üyeleri bilgileri aşağıda belirtilmiştir:

Adı Soyadı	Görevi
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Levent Hacıslamoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İbrahim Ekşi-Yönetim Kurulu Başkanı

1960 yılında Rize’nin İkizdere İlçesinde doğan İbrahim Ekşi, 1991 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü’nden mezun olmuştur. 1958 yılında babası Hakkı Ekşi tarafından kurulan inşaat firmasının her kademesinde çalışarak şirketin büyümesinde önemli görevler

üstlenmiştir. 1998 yılında kurdukları aile şirketi olan Hektaş Grup Gayrimenkul Ltd.Şti., İnşaat, Gayrimenkul, Enerji ve Eğitim başta olmak üzere, birçok alanda Edirne’den Kars’a yüzlerce projeyi tamamlamıştır. Hektaş Grup Gayrimenkul Ümraniye Çekmeköy’de 333 bin metrekarelik arsa üzerine inşa edilen İdealist Kent projesini hayata geçirmiştir.

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

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

Mustafa Ekşi-Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

Eyüp Ekşi-Yönetim Kurulu Üyesi

1982 yılında İstanbul’da doğmuştur. İlköğrenimini İstanbul Üsküdar Şemsi Paşa İlköğretim Okulu’nda Lise öğrenimine ise Üsküdar Fazilet Erkek Lisesinde başlayıp, Ahmet Şimşek Kolejinde devam etmiştir. Yükseköğrenimine ise Doğuş Üniversitesi Dış Ticaret bölümünde başlamıştır. Eğitim hayatına Emlak ve Emlak Yönetimi bölümünde devam eden Eyüp Ekşi, iş ve eğitim hayatını birlikte yürütmektedir. Girişimci özelliğiyle 1998 yılında kurdukları inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim alanlarında faaliyet gösteren aile şirketlerinde bütçe ve planlama, finansman, satın alma, iş geliştirme ve satış kademelerinde görev yapmıştır. İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin’de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir. Sosyal sorumluluk projelerinde de aktif yer alan Eyüp Ekşi, aynı zaman da aile vakıfları olan Hakkı Ekşi Eğitim Sağlık Vakfı’nda Yönetim Kurulu Üyeliğine devam etmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Mehmet Levent Hacıismoğlu – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Trabzon’da doğmuştur. ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü’nden 1996 yılında mezun olmuştur. 1997-1998 Hazine Müsteşarlığı Ekonomik Araştırmalar Genel Müdürlüğü’nde Uzman Yardımcısı, 1999-2005 Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi ve Aracılık Faaliyetleri Dairesi’nde Uzman olarak çalıştıktan sonra özel sektör kuruluşlarında çeşitli kademelerde görevlerde bulunmuştur.

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

Didar Sevdil Yıldırım– Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Didar Sevdil Yıldırım, Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra, kariyerine 1988 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda (SPK) uzman olarak başladı. 1999 yılına kadar SPK'da Piyasa Düzenleme ve Gözetim Dairesi, Denetim Dairesi, Araştırma ve Geliştirme Dairesi ile Uluslararası Menkul Kıymet ve Borsalar Komisyonları Birliği IOSCO kurul/komisyonlarında ve OECD çalışmalarında görev yapan Yıldırım, 1999-2009 yılları arasında Yapı Kredi Yatırım, Turkish Yatırım ve BGC Partners'da Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. Yıldırım, sonrasında Yıldız Holding Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Finans Koordinatörlüğü'nü üstlendi, Türkiye'de borsada işlem gören en büyük girişim sermayesi yatırım ortaklığını (Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı) kurdu. 2012-2018 döneminde halka açık ve halka kapalı şirketlerde (TAV Havalimanları Holding A.Ş., İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Denizli Cam A.Ş. ve AGT A.Ş.) bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapan Yıldırım; bu şirketlerde Denetim, Kurumsal Yönetişim, Riskin Erken Teşhisi ve Yönetimi, Aday Gösterme komitelerinde komite üyelikleri ve başkanlıkları üstlendi Establishment and Design of a Financial Futures-Options Market in Turkey 1997 ve Risk Management Through Futures Markets in Agricultural Sector and Evaluations for Turkey 1997 adlı iki kitabı da bulunan Yıldırım, evli ve iki çocuk annesidir.

5.2 Yönetim Kurulunun faaliyet esasları

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

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

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

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

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir.

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

5.3 Yönetim Kurulu’nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili tebliği gereğince Yönetim Kurulu yapısı içerisinde Denetim Komitesi , Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturmuştur. Seçilen üyeler tebliğde yer alan kriterlere uygun olup, Denetim Komitesinin tamamının bağımsız üyelerden, Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesinin ise başkanlarının bağımsız üyeden oluşması ve bu kişilerin şirkette icrada görevi olmayan üyeler arasından seçilmesi sağlanmıştır. Şirketimiz Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Yönetim Kurulu içerisinde oluşturulan komiteler ve üye listesi aşağıdaki gibidir:

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ/NİTELİĞİ	SERMAYEDEKİ PAYI	
		TL	%
Mehmet Levent Hacisismoğlu	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı Olmayan	-	-
Mustafa Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız Olmayan /İcracı	2.335.005	4,67%
Eyüp Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız Olmayan /İcracı Olmayan	1.834.995	3,67%
Neşe Pektaş Zurnacı	Komite Üyesi/İcracı	-	-

DENETİM KOMİTESİ

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

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

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

5.4 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz halka açık bir GYO olmasının beraberinde getirmiş olduğu şeffaflık gerekliliği ve sorumluluklarının farkında olarak, bu özelliğin gerektirdiği üzere risk yönetimi ve iç denetimi gözetken bir yapıya ve işlerinde uzman, dinamik personel yapısına sahiptir. Risk yönetim ve iç

kontrol mekanizması Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Komitelerince planlanmakta ve yürütülmektedir.

5.5 Şirketin Stratejik Hedefleri

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

Vizyonumuz:

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

Misyonumuz:

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

Hedef:

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

5.6 Mali Haklar

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

Şirketimizin 20.06.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine net 10.000 TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine net 10.000 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir. Şirket ilgili dönem içerisinde herhangi bir Yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, teminatlar vermemiştir.

8. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan ve Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan 2021 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) KAP Platformunda kamuoyunun erişimine açık tutulmaktadır.

9. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan ve Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan 2021 yılına ait Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

(KYBF) KAP'ta <https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a14184e9c901419d6d716e6b19> adresinde kamuoyunun erişimine açık tutulmaktadır.

10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER

10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri

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

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

10.2 Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi

Şirket aleyhine devam eden 2 adet işçilik alacağı konusunda taraf olduğu davaların toplam tahmini risk tutarı 49.074 TL'dir.

10.3 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10.6 Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler

Yoktur.

10.7 Dönem içerisinde yapılan bağışlar, yardımlar ve sosyal sorumluluk projeleri

Dönem içerisinde Şile Karadenizliler Kültür Vakfı'na 15.000 TL bağış yapılmıştır.

10.8 Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi

Şirketimizin almış olduğu yönetim kurulu kararı uyarınca, portföyümüzde bulunan ve değerlendirme yaptırılması gereken varlıkları için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve 2022 yılı

içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Bilge Gayrimenkul Değerleme A.Ş. seçilmiştir.

10.9 İlişkili Taraf İşlemleri

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

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2022	31.12.2021
Verilen sipariş avansları	13.814.485	–
• Emek Yapı A.Ş.	958.489	–
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	12.855.996	–
Diğer borçlar (-)	-1.692.410	-45.264
• Idealist İnşaat Ltd. Şti.	-1.692.410	-45.264
Toplam (Net)	12.122.075	-45.264

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

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 30.9.2022	Kira giderleri	Daire satışları	İnşaat maliyetleri	Makine kira giderleri	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	-23.842	–	–	–	-23.842
İbrahim Ekşi	-29.803	–	–	–	-29.803
Süleyman Ekşi	-29.803	–	–	–	-29.803
İsmail Hakkı Ekşi	-29.803	–	–	–	-29.803
Toplam	-113.251	–	–	–	-113.251

İlişkili Taraf - 30.9.2021	Kira giderleri	Daire satışları	İnşaat maliyetleri	Makine kira giderleri	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	-1.764	–	–	–	-1.764
İbrahim Ekşi	-35.185	–	–	–	-35.185
Süleyman Ekşi	-35.185	–	–	–	-35.185
İsmail Hakkı Ekşi	-35.185	–	–	–	-35.185
Eyüp Ekşi	–	303.734	–	–	303.734
Mustafa Akif Ekşi	–	248.233	–	–	248.233
Mustafa Ekşi	–	439.964	–	–	439.964
Emek Yapı A.Ş.	–	–	-5.374.381	–	-5.374.381
Ekşihan İnşaat A.Ş.	–	–	-9.316.403	-245.000	-9.561.403
Toplam	-107.319	991.931	-14.690.784	-245.000	-14.051.172

11. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2022	31.12.2021	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%69	%60	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%4	%25	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%4	%7	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%4	%3	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%4	%0	≤ %10

12. FİNANSAL DURUM - KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR

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

	Dipnot	30.09.2022	31.12.2021
	No		
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	3.754.544	22.349.932
Ticari alacaklar	[8]	214.075	–
• ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		214.075	–
Diğer alacaklar	[10]	90.978	94.893
• ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		90.978	94.893
Stoklar	[11]	18.828.319	17.547.390
Peşin ödenmiş giderler	[15]	14.345.406	43.092
• ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		13.814.485	–
• ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		530.921	43.092
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	41.064	53.575
Diğer dönen varlıklar	[18]	6.678.696	6.670.017
• ilişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		6.678.696	6.670.017
Toplam Dönen Varlıklar		43.953.082	46.758.899
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[10]	10.685	1.851
• ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		10.685	1.851
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[12]	43.406.550	36.165.000
Maddi duran varlıklar	[13]	1.608.507	4.913.129
Maddi olmayan duran varlıklar	[14]	–	–
Peşin ödenmiş giderler	[15]	–	2.483
• ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		–	2.483
Ertelenmiş vergi varlığı	[16]	1.452.772	1.444.995
Toplam Duran Varlıklar		46.478.514	42.527.458
TOPLAM VARLIKLAR		90.431.596	89.286.357

	Dipnot		
	No	30.09.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[6]	–	3.004.695
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[6]	686.095	807.343
Diğer finansal yükümlülükler	[7]	53.142	54.768
Ticari borçlar	[8]	21.800.536	20.044.362
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		21.800.536	20.044.362
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	370.003	197.298
Diğer borçlar	[10]	1.729.821	61.668
• İlişkili taraflara diğer borçlar		1.692.410	45.264
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		37.411	16.404
Ertelenmiş gelirler	[15]	6.408.106	5.950.688
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		6.408.106	5.950.688
Dönem karı vergi yükümlülüğü	[16]	–	36.705
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	79.990	60.994
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		30.916	11.920
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		49.074	49.074
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	33.433	36.582
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		33.433	36.582
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		31.161.126	30.255.103
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[6]	–	466.316
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	205.792	69.936
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		205.792	69.936
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		205.792	536.252
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		31.366.918	30.791.355
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		59.064.678	58.495.002
Ödenmiş sermaye	[20]	50.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	318.597	318.597
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	22.561	59.384
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	288.543	288.543
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	7.828.478	4.175.140
Net dönem karı veya zararı		606.499	3.653.338
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		59.064.678	58.495.002
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		90.431.596	89.286.357

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

	Dipnot No	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2022 30.09.2022	01.07.2021 30.09.2021
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[25]	214.419	11.122.927	214.419	11.122.927
Satışların maliyeti	[25]	–	-12.225.974	–	-12.225.974
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		214.419	-1.103.047	214.419	-1.103.047
BRÜT KAR/ZARAR		214.419	-1.103.047	214.419	-1.103.047
Genel yönetim giderleri	[26]	-3.154.380	-1.877.432	-1.067.591	-634.109
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[27]	2.520.652	184.035	-303.573	139.471
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[27]	-2.485.962	-158.037	-90.182	919.157
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-2.905.271	-2.954.481	-1.246.927	-678.528
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[28]	3.675.308	–	3.675.308	–
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		770.037	-2.954.481	2.428.381	-678.528
Finansman gelirleri	[29]	258.328	1.838.467	97.289	306.063
Finansman giderleri	[29]	-429.213	-222.740	-80.829	-157.526
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		599.152	-1.338.754	2.444.841	-529.991
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	[16]	7.347	27.121	2.964	-24.884
• Dönem vergi gideri/geliri		–	–	–	–
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		7.347	27.121	2.964	-24.884
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		606.499	-1.311.633	2.447.805	-554.875
DÖNEM KARI/ZARARI		606.499	-1.311.633	2.447.805	-554.875
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[30]	0,0121	-0,0796	0,0490	-0,0040
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-3.215	-9.586	-6.592	-26.371
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	-2.694	-9.586	-6.311	-27.417
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-521	–	-281	1.046
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	-521	–	-281	1.046
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-3.215	-9.586	-6.592	-26.371
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		603.284	-1.321.219	2.441.213	-581.246