

## YÖNETİM KURULU' NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Genel Kurulu'na

#### Görüş

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ("Şirket") 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGG") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGG tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Bağımsızlık Standartları Dâhil") ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01.01.2023 – 31.12.2023 hesap dönemine ilişkin finansal tabloları hakkında 18 Mart 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

### Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, TTK'nın 514 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
  - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
  - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
  - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

### Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtip yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin tam set finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtip yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Ankara, 18.03.2024

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Member Firm of Abacus WorldWide

Ali Osman EFLATUN  
Sorumlu Denetçi



## İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU  
01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 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 .....                                                                                              | 7  |
| 2.3. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ.....                                                                                          | 9  |
| 3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ.....                                                          | 9  |
| 4. PORTFÖY BİLGİLERİ.....                                                                                                | 9  |
| 4.1 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi .....                                                  | 9  |
| 4.2. İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Koru Projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüm..... | 11 |
| 4.3. İzmir Aliaga Arsa .....                                                                                             | 12 |
| 5. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ .....                            | 12 |
| 6. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ .....                                                                       | 13 |
| 7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU .....                                                                         | 14 |
| 8. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF).....                                                                               | 23 |
| 9. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF).....                                                                              | 23 |
| 10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER.....                                                                                          | 23 |
| 10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri.....                                                                                   | 23 |
| 10.2 Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi.....                                                           | 23 |
| 10.3 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi ....                    | 23 |
| 11. PORTÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....                                                                          | 25 |
| 12. FİNANSAL DURUM - KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR .....                                                                 | 26 |

## 1. GENEL BİLGİLER

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

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

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

### 1.1. VİZYON, MİSYON

#### Vizyonumuz

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

#### Misyonumuz

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

#### Yatırım Politikamız

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

### 1.2. RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet raporumuz 01.01.2023 – 31.12.2023 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     |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>İbrahim EKŞİ</b>                                                    | <b>A Grubu</b>    | <b>2.500.000</b>  |
|                                                                        | B Grubu           | 5.255.000         |
| <b>Mustafa EKŞİ</b>                                                    | <b>A Grubu</b>    | <b>833.340</b>    |
|                                                                        | B Grubu           | 1.501.665         |
| <b>Eyüp EKŞİ</b>                                                       | <b>A Grubu</b>    | <b>833.330</b>    |
|                                                                        | B Grubu           | 1.001.665         |
| <b>Mehmet Akif EKŞİ</b>                                                | <b>A Grubu</b>    | <b>833.330</b>    |
|                                                                        | B Grubu           | 1.000.000         |
| <b>İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</b> | B Grubu           | 1.750.000         |
| <b>Halka Açık</b>                                                      | B Grubu           | 34.491.670        |
| <b>TOPLAM</b>                                                          |                   | <b>50.000.000</b> |
|                                                                        |                   | <b>100</b>        |

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

Şirketin 31.12.2023 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 2023 yılında yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu üyeleri ve görev tarifleri aşağıdaki gibidir:

| ADI SOYADI                     | GÖREVİ                              | GÖREV SÜRESİ              | SERMAYE<br>PAYI | SERMAYE<br>ORANI |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------|------------------|
| İbrahim EKŞİ                   | Yönetim Kurulu<br>Başkanı           | 04.08.2023-<br>04.08.2026 | 7.755.000       | 15,51%           |
| Mustafa EKŞİ                   | Yönetim Kurulu<br>Başkan Vekili     | 04.08.2023-<br>04.08.2026 | 2.335.005       | 4,67%            |
| Eyüp EKŞİ                      | Yönetim Kurulu<br>Üyesi             | 04.08.2023-<br>04.08.2026 | 1.834.995       | 3,67%            |
| Mehmet Levent<br>HACİİSLAMOĞLU | Bağımsız<br>Yönetim Kurulu<br>Üyesi | 04.08.2023-<br>04.08.2026 | -               | -                |
| Didar Sevdil<br>YILDIRIM       | Bağımsız<br>Yönetim Kurulu<br>Üyesi | 04.08.2023-<br>04.08.2026 | -               | -                |

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 863.730 TL (30.09.2023: 520.190 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 22 kez toplanmıştır.

#### **1.7 DENETÇİ**

| <b>Kurum /Şirket Adı</b>                   | <b>Görev Süresi</b>   |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. | 01/01/2023-31/12/2023 |

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 2023 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile ilgili düzenlemeler kapsamındaki faaliyetleri yürütmek üzere, Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. 'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmiş ve Genel Kurul tarafından onayına sunulacaktır.

#### **1.8 ÜST YÖNETİM KADROSU**

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



## 1.9 PERSONEL SAYISI

Şirket'in çalışan sayısı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 13 kişidir. (30.09.2023: 14 Kişi)

## 2. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

### 2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM

**Amerika Merkez Bankası (FED )**, yılın son toplantısında beklentilere paralel olarak politika faizini değiştirmeyerek 22 yılın zirve seviyesinde 5,25-5,50 aralığında sabit tuttu.

**Avrupa Merkez Bankası("ECB")**, 3 temel politika faizini sabit bırakma kararı aldı, refinansman faizinin yüzde 4,50'de, mevduat faizinin yüzde 4'de, marjinal fonlama faizini de yüzde 4,75 seviyesinde korudu.

**Uluslararası Para Fonu ("IMF")** küresel ekonomik büyüme tahmini bu yıl için yüzde 3 olarak korurken 2024 yılı büyüme tahminini yüzde 3'den yüzde 2,9'a düşürdü.

Diğer yandan, IMF, Türkiye'nin 2023 yılı büyüme tahminini yüzde 4 , 2024 yılı büyüme tahminini ise yüzde 3,1 olarak bildirdi.

**Fitch yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Aralık 2023 raporunda**, merkez bankalarının enflasyon ile mücadelelerini yoğunlaştırmalarına ve Çin'in gayrimenkul sektörü için görünümün kötüleşmesine işaret ederek büyüme tahminini aşağı çekti.

**Dünya Bankası**, Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nun Ocak 2024 sayısında Türkiye'nin 2023'te yüzde 4,2, 2024'te yüzde 3,1 büyüme beklentisinin olduğu bildirildi. Banka ABD'nin büyümesinin ise 2023'te yüzde 2,5 , 2024'te ise yavaşlayarak yüzde 1,6 seviyesinde beklediğini kaydetti.

### 2.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ

Küresel piyasalarda yaşanan olumsuzluklara rağmen Türkiye ekonomisinde büyüme eğiliminin sürdüğü 2023 yılında ülke ekonomisi yüzde 4,5 büyüdü. Türkiye'nin 5 yıl vadeli CDS primi Aralık ayında 278 baz puan seviyesinde tamamlamıştır.

TÜFE , 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,93, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,86 olarak gerçekleşmiştir.

Ekonomik büyümenin öncü göstergesi olan imalat sanayi performansında en hızlı ve güvenilir referans kabul edilen İstanbul Sanayi Odası (İSO) **Türkiye İmalat PMI (Satın Alma Yöneticileri Endeksi)** anketinin Aralık 2023 dönemi sonuçları açıklandı. Kasım ayındaki yarım puanlık artışın ardından aralıkta 0,3 puan düşüşle 49,0'a geriledi.

**TCMB Para Politikası Kurulu, Aralık ayı toplantısında politika faizini yüzde 40 seviyesinden 42,5 düzeyine yükseltti.** Kurul, politika kararlarını parasal sıkılaştırmanın birikimli ve gecikmeli etkilerini de dikkate alarak, enflasyonun ana eğilimini geriletecek ve orta vadede yüzde 5 hedefine ulaştıracak parasal ve finansal koşulları sağlayacak şekilde belirlemeye devam edeceğini açıklamıştır.

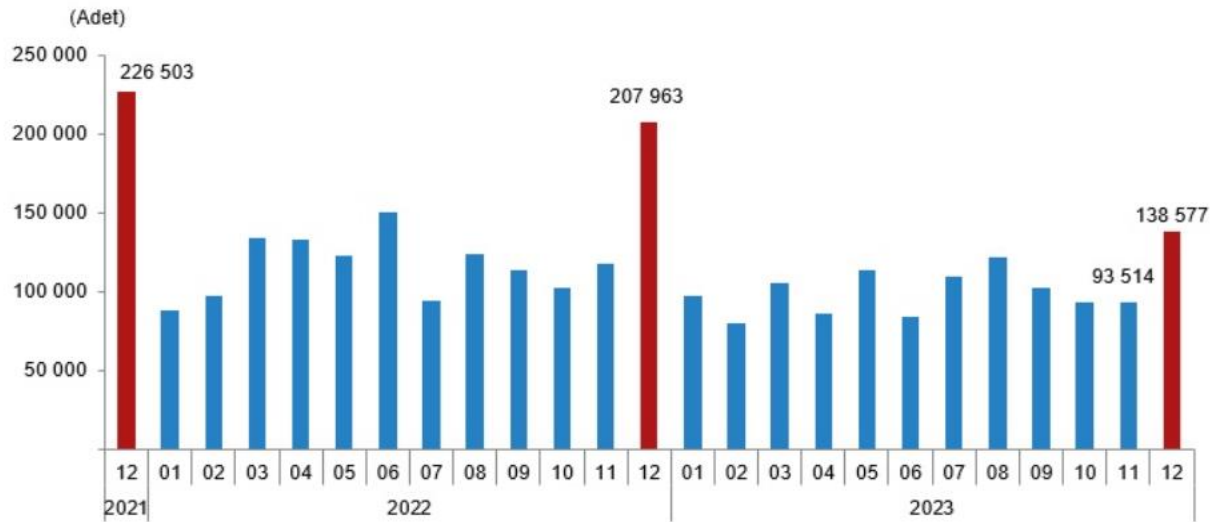
**Standard&Poor's** 30 Kasım 2023'te Türkiye'nin kredi notunu "B" olarak teyit etti, kredi notu görünümünü ise "durağan"dan "pozitif"e çevirdi.

**Fitch Ratings** , 9 Eylül 2023'te Türkiye'nin kredi notunu "B" olarak teyit ederken, not görünümünü 2 yıl sonra "negatif"ten "durağan"a çıkardığını açıkladı.

### 2.3. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

Konut satışları Ocak-Aralık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 1.225.926 adet olarak gerçekleşti. Bu 379.542 adeti ilk el, 846.384 adeti ikinci el ve 177.748 adeti ise ipotekli satış olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışı, Aralık 2023



Kaynak:TUIK

Türkiye genelinde 2023 yılı Ocak-Aralık döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre % 36.6 azalışla 177.748 adet oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2023

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

Kaynak:TUIK

Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı ise 2023 yılı Ocak-Aralık döneminde % 14,5 olarak gerçekleşti.

### 3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre % 1,94 , bir önceki yılın aynı ayına göre % 67,31 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 2,05, işçilik endeksi % 1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 54,26, işçilik endeksi %111,83 arttı.

2023 yılı Ocak-Aralık dönemini BIST 100 endeksi TL bazında 7.470 puanla kapattı. GYO endeksi ise TL bazında 2023 yılı Ocak-Aralık döneminde yükselerek 2.374 puanla kapandı.

#### **HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER**

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

IDGYO 29.12.2023 tarihli borsa kapanış fiyatı 5,28 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. İdealist GYO, 01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 döneminde en düşük 2,84 TL ve en yüksek 8,32 TL fiyat seviyesinden işlem görmüştür.

#### **IDGYO 01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 tarihleri arası hisse senedi performans grafiği:**



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

### 4. PORTFÖY BİLGİLERİ

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

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

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

İş ortaklığı 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 paylaşırlardır.

İş ortaklığı sözleşmesi, işin başından, kesin hesabı yapıncaya ve işveren, idare, sosyal sigortalar, maliye, resmi ve özel bütün şahıslarla bütün ilişkiler kesilinceye ve teminatların tamamı iade edilinceye kadar, işin taraflarca ortaklaşa yapılması ile iş ortaklığının yönetim usulünü, kar zararın dağıtımını ve iş sonunda ortaklığın tasfiye usulünü saptamak gibi konuları ifa etmek için yapılmıştır.

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

İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m<sup>2</sup> ve İdealist Kuru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.932,93 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

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

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

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

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

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

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

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91 ada 205 parsel arsa üzerinde geliştirilen İdealist Cadde Projesi'ne ait 18 adet ticari ünite, 1 adet konut alanı Emlak Konut GYO A.Ş. aracılığı ile E-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.

İlgili 9 adet bağımsız bölüm için Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde yer alan tapu devrinin hangi şartlar altında yapılacağını belirleyen madde hükümlerine göre gerekli taksit ödemeleri yapılmış , 13.01.2023 tarihinde tapu devri İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına gerçekleşmiştir.

#### 4.3. İzmir Aliğa Arsa

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

Müzayede konusu olan arsalardan İzmir İli, Aliğa İlçesi, 1147 Ada, 4 Parsel, 10.000 m2 ve muhammen bedeli 12.044.000 TL olan arsa nitelikli taşınmaz 13.800.000 TL teklif ile Şirketimize kalmıştır. 22.06.2022 tarih ve 9903 yevmiye numarasıyla tapu İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

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

- İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

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

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

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

- **İzmir ili Aliğa Arsa**

| Değerlemeye Konu Gayrimenkul                  | İzmir İli Aliğa İlçesi 1 Adet Arsa                                                      |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Raporu Hazırlayan Kurum                       | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                         |
| Rapor Tarihi                                  | 04.01.2024                                                                              |
| Rapor No                                      | IDGY-2310062                                                                            |
| Değerleme Tarihi                              | 30.12.2023                                                                              |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler           | İzmir ili Aliğa ilçesi 1.147 Ada 4 Nolu Parselde yer alan projenin Pazar değeri tespiti |
| 31.12.2023 Tarihi İtibariyle Değerleme Tutarı | 372.691.000 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 İlkeler

A1. Strateji, Politika ve Hedefler

A2. Uygulama/İzleme

A3. Raporlama

A4 Doğrulama

B. Çevresel İlkeler

C. Sosyal İlkeler

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

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

## **7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU**

### **BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI**

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

İdealist GYO’nun 1 Ocak – 31 Aralık 2023 faaliyet dönemi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler doğrultusunda hazırlanmış olan Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

### **BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ**

#### **2.1 Yatırımcı İlişkileri Bölümü**

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

Şirket Yönetim Kurulu anlaşmazlıkların giderilmesinde öncü rol oynamaktadır. Pay sahipleri ile Şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıklar durumunda birim bu anlaşmazlıkları Yönetim



Kurulu'nun bilgisine sunar. Sadece pay sahiplerimizin değil, yatırımcıların, analistlerin ve ilgili her kesimin bilgi ve belge taleplerini karşılamak Şirketimizde esas olarak alınmaktadır. Bu amaca hizmet etmek üzere kurulan Yatırımcı İlişkileri Bölümünde yürütülen başlıca faaliyetler şunlardır:

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

Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Bölümü bilgileri aşağıdaki gibidir;

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

Şirketimize, 01.01.2023 – 31.12.2023 faaliyet dönemi içerisinde sözlü olarak bilgi edinme hakkını kullanmak isteyen 22 pay sahibi başvuruda bulunmuştur. Kamuya açıklanmış olan bilgiler ışığında şirketin portföy durumu ve takip aşamasında olunan yatırımlar hakkında bilgilendirme yapılmıştır.

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

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

## **2.3 Genel Kurul Toplantıları**

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

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

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

Şirketin, oy haklarının kullanılmasını 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](http://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 bilgilendirilmesini sağlamaktadır.

#### **4.3 İnsan Kaynakları Politikası**

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

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

#### **4.4 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

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

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

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

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

### **BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU**

#### **5.1 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu**

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, 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 Hacısalamoğlu – 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 Hacıislamoğlu | Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı Olmayan        | -                | -     |
| Mustafa Ekşi                | Komite Üyesi/Bağımsız Olmayan /İcracı         | 2.335.005        | 4,67% |
| Eyüp Ekşi                   | Komite Üyesi/Bağımsız Olmayan /İcracı Olmayan | 1.834.995        | 3,67% |
| Yusuf Şimşek                | Komite Üyesi/İcracı                           | -                | -     |



**DENETİM KOMİTESİ**

| ADI SOYADI                 | GÖREVİ/NİTELİĞİ                        | SERMAYEDEKİ PAYI |   |
|----------------------------|----------------------------------------|------------------|---|
|                            |                                        | TL               | % |
| Didar Sevdil Yıldırım      | Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı Olmayan | -                | - |
| Mehmet Levent Hacıslamoğlu | 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 gözeten bir yapıya ve işlerinde uzman, dinamik personel yapısına sahiptir. Risk yönetim ve iç kontrol mekanizması Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Komitelerince planlanmakta ve yürütülmektedir.

**5.5 Şirketin Stratejik Hedefleri**

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

**Vizyonumuz:**

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

**Misyonumuz:**

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

**Hedef:**

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

**5.6 Mali Haklar**

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



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

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

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

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

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

## **10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER**

### **10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri**

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

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

### **10.2 Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi**

Şirket aleyhine devam eden 3 adet işçilik alacağı konusunda taraf olduğu davaların toplam tahmini risk tutarı 183.259 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 126.343 TL bağış yapılmıştır.

**10.8 Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi**

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

**10.9 İlişkili Taraf İşlemleri**

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

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

|                                                        | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Verilen sipariş avansları                              | 71.249.597        | 40.093.824        |
| • Ekşihan İnşaat A.Ş.                                  | 71.054.356        | 40.093.824        |
| • E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş) | 195.241           | –                 |
| Diğer çeşitli borçlar (-)                              | -7.018.555        | -78.827           |
| • İdealist İnşaat Ltd. Şti.                            | -7.018.555        | -78.827           |
| Ticari borçlar (-)                                     | –                 | -35.444           |
| • E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş) | –                 | -35.444           |
| <b>Toplam (Net)</b>                                    | <b>64.231.042</b> | <b>39.979.553</b> |

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

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

| İlişkili Taraf - 31.12.2023 | Kira giderleri  | Taşeronlara yaptırılan iş giderleri | İnşaat maliyetleri | Makine kira giderleri | Toplam (NET)       |
|-----------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Yektaş Eğitim A.Ş.          | -82.165         | -                                   | -                  | -                     | -82.165            |
| İbrahim Ekşi                | -108.765        | -                                   | -                  | -                     | -108.765           |
| Süleyman Ekşi               | -108.765        | -                                   | -                  | -                     | -108.765           |
| İsmail Hakkı Ekşi           | -108.765        | -                                   | -                  | -                     | -108.765           |
| Ekşihan İnşaat A.Ş.         | -               | -34.523.220                         | -                  | -                     | -34.523.220        |
| <b>Toplam</b>               | <b>-408.460</b> | <b>-34.523.220</b>                  | <b>-</b>           | <b>-</b>              | <b>-34.931.680</b> |

| İlişkili Taraf - 31.12.2022 | Kira giderleri  | Gayrimenkul satışları | İnşaat maliyetleri | Gayrimenkul alımları | Toplam (NET)    |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| Yektaş Eğitim A.Ş.          | -78.570         | -                     | -                  | -                    | -78.570         |
| İbrahim Ekşi                | -98.213         | -                     | -                  | -                    | -98.213         |
| Süleyman Ekşi               | -98.213         | -                     | -                  | -                    | -98.213         |
| İsmail Hakkı Ekşi           | -98.213         | -                     | -                  | -                    | -98.213         |
| <b>Toplam</b>               | <b>-373.209</b> | <b>-</b>              | <b>-</b>           | <b>-</b>             | <b>-373.209</b> |

## 11. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                     | Tebliğdeki İlgili<br>Düzenleme              | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 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) | %71        | %75        | ≥ %51             |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)     | %0         | %5         | ≤ %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 İşletmeciler 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         | %31        | %10        | ≤ %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)     | %0         | %5         | ≤ %10             |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                             | Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)     | %0         | %2         | ≤ %10             |

## 12. FİNANSAL DURUM - KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR

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

|                                                      | Dipnot<br>No | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                     |              |                    |                    |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                               |              |                    |                    |
| Nakit ve nakit benzerleri                            | [5]          | 321.899            | 13.973.782         |
| Ticari alacaklar                                     | [8]          | 12.922.274         | 642.230            |
| • ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar      |              | 12.922.274         | 642.230            |
| Diğer alacaklar                                      | [10]         | 81.987             | 149.908            |
| • ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar       |              | 81.987             | 149.908            |
| Stoklar                                              | [11]         | 120.166.917        | 40.151.326         |
| Peşin ödenmiş giderler                               | [15]         | 72.060.025         | 42.453.735         |
| • ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler          |              | 71.249.597         | 40.093.826         |
| • ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler  |              | 810.428            | 2.359.909          |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar               | [16]         | 15.100             | 70.475             |
| Diğer dönen varlıklar                                | [18]         | 16.448.125         | 10.988.059         |
| • ilişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar |              | 16.448.125         | 10.988.059         |
| <b>Ara Toplam</b>                                    |              | <b>222.016.327</b> | <b>108.429.515</b> |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                        |              | <b>222.016.327</b> | <b>108.429.515</b> |

**Duran Varlıklar**

|                                                |      |                    |                    |
|------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Diğer alacaklar                                | [10] | 27.302             | 27.303             |
| • ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar |      | 27.302             | 27.303             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                  | [12] | 182.603.000        | 166.094.397        |
| Maddi duran varlıklar                          | [13] | 5.279.003          | 593.129            |
| Maddi olmayan duran varlıklar                  |      | –                  | –                  |
| Ertelenmiş vergi varlığı                       | [16] | 14.982.038         | 673.341            |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                  |      | <b>202.891.343</b> | <b>167.388.170</b> |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                        |      | <b>424.907.670</b> | <b>275.817.685</b> |

|                                                                  | No   | 31.12.2023         | 31.12.2022        |
|------------------------------------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                 |      |                    |                   |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |      |                    |                   |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                         | [6]  | 42.495.276         | 19.942.636        |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                 | [6]  | 22.147.398         | 65.155            |
| Diğer finansal yükümlülükler                                     | [7]  | 123.765            | 37.804            |
| Ticari borçlar                                                   | [8]  | 13.374.972         | 33.875.676        |
| • ilişkili taraflara ticari borçlar                              |      | –                  | 35.445            |
| • ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar                      |      | 13.374.972         | 33.840.231        |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                 | [9]  | 907.287            | 645.169           |
| Diğer borçlar                                                    | [10] | 7.018.555          | 90.758            |
| • ilişkili taraflara diğer borçlar                               |      | 7.018.555          | 78.828            |
| • ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar                       |      | –                  | 11.930            |
| Ertelenmiş gelirler                                              | [15] | 80.345.496         | 22.353.009        |
| • ilişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler               |      | 80.345.496         | 22.353.009        |
| Kısa vadeli karşılıklar                                          | [17] | 219.925            | 136.477           |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar |      | 36.646             | 55.616            |
| • Diğer kısa vadeli karşılıklar                                  |      | 183.279            | 80.861            |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                  | [18] | 102.693            | 68.876            |
| • ilişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler     |      | 102.693            | 68.876            |
| <b>Ara Toplam</b>                                                |      | <b>166.735.367</b> | <b>77.215.560</b> |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                          |      | <b>166.735.367</b> | <b>77.215.560</b> |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |      |                    |                   |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                         | [6]  | 26.754.754         | –                 |
| • ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar          |      | 26.754.754         | –                 |
| – Banka kredileri                                                |      | 26.754.754         | –                 |
| Uzun vadeli karşılıklar                                          | [17] | 300.315            | 441.787           |
| • Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar |      | 300.315            | 441.787           |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                          |      | <b>27.055.069</b>  | <b>441.787</b>    |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                      |      | <b>193.790.436</b> | <b>77.657.347</b> |

|                               |             |             |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | 231.117.234 | 198.160.338 |
|-------------------------------|-------------|-------------|

|                                                                                           |      |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Ödenmiş sermaye                                                                           | [20] | 50.000.000         | 50.000.000         |
| Sermaye düzeltme farkları                                                                 | [20] | 211.278.315        | 211.278.315        |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar)                                                      | [21] | 1.062.851          | 1.062.851          |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) | [22] | 44.302             | 20.583             |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)                         |      | 44.302             | 20.583             |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                       | [23] | 16.889.102         | 1.062.799          |
| • Yasal yedekler                                                                          |      | 1.062.799          | 1.062.799          |
| • Diğer kısıtlanmış yedekler                                                              |      | 15.826.303         | –                  |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları                                                      | [24] | -41.700.707        | -91.935.711        |
| <b>Net dönem karı veya zararı</b>                                                         |      | <b>-6.456.629</b>  | <b>26.671.501</b>  |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                 |      | <b>231.117.234</b> | <b>198.160.338</b> |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>                                                |      | <b>424.907.670</b> | <b>275.817.685</b> |

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

|                                                        | Dipnot<br>No | 01.01.2023<br>31.12.2023 | 01.01.2022<br>31.12.2022 |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kâr veya Zarar Tablosu</b>                          |              |                          |                          |
| Hasılat                                                | [25]         | 13.635.834               | 2.038.154                |
| Satışların maliyeti                                    | [25]         | -16.978.275              | –                        |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>            |              | <b>-3.342.441</b>        | <b>2.038.154</b>         |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                  |              | <b>-3.342.441</b>        | <b>2.038.154</b>         |
| Genel yönetim giderleri                                | [26]         | -7.143.222               | -7.546.042               |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                     | [27]         | 9.223.249                | 3.069.463                |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                     | [27]         | -1.780.554               | -4.126.141               |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>                       |              | <b>-3.042.968</b>        | <b>-6.564.566</b>        |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                      | [28]         | 9.214.332                | 60.706.156               |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>    |              | <b>6.171.364</b>         | <b>54.141.590</b>        |
| Finansman gelirleri                                    | [29]         | 260.245                  | 603.541                  |
| Finansman giderleri                                    | [29]         | -10.892.821              | -1.009.679               |
| Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)            |              | -16.568.807              | -27.094.091              |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b> |              | <b>-21.030.019</b>       | <b>26.641.361</b>        |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>      | <b>[16]</b>  | <b>14.573.390</b>        | <b>30.140</b>            |
| • Dönem vergi gideri/geliri                            |              | –                        | –                        |
| • Ertelenmiş vergi gideri/geliri                       |              | 14.573.390               | 30.140                   |

|                                                                                             |      |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                             |      | <b>-6.456.629</b> | <b>26.671.501</b> |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                                                    |      | <b>-6.456.629</b> | <b>26.671.501</b> |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                                    |      |                   |                   |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç                                                 | [30] | -0,1291           | 0,5334            |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                                     |      | <b>23.719</b>     | <b>77.266</b>     |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                             | [17] | 20.758            | 77.834            |
| <i>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler</i> |      | 2.961             | -568              |
| • Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                                          | [16] | 2.961             | -568              |
| <b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>                                                                 |      | <b>23.719</b>     | <b>77.266</b>     |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                                                |      | <b>-6.432.910</b> | <b>26.748.767</b> |