

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

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

VARLIKLAR	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nakit ve nakit benzerleri	882.229	8.480.630	22.349.934
Ticari alacaklar	-	389.767	-
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	389.767	-
Diğer alacaklar	73.532	90.978	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	73.532	90.978	94.893
Stoklar	60.852.405	19.767.402	17.547.388
Peşin ödenmiş giderler	39.123.300	25.764.996	43.092
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	38.290.286	24.332.776	-
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	833.014	1.432.220	43.092
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	12.776	42.771	53.575
Diğer dönen varlıklar	9.391.138	6.668.607	6.670.017
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	9.391.138	6.668.607	6.670.017
Toplam Dönen Varlıklar	110.335.380	61.205.151	46.758.899
Duran Varlıklar	-	-	-
Diğer alacaklar	10.685	10.685	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10.685	10.685	94.893
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	103.811.117	100.802.000	36.165.000
Maddi duran varlıklar	163.151	170.074	4.913.129
Maddi olmayan duran varlıklar	-	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı	-	1.463.632	1.444.995
Toplam Duran Varlıklar	103.984.953	102.446.391	42.527.458
TOPLAM VARLIKLAR	214.320.333	163.651.542	89.286.357

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler
Kısa vadeli borçlanmalar
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

14.679.134 12.103.103 3.004.695
- 39.542 807.343

FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	4.601.247	58.272.470	19.543
Finansman gelirleri	213.783	292.448	2.882.316
Finansman giderleri	-225.002	-509.698	-528.108
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	4.590.028	58.055.220	2.373.751
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-1.804.385	18.292	1.279.587
• Dönem vergi gideri/geliri	-	-	-36.705
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-1.804.385	18.292	1.316.292
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	2.785.643	58.073.512	3.653.338
DÖNEM KARI/ZARARI	2.785.643	58.073.512	3.653.338
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		58.073.512	3.653.338
Ana ortaklık payları		58.073.512	3.653.338
Pay Başına Kazanç	-	1,1615	0,0731
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	0,0557	1,1615	0,0731
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	58.175	46.892	80.930
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	59.697	47.237	83.072
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-1.522	-345	-2.142
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-1.522		
DİĞER KAPSAMLI GELİR	58.175	46.892	80.930
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	2.843.818	58.120.404	3.734.268

Portföy Sınırlamaları Tablosu

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

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

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

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

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

- **Küresel ekonomik veya finansal riskler**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Projelerin zamanında bitirilememesi riski**

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

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

- **Gerçekleşebilecek İş Kazaları**

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

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

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

İDEAL GAYRİMENKUL
KURUM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kırmızı Mah. Katman Sok. No: 33
Kat: 3 34700 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Tic. Sic. Sicil No: 270900
Tic. Sic. Sicil No: 270900

PIYASIT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

• İnşaat Sektörü ile İlgili Diğer Riskler

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

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

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

İhraççının faaliyetlerine ilişkin diğer riskler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

Kredi Riski: Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

Şirketin 30.06.2023 tarihli finansal tablolara göre 955.761 TL kredi riski bulunmaktadır.

Likidite Riski: İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Şirket'in 30.06.2023 yıllık hesap dönemi finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer almaktadır.

30.06.2023	TL
Dönen Varlıklar	110.335.380
Kısa Vadeli Yükümlülükler	82.897.726
Net İşletme Sermayesi	27.437.654

Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. 30.06.2023 tarihinde Şirket'in sahip olduğu Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu yoktur.

Faiz Oranı Değişim Riski

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler

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

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

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

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

İhraç Edilen Payların Temettü Gelirlerine İlişkin Riskler:

Kar payı (temettü geliri) şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. İhraççı dağıtılabılır kar olduğu durumlarda genel kurul onayı ile kar dağıtabilmekle beraber, zarar ettiği dönemlerde kar payı dağıtmaz. Ayrıca İhraççı karını bünyesinde tutup kar payı dağıtmamaya karar verebilir.

İhraç Edilen Payların Sermaye 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 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal raporuna göre, başka bir ülkenin kanununa tabi bağlı ortaklığı, iştiraki, şubesi, ticari operasyonu vs. bulunmamaktadır.

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

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

Telefon : +90 216 443 82 90

Fax numaraları : +90 216 523 13 58

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin iş ortaklığı tarafından yürütülen projenin maliyetlerini oluşturan tutarlar aşağıdadır.

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

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

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

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

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

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

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

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

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

İstanbul Şile Çavuş Arsa 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 yapılncaya ve işveren, idare, sosyal sigortalar, maliye, resmi ve özel bütün şahıslarla bütün ilişkiler kesilinceye ve teminatların tamamı iade edilinceye kadar, işin taraflarca ortaklaşa yapılması ile iş ortaklığının yönetim usulünü, kar zararın dağıtımını ve iş sonunda ortaklığın tasfiye usulünü saptamak gibi konuları ifa etmek için yapılmıştır.

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

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

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

Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 26.12.2023 tarihli 2023-096 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşı değerleme raporuna göre konu proje hâlihazırda %90,97 genel inşaat seviyesine sahiptir. İdealist Cadde/Kuru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m² olarak hesaplanmıştır. Proje kapsamında 91 ada 205 parşel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır.

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

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

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

Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan(m ²)
A1	6	3	546,30
A2	6	3	546,30
A3	6	3	546,30
A4	6	3	546,30
A5	6	3	546,30
A6	6	3	546,30
B1	4	3	452,44
B2	4	3	452,44
B3	4	3	452,44
B4	4	3	452,44
B5	4	3	452,44
C1	2	2	596,43

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

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

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

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

Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 26.12.2023 tarihli 2023-096 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi değerlendirme raporuna göre;

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

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

Şirket'in 30.06.2023 döneminde 428.829 TL kira geliri elde etmiştir.

31.12.2022 yılında oluşan 396.311 TL ve 31.12.2021 yılında oluşan 12.051.552 TL tutarındaki satış hasılatı, Şirket aktifinde satılmaya hazır konut satışlarından ve portföyünde yer alan ticari ünitelerin kiralardan elde edilmiştir.

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

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

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

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

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

Gayrimenkul Sektörünün Etkileyen Temel Küresel Gelişmeler ve Dinamikler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

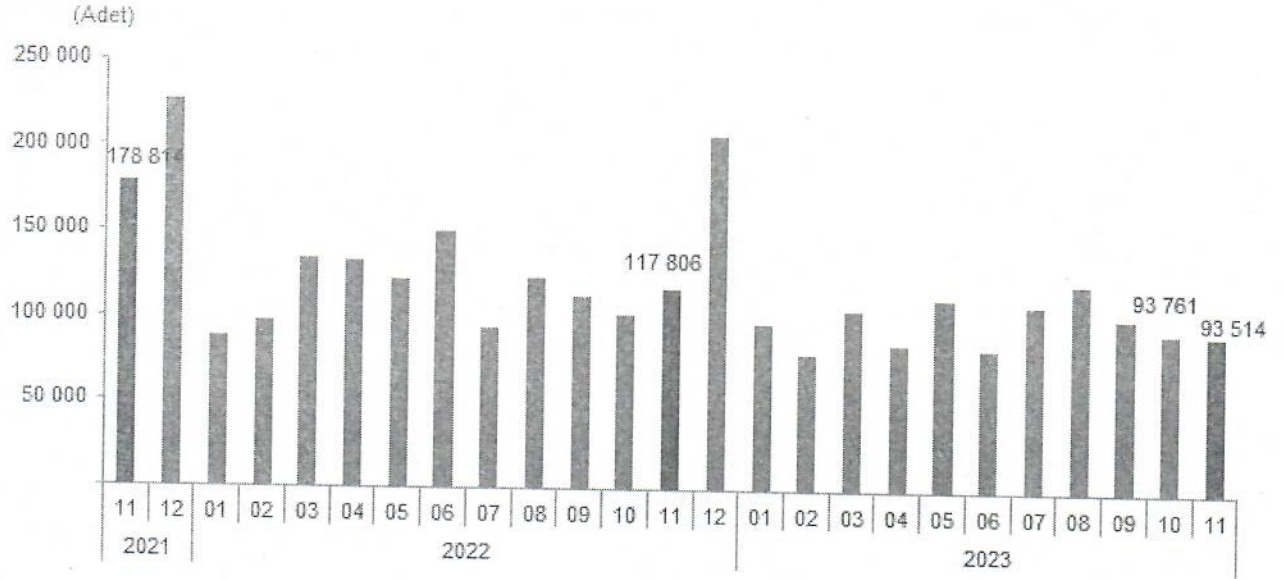
Konut satışlarında İstanbul 15.187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu.

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

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

YERELİST GAYRİMENKUL
KATILIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kebir Mah. Katilim Ortağı Blok Kat: 3B
Etiler 3 Ofls. Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 449550
Ummiye 90 470 057 20

YERELİST GAYRİMENKUL
KATILIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kebir Mah. Katilim Ortağı Blok Kat: 3B
Etiler 3 Ofls. Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 449550
Ummiye 90 470 057 20



Kaynak: TÜİK

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

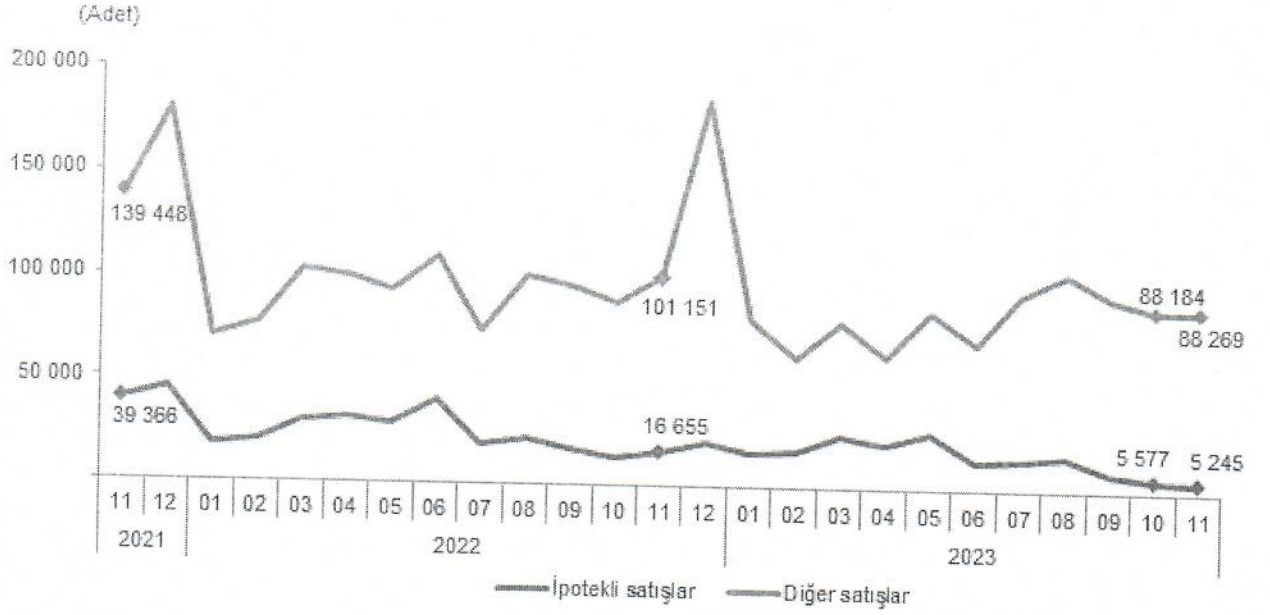
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117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

Kaynak: TÜİK

Satış Şekillerine Göre Konut Satışları:

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

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



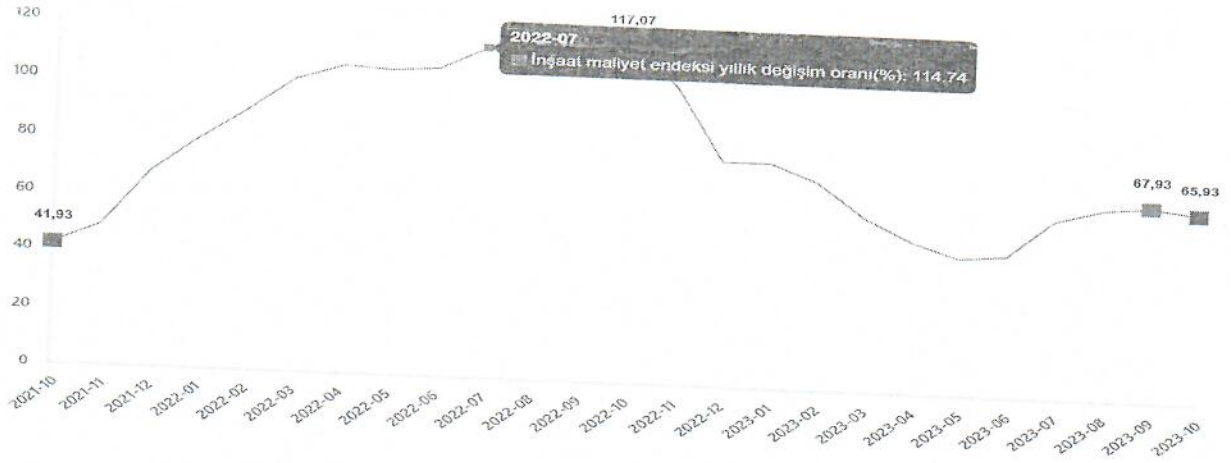
Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi:

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

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

İnşaat Maliyet Endeksi:

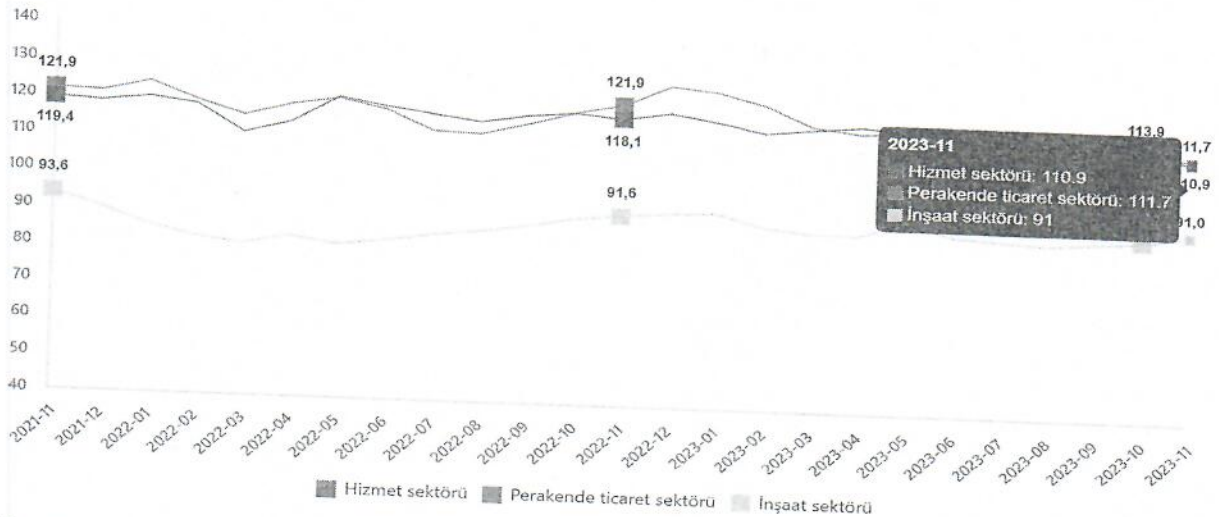
TUIK tarafından yayımlanan Ekim 2023 inşaat maliyet istatistiklerine göre <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2023-49486> inşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme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



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

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

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



Konut Kredisi Verileri

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

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

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

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Avantaj ve Dezavantajları

Avantajlar:

- Yeterli ve eğitimli insan kaynağı
- Türkiye'nin dinamik pazar yapısı
- Türkiye'nin stratejik coğrafi konumu ve yabancı ilgisi
- Genç nüfus yapısının ileriye dönük satın alma gücü potansiyeli 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. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket herhangi bir şirketler grubuna dahil değildir. İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı yapım işinin yapımı amacıyla 09.08.2017 tarihinde İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı kurulmuştur. Şirket'in iştirak veya bağlı ortaklığı da yoktur.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:
Şirket'in iştirak veya bağlı ortaklığı da yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 26.12.2023 tarihli 2023-096 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş mahallesi'nde 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsaller üzerine geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi'nin KDV hariç toplam değeri 584.476.991 TL olarak belirlenmiştir. İdealist GYO payına düşen tutar KDV hariç 221.542.495 TL'dir.

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

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

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

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

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

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

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
-------------------------------	------------	------------	------------