İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZAHNAME

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 50.000.000 TL'den 150.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 100.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.idealistgyo.com ve halka arzda satışa aracılık edecek Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.piramitmenkul.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI 352

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 6

2. ÖZET 8

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 25

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 26

5. RİSK FAKTÖRLERİ 30

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 34

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 35

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 45

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 46

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 48

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 55

12. EĞİLİM BİLGİLERİ 56

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 56

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 56

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 63

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 64

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 68

18. ANA PAY SAHİPLERİ 68

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER .. 70

20. DİĞER BİLGİLER 70

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 77

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 77

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 80

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992 ÜYEMİZDİR

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 87

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 95

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 96

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 96

28. SULANMA ETKİSİ 97

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 99

30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 99

31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 99

32. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 108

33. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 109

34. EKLER 110

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 3 5 2 U Z M A N I

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

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

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Mustafa Ekşi Yönetim Kurulu Başkan Yard. 22/07/2024	İbrahim Ekşi Yönetim Kurulu Başkanı 22/07/2024	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

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

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

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	• İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	İhraççının ticaret unvanı İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	İhraççının hukuki statüsü anonim şirket olup, tabi olduğu mevzuat "T.C. Kanunları"dır. İhraççının adresi Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No: 38 Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL olup, resmi web sitesi www.idealistgyo.com dur. İnternet adresi: www.idealistgyo.com E-posta adresi: info@idealistgyo.com Telefon : +90 216 443 82 90 Faks : +90 216 523 13 58
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli**	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

	faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	piyasaların sunduğu imkânlardan en iyi şekilde faydalanmak amacıyla kurulmuştur. 28 Kasım 2007 tarihinde kurulmuş olan İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1 Temmuz 2010 tarihinde BIST'te "IDGYO" koduyla işlem görmeye başlamıştır. Portföy Bilgileri 1. İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde "Hasılat Paylaşımı" modeli ile geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı tarafından yürütülmektedir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.07.2017 tarihinde ihale ettiği ve İdealist İnşaat Ticaret Ltd.Şti. & İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş Ortaklığı üzerinde kalan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı yapım işinin yapımı amacıyla 09.08.2017 tarihinde İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. ile İdealist GYO A.Ş. arasında İş Ortaklığı Sözleşmesi düzenlenmiştir. İş ortaklığı sözleşmesine göre, taraflar Ortak Girişime ilişkin bütün hak ve yükümlülükleri, giderleri, kar ve zararı, gerekli fonların sağlanmasını, Ortak Girişimce sağlanacak tüm malzeme ve ekipmanı veya bunların tasfiye sonuçlarını İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. %51, İdealist GYO A.Ş. %49 oranında paylaşacaklardır. İş ortaklığı sözleşmesi, işin başından, kesin hesabı yapılıncaya ve işveren, idare, sosyal sigortalar, maliye, resmi ve özel bütün şahıslarla bütün ilişkiler kesilinceye ve teminatların tamamı iade edilinceye kadar, işin taraflarca ortaklaşa yapılması ile iş ortaklığının yönetim usulünü, kar zararın dağıtımını ve iş sonunda ortaklığın tasfiye usulünü saptamak gibi konuları ifa etmek için yapılmıştır. Projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici kârını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır. İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m² ve İdealist Koru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m² yüzölçümüne sahiptir. Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 26.12.2023 tarihli 2023-096 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi değerleme raporuna göre konu proje hâlihazırda %90,97 genel inşaat seviyesine sahiptir. (Temmuz 2024 tarihi itibarıyla %99) İdealist Cadde/Koru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m²

olarak hesaplanmıştır. Proje kapsamında 91 ada 205 parsel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır.
137 adet bağımsız bölümden 122 adetinin satışı yapılmış ve Emlak Konut GYO ile İdealist GYO A.Ş&Idealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı arasında yapılan sözleşmede belirtilen hisse oranları doğrultusunda hasılat paylaşımı yapılmaktadır. Sözleşmede hasılat paylaşım oranı Emlak Konut GYO %22 , İş Ortaklığı %78 olacak şekilde düzenlenmiştir.İş Ortaklığı ise kendi arasında İdealist GYO %49 , İdealist İnşaat Ltd. Şti. %51 olacak şekilde paylaşım yapmaktadır.
28.03.2024 tarihinde Emlak Konut GYO ile satışı yapılmayan kalan 15 adet bağımsız bölümün paylaşımı yapılmıştır. Bu paylaşımda İş Ortaklığı'na kalan bağımsız bölümler şu şekildedir:7 adet ticari ünite ve 5 adet villa listesi ise aşağıdaki şekildedir:

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

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

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

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91 ada 205 parsel arsa üzerinde geliştirilen İdealist Cadde Projesi'ne ait 18 adet ticari ünite, 1 adet konut alanı Emlak Konut GYO A.Ş. aracılığı ile E-İhale yöntemiyle 07.10.2021 - 14.10.2021 tarihleri arasında satışa

sunulmuştur. Bu kapsamda, İhraççı tarafından söz konusu ihaleye katılma kararı alınmış ve bahsi geçen ihale sonucunda brüt 1.387,46 m2 alanlı ve toplam KDV dahil 16.370.000 TL bedel ile ihaleye çıkılan 9 adet ticari üniteye ilişkin olarak bahsi geçen ihale KDV dahil 16.965.000 TL ihale bedeli üzerinden İhraççı lehine sonuçlanmıştır. 31 Mart 2022 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere, İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi'ndeki 2 adet bağımsız bölüm BZG Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. (COLDWELL BANKER)'ye 5(beş) yıl +5(beş) yıl süreyle kiraya verilmiştir.

21 Nisan 2022 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere , İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi'ndeki 6 adet bağımsız bölüm Migros Ticaret A.Ş.'ye 10 (on) yıl süreyle kiraya verilmiştir. İlgili 9 adet bağımsız bölüm (İdealist Cadde 'de bulunan A-25, A-26, B-24, B-25, B-26, B-28, C-13, C-14 ve C-15 nolu bağımsız bölümler) için Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde yer alan tapu devrinin hangi şartlar altında yapılacağını belirleyen madde hükümlerine göre gerekli taksit ödemeleri yapılmış, 13.01.2023 tarihinde tapu devri İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına gerçekleşmiştir.
28.03.2024 tarihinde Emlak Konut ile yapılan paylaşım neticesinde İdealist Gyo ve İş Ortaklığı arasında devam eden paylaşım neticesinde ise 13.06.2024 tarihinde A-21 ve A-23 nolu bağımsız bölümler de İdealist Gyo'nun portföyüne dahil olmuştur.

Bağımsız Bölüm Listesi ise aşağıdaki şekildedir:

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

		3. İzmir Aliağa Arsa İhraççı, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından 09-10 Haziran 2021 tarihinde düzenlenen 3 ilde 278 muhtelif satılık arsa ve 2 kiralık taşınmazın vadeli açık artırma konusu olan TOKİ Arsa Müzayedesine katılım sağlamıştır. Müzayede konusu olan arsalardan İzmir İli, Aliağa İlçesi, 1147 Ada, 1(A) Parsel, 10.000 m2 ve muhammen bedeli 12.044.000 TL olan arsa nitelikli taşınmaz 13.800.000 TL teklif ile İhraççı lehine sonuçlanmıştır. 22.06.2022 tarih ve 9903 yevmiye numarasıyla tapu İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Sözkonusu arsa üzerinde lojistik deposu geliştirme projesi halen devam etmekte olup inşaat ruhsatı Aliağa Belediyesinden 28.12.2023 tarihinde alınmıştır. Proje kapsamında 14.390 m2 inşaat yapılması planlanmaktadır.
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Yurt içi ve küresel finansal piyasalardaki koşullar, döviz kurundaki dalgalanmalar, deprem gibi doğal afetler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar İhraççı'nın performansını etkileyen temel konulardır. Finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı uyarınca şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinlerinin ve diğer izinlerin ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket'in gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir. İnşaatların projeler aşamasından satılabilir döneme kadar maliyet kalemlerini etkileyen en büyük faktör döviz kurlarının ve finansman maliyetlerinin artış göstermesi sebebiyle mevcut maliyet beklentilerinin üstünde gerçekleşebilmektedir. Artmakta olan kredi maliyetleri Şirket'in üretim maliyetlerini etkileyebilmektedir. Şirket'in portföyünün bulunduğu coğrafi bölgeler sebebiyle satışlar olumlu yönde etkilenebilecektir.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Yoktur.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi**	22.07.2024 tarihli Şirket ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ad Soyad/Unvan	Grubu	TL	%
İbrahim Ekşi	A	2.500.000	5,00
İbrahim Ekşi	B	5.255.000	10,51
Mustafa Ekşi	A	833.340	1,67
Mustafa Ekşi	B	1.501.665	3,00
Eyüp Ekşi	A	833.330	1,67
Eyüp Ekşi	B	1.001.665	2,00

Mehmet Akif Ekşi	A	833.330	1,67
Mehmet Akif Ekşi	B	1.000.000	2,00
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	B	1.750.000	3,50
Diğer (Halka Açık)	B	34.491.670	68,98
Toplam		**50.000.000**	**100**

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

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

Ortaklık payları 5.000.000 adet A grubu nama yazılı pay ve 45.000.000 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır. A grubu payların "Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde Aday Gösterme İmtiyazı" bulunmakta olup, en az 5 kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

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

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

Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları, www.kap.org.tr ve www.idealistgyo.com internet sitelerinde yer almaktadır.

Seçilmiş bilanço ve gelir tablosu kalemleri aşağıdaki gibidir.

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

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

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

Şirket'in stoklarındaki artışın temel sebebi, İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsellerde bulunan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesine istinaden (İdealist Cadde/Koru Projesi) İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetlerinden oluşmaktadır. Arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

26 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarının net gerçekleşebilir değeri, İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesini gerçekleştiren Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, Şirket'ten bağımsız ve SPK tarafından yetkilendirilen bir değerleme şirketi olan Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri ölçümünde projenin mevcut toplam değeri 584.476.991 TL olarak tespit edilmiş olup, İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı'na düşen pay 481.244.419 TL olarak tespit edilmiştir.

31.12.2023 tarihinde 72,1 milyon TL'ye ulaşan peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerin 71,2 milyon TL'lik önemli kısmı ilişkili taraflara verilen sipariş avanslarından kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Koru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır. 31.12.2023 tarihinde 12,9 milyon TL olan ticari alacaklar ilişkili olmayan taraflardan meydana gelmektedir.
31.12.2023 tarihinde Şirket'in duran varlıkları 202,9 milyon TL olup büyük bir çoğunluğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden (182,6 milyon TL) oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 101 milyon TL'si (İzmir / Aliağa'da bulunan üzerinde lojistik depo projesi geliştirilen arsa) arsa ve arazilerde, 81,6 milyon TL'si ise (Şile İdealist Cadde projesinde bulunan 9 adet ticari ünite) binalar kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

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

İL /İLÇE	ADA	PARSEL	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	İPOTEK EDEN BANKA	DERECE	İPOTEK BEDELİ	İPOTEK TARİH	İPOTEK EDEN BANKA	DERECE	İPOTEK BEDELİ	İPOTEK TARİH
ŞİLE / ÇAVUŞ	93	205	A	25	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	93	205	A	26	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	93	205	B	25	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	93	205	B	26	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	93	205	B	28	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	93	205	C	13	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	93	205	C	14	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	1	75.395.000,00	27.11.2023	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	2	7.155.000,00	14.03.2024
ŞİLE / ÇAVUŞ	93	205	C	15	ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.	1	21.000.000,00	12.10.2023				
ŞİLE / ÇAVUŞ	93	205	B	24	ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.	1	43.875.000,00	17.10.2023				
İZMİR / ALİAĞA	1147	4			T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ	0	16.818.750,00	22.06.2022	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş	1	100.000.000,00	12.03.2024

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

Toplam yükümlülükler 31.12.2022'de 77,7 milyon TL ilken 31.12.2023 tarihinde 116,1 milyon TL artışla 193,8 milyon TL olmuştur. İlgili artışın 89,5 milyon TL'lik önemli kısmı kısa vadeli yükümlülüklerde ve geri kalan 26,6 milyon TL'lik artış uzun vadeli yükümlülüklerde meydana gelmiştir. Şirket'in Emlak Konut GYO A.Ş.'den aldığı sipariş avansları kısa vadeli yükümlülükler içerisinde izlenmekte olup 2,4 milyon TL'den 80,3 milyon TL'ye yükselmiştir.

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

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

İDEALİST CADDE / KORU BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Sıra	Ada/Parsele göre Proje Adı	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Kat	Oda Sayısı	Yönü	Kullanış Şekli	Brüt M2	Net M2	Genel Brüt M2	SATIŞ FİYATI (TL)
1	İDEALİST CADDE	91	205	A	19	1.BODRUM KAT	TİCARİ	GD	DÜKKÂN	121,4	110,6	121,41	11.200.000,00 TL
2		91	205	A	20	1.BODRUM KAT	TİCARİ	GB	DÜKKÂN	105	96,39	104,97	10.000.000,00 TL
3		91	205	A	21	1.BODRUM KAT	TİCARİ	GB	DÜKKÂN	101,2	93,36	101,16	9.300.000,00 TL
4		91	205	A	23	ZEMİN KAT	TİCARİ	KB-K-KD	DÜKKÂN	97,82	92,62	97,82	9.000.000,00 TL
5		91	205	A	24	ZEMİN KAT	TİCARİ	GB-KD	ASMA KATLI DÜKKÂN	205,3	189,1	205,28	17.350.000,00 TL
6		91	205	B	23	1.BODRUM KAT	TİCARİ	B-K	DÜKKÂN	326,2	309	326,15	29.000.000,00 TL
7		91	205	C	12	1.BODRUM KAT	TİCARİ	K	DÜKKÂN	124,3	114,4	124,35	11.400.000,00 TL
8	İDEALİST KORU	70	82	C1	2	ZEMİN KAT	3+1TRİPLEKS	K-D-G	VİLLA	186	147,5	185,98	16.200.000,00 TL
9		70	82	C2	1	ZEMİN KAT	3+1TRİPLEKS	KD-KB-GB	VİLLA	186	147,5	185,98	16.100.000,00 TL
10		70	82	C2	2	ZEMİN KAT	3+1TRİPLEKS	GB-GD-KD	VİLLA	186	147,5	185,98	16.350.000,00 TL
11		70	82	C3	1	ZEMİN KAT	3+1TRİPLEKS	D-K-B	VİLLA	186	147,5	185,98	16.000.000,00 TL
12		70	82	C3	2	ZEMİN KAT	3+1TRİPLEKS	B-G-D	VİLLA	186	147,5	185,98	16.150.000,00 TL
													176.050.000,00 TL

KÂR VEYA ZARAR KISMI	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Hasılat	13.635.834	2.038.154	12.051.552
Satışların maliyeti	-16.978.275	-	-20.874.907
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	**-3.342.441**	**2.038.154**	**-8.823.355**
BRÜT KAR/ZARAR	**-3.342.441**	**2.038.154**	**-8.823.355**
Genel yönetim giderleri	-7.143.222	-7.546.042	-3.214.167

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

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

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

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

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

		2022 yılında 889 bin TL olan faiz giderleri 2023 yılında 10,2 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu bağlamda net finansman giderleri 406 bin TL'den 10,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket; TMS-29 (Enflasyon muhasebesi) raporlaması kapsamında, 2022 yılına dair 27,1 milyon TL ve 2023 yılına dair 16,6 milyon TL net parasal pozisyon kaybı kaydetmiştir. Şirket'in 2022 yılı sürdürülen faaliyetlere ilişkin vergi geliri 30 bin TL iken 2023 yılı vergi geliri 14,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Buna karşın 2022 yılında Şirket'in 26,7 milyon TL net kârı bulunurken 2023 yılında 6,5 milyon TL zararı gerçekleşmiştir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirket net işletme sermayesi, Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 tarihinde sona eren yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarlarını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.

TL	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	222.016.327	108.429.515	46.758.899
Kısa Vadeli Yükümlülükler	166.735.367	77.215.560	30.255.103
Net İşletmesi Sermayesi	**55.280.960**	**31.213.955**	**16.503.796**

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Şirket çıkarılmış sermayesini %200 oranında (bedelli sermaye artırımı) artırması sebebiyle 100.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edecektir. Paylar 1 TL nominal değerden ihraç edilecektir. İhraç edilecek paylara ilişkin ayrıntılı tablo aşağıdaki gibidir.

GrubuNama/Hamiline	İmtiyazlar*	Pay Sayısı	Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A/Nama	İmtiyazlı	10.000.000	20%	10.000.000	20%
B/Hamiline	Yoktur.	90.000.000	180%	90.000.000	180%
Toplam		**100.000.000**	**200%**	**100.000.000**	**200%**

**A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.*

		Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu nama pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir. Nama yazılı, imtiyazlı, (A) Grubu payların ISIN kodu TREIDGY00029, hamiline yazılı, imtiyazsız, (B) Grubu payların ISIN kodu TREIDGY00011'dur. İhraç edilmesi planlanan kıymetlerin ISIN kodları izahname onayına müteakip KAP'da duyurulacaktır.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	Şirketin çıkarılmış sermayesi 50.000.000 TL nominal olup, ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 50.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Her payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Satışı yapılacak paylar için mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir. - Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1sayılı Kar Payı Tebliği) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) - Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) - Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) - Oy Hakkı (TTK madde 432, 433, 434, 435, 436, SPKn madde 30): - Bilgi alma ve inceleme hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)

		- Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.1 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) - İtfa Geri Satma Hakkı (II-15.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği)
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Şirket payları IDGYO kodu ile BIST Alt Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımı neticesinde ihraç edilecek B grubu hamiline yazılı paylar da BIST Alt Pazarda işlem görecektir. A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	**İhraççının kar dağıtım politikası:** Şirket Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve İlke Kararları, Vergi Mevzuatı, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Ana Sözleşme hükümleri dikkate alarak kâr dağıtımı kararlarını belirlemektedir. Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, şirketin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makroekonomik gelişmeleri, içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek şirketimiz ve menfaat sahipleri arasında Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir. Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Yönetim Kurulunun teklifi üzerine, genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımında yasal süreler içinde

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S.
Kısıklı Mah. Halkındağı Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 646758
Ümraniye V.D. 470 057 7219

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 3 5 2 ONAYI

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

D—RİSKLER

D.1 İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

İhraççıya ilişkin riskler aşağıdaki gibidir.

Kredi Riski: Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.
Şirketin 31.12.2023 tarihli finansal tablolara göre 955.761 TL kredi riski bulunmaktadır.

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

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

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

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

Faiz Oranı Değişim Riski
Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır.
Diğer yandan ihraççının içinde bulunduğu sektör; Küresel ekonomik veya finansal riskleri, inşaat sektörü ile ilgili riskleri, projelerin zamanında bitirilememe riskini, iş kazalarına dair riskleri ihtiva etmektedir.

D.3 Sermaye piyasası aracına ilişkin

İhraç Edilen Payların Temettü Gelirlerine İlişkin Riskler:

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımeli Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 846759
Ünalanlıye V.D. 470 057 2218

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 U Z M A N I 352

	önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Kar payı (temettü geliri) şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. İhraççı dağıtılabilir kar olduğu durumlarda genel kurul onayı ile kar dağıtabilmekle beraber, zarar ettiği dönemlerde kar payı dağıtmaz. Ayrıca İhraççı karını bünyesinde tutup kar payı dağıtmamaya karar verebilir. **İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:** İhraççının faaliyetleri, piyasa koşulları, mali performans ve diğer koşulların ortaya çıkması neticesinde payların fiyatı yatırımcıların beklentilerini karşılayamayabilir. Sonuç olarak bu halka arz işlemi kapsamında payları satın almış olan yatırımcılar, paylara yapmış oldukları yatırımların tamamını ya da bir kısmını kaybedebilirler.

E—HALKA ARZ

E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Halka arz edilecek payların nominal değeri 100.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken toplam maliyet ve pay başına maliyet tutarı tablodaki gibidir.

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

Tahmini toplam maliyet 704.000 TL tutarında olmak ile birlikte halka arz edilecek payların nominal değeri 100.000.000 TL'dir.
Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0,00704 TL'dir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi ile net nakit girişi tabloda gösterilmiştir.

Açıklama	**TL**
Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	100.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	704.000
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	**99.296.000**

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerin altında kalmamak suretiyle BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.
E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Sermaye artırımı ile Şirket'in İzmir Aliağa'da geliştirdiği ve halen devam eden lojistik depo projesinin finansmanının sağlanmasının, Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkıda bulunacağı, projenin kısa sürede bitirilerek kira getiri sağlanması ile birlikte Şirket'in faaliyet alanlarında büyüme amaçlı yeni gayrimenkul projelerine yatırım yapmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir.

Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri	
	Tutar (TL)	%
İzmir Aliağa Projesi / Lojistik Depo İnşaatı	100.000.000	100
Toplam	100.000.000	100

Şirket bedelli sermaye artırımı neticesinde elde edeceği fonun tamamını, İzmir Aliağa Projesi kapsamında lojistik depo inşaatı yapımında kullanacaktır. 10.000 m^2 arsa üzerine 14.390 m^2 kapalı alana sahip lojistik depo inşaatının projesi ile müşterisinin hazır olduğu, müşteriden bir yıllık kira bedelinin peşin tahsil edileceği Şirket yönetimi tarafından ifade edilmiştir. Projenin hayata geçirebilmesi için mevcut şartlarda 200 milyon TL'lik bütçeyle mümkün olabileceği bütçelenmiştir.
Söz konusu kaynak depo inşaatı yapımında kullanılacaktır. Başka bir amaçla kullanım olmayacaktır.

Alişan Lojistik A.Ş. den alınan kiralama opsiyonu dışında herhangi bir anlaşma yapılmamıştır.

Ekşihan İnşaat Gayrimenkul Enerji Yatırım A.Ş. ile yüklenici sözleşmesi yapılmış olup, Ekşihan İnşaat'a avans ödemesi yapılmış ve bunun karşılığında Ekşihan İnş. mobilizasyon çalışmalarına başlamış ve gerekli imalat bağlantılarını yapmaktadır.

E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Şirketin 50.000.000 TL (Elli milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamen ve nakden karşılanmak kaydıyla %200 oranında nakit (bedelli) olarak artırılarak 150.000.000 TL'ye (yüzelli milyon Türk Lirası) çıkarılacaktır. Şirketin yapacağı sermaye artırımında (A) grubu nama pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kınıklı Mah. Hanımeli Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 846758
Ümraniye V.D. 478 057 2215

PİRAMİT SERMAYE YATIRIM A.Ş.

		Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri sermaye artırımında kullanılmak üzere, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait Vakıf Katılım Bankası A.Ş. nezdindeki TR31 0021 0000 0002 2187 2000 08 IBAN numaralı hesaba yatırılacaktır. Yeni pay alma hakkı için 1 TL nominal değerli pay 1 TL fiyattan kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu paylar 2 iş günü suretiyle Borsa İstanbul A.Ş.'de (BIST ve/veya Borsa İstanbul) satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarları ve halka arz tarihleri "Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu" ile birlikte Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.idealistgyo.com), Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. internet sitesinde (https://www.piramitmenkul.com.tr) ilan edilecektir.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Şirket paylarının halka arzında; Şirket sermaye sağlayacak, aracılık hizmeti veren Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Bunun dışında halka arza ilişkin menfaati bulunan kişi ya da kurum yoktur.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	İhraççının unvanı İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İhraççının ve/veya ortaklarının taahhüdü bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S.
Kuştepe Mah. Harman Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Şişli/İstanbul
Ticaret Sicil No: 646738
Ümraniye V.D. 479 057 2219

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 3 5 2

E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını % 200 oranında kullandıkları varsayımı ile mevcut ortakların 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -2,42 TL ve yüzdesi -52,38'dir.
	Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisinin miktarı -1,31 TL ve yüzdesi -28,35'tir.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Aracı kurumlar, yeni pay alma haklarının kullanılması, kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BIST birinci piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Finansal Dönem	Bağımsız Denetim Unvanı ve Adresi	Sorumlu Denetçi
31.12.2023	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. - Bahçelievler Mah. 35 Cad. No: 24/8 Çankaya/Ankara	Ali Osman Eflatun
31.12.2022	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. - Bahçelievler Mah. 35 Cad. No: 24/8 Çankaya/Ankara	Ali Osman Eflatun
31.12.2021	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. - Bahçelievler Mah. 35 Cad. No: 24/8 Çankaya/Ankara	Ali Osman Eflatun

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

Yoktur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızılırmak Mah. Hanımeli Sok. No: 38
Kat: 3 Ofis: 5 Uşaklıgil/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646789
Ünvanlıye V.D./ 478 657 2219

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 A H 1

PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide olmayan finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları (www.idealistgyo.com.tr) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Şirkete ait temel konsolide olmayan bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

VARLIKLAR	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nakit ve nakit benzerleri	321.899	13.973.782	22.349.934
Ticari alacaklar	12.922.274	642.230	–
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	12.922.274	642.230	–
Diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
Stoklar	120.166.917	40.151.326	17.547.388
Peşin ödenmiş giderler	72.060.025	42.453.735	43.092
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	71.249.597	40.093.826	–
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	810.428	2.359.909	43.092
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	15.100	70.475	53.575
Diğer dönen varlıklar	16.448.125	10.988.059	6.670.017
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	16.448.125	10.988.059	6.670.017
Toplam Dönen Varlıklar	**222.016.327**	**108.429.515**	**46.758.899**
Duran Varlıklar	–	–	–
Diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	182.603.000	166.094.397	36.165.000
Maddi duran varlıklar	5.279.003	593.129	4.913.129
Maddi olmayan duran varlıklar	–	–	–
Ertelenmiş vergi varlığı	14.982.038	673.341	1.444.995
Toplam Duran Varlıklar	**202.891.343**	**167.388.170**	**42.527.458**
TOPLAM VARLIKLAR	**424.907.670**	**275.817.685**	**89.286.357**
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	42.495.276	19.942.636	3.004.695
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	22.147.398	65.155	807.343
Diğer finansal yükümlülükler	123.765	37.804	54.768
Ticari borçlar	13.374.972	33.875.676	20.044.362
• İlişkili taraflara ticari borçlar	–	35.445	
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.374.972	33.840.231	20.044.362
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	907.287	645.169	197.298
Diğer borçlar	7.018.555	90.758	61.668
• İlişkili taraflara diğer borçlar	7.018.555	78.828	45.264
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	–	11.930	16.404
Ertelenmiş gelirler	80.345.496	22.353.009	5.950.688
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	80.345.496	22.353.009	5.950.688
Kısa vadeli karşılıklar	219.925	136.477	60.994
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	36.646	55.616	11.920

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kirazlı Mah. Hanımeli Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646758
Ümraniye V.D. 478 057 2219

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 362 UZMANI

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseyranı Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 1068758
Ümraniye V.D. 470 057 2218

DÖNEM KARI/ZARARI	**-6.456.629**	**26.671.501**	**3.653.338**
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			3.653.338
Ana ortaklık payları			3.653.338
Pay Başına Kazanç	–	–	0,0731
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	-0,1291	0,5334	0,0731
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	23.719	77.266	80.930
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	20.758	77.834	83.072
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	2.961	-568	-2.142
• *Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri*	2.961	-568	
DİĞER KAPSAMLI GELİR	**23.719**	**77.266**	**80.930**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	**-6.432.910**	**26.748.767**	**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**	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	321.899	13.973.782	22.349.934
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	302.769.917	206.245.723	53.712.388
C	İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	–	–	–
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	–	–	–
	Diğer Varlıklar		121.815.854	55.598.180	13.224.035
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	424.907.670	275.817.685	89.286.357
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	64.642.674	20.007.791	4.278.354
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	123.765	37.804	54.768

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S.
Büyükdere Mah. Hamidiye Cad. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 546789
Ümraniye V.D. 470 057 2218

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)	7.018.555	78.828	45.264
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	231.117.234	198.160.338	58.495.002
	Diğer Kaynaklar		122.005.442	57.532.924	26.412.969
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	424.907.670	275.817.685	89.286.357

	Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	–	–	
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	–	13.352.181	3.010.354
A3	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)	40.259	5.480.436	

	Portföy Sınırlamaları	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**Asgari/Azami Oran**
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımeli Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Ümraniye V.D. 470 052 2213

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%5	%25	≤%49
4	Yabancı 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 yapmalarım 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 yansıyabilir 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 inşaatların 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 tamaml ası nedeniyle, söz konusü projelerin İhraççı'ya teslimi gecikebilir. Bu da projelerden elde edilmesi planlanan satış gelirlerinin planlanan zamanda sağlanamamasına neden olabilir.

- **Gerçekleşebilecek İş Kazaları**

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

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

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

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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kristal Mah. Hamidiye Cad. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Üsküdar V.D. 470 057 2215

- **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 yapıladığı durumlarda kurumsal yapıl ile faaliyetlerini sürdürmeyi amaçlayan firmaların rekabet gücü zayıflayabilmektedir.

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

İhraççının faaliyetlerine ilişkin diğer riskler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

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

Şirketin 31.12.2023 tarihli finansal tablolara göre 13.326.160 TL kredi riski bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S.
Kısıklı Mah. Hanımeli Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Türkiye V.D 4190572219

Kur Riski

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

Faiz Oranı Değişim Riski

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle 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 dağıtılabilir 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Harmonisti Sok. No:38
Kat:3 Ofis:6 Üsküdar-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646769
Üsküdar V.D. 470 057 2219

T.C. ★ 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

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

İhraççının hukuki statüsü anonim şirket olup, tabi olduğu mevzuat "T.C. Kanunları"dır. İhraççının 31.12.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal raporuna göre, başka bir ülkenin kanununa tabi bağlı ortaklığı, iştiraki, şubesi, ticari operasyonu vs. bulunmamaktadır.

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

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

Telefon : +90 216 443 82 90

Fax numaraları : +90 216 523 13 58

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

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

TL	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Yatırımlar	120.166.917	40.151.326	17.547.390
Toplam	120.166.917	40.151.326	17.547.390

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

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

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

Şirket tarafından 2017 yılında yapımına başlanan İdealist Cadde/Koru Projesi İstanbul ilindedir. Söz konusu proje işbu izahname tarihi (Temmuz 2024) ile %99 tamamlanma oranına sahiptir.

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

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

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

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

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

İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı 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 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 yapılıncaya 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:35
Kat: 3 Ofis: 5 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 546259
Ümraniye V.D. 470 057 2819

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

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

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

Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 26.12.2023 tarihli 2023-096 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi değerleme raporuna göre konu proje hâlihazırda %90,97 (Temmuz 2024 tarihi itibarıyla %99) genel inşaat seviyesine sahiptir. İdealist Cadde/Koru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m² olarak hesaplanmıştır. Proje kapsamında 91 ada 205 parsel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan(m²)
A	26	6	5.102,99
B	28	6	5.946,82
C	15	6	3.008,65
TOPLAM	**69**		**14.058,46**

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

Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan(m²)
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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 645759
Vergi Dairesi: 470 057 2219
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 3 5 2
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

B5	4	3	452,44
C1	2	2	396,43
C2	2	2	356,60
C3	2	2	356,60
C4	2	2	356,60
C5	2	2	356,60
C6	2	2	356,60
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 değerleme raporuna göre;

Projenin mevcut durumuyla KDV hariç toplam değeri 584.476.991 TL olarak belirlenmiştir. Projenin mevcut durumuyla İdealist GYO A.Ş. payına düşen değeri 223.387.106 TL'dir (%49'u).

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

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

137 adet bağımsız bölümden 122 adetinin satışı yapılmış ve Emlak Konut GYO ile İdealist GYO A.Ş&Idealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı arasında yapılan sözleşmede belirtilen hisse oranları doğrultusunda hasılat paylaşımı yapılmaktadır. Sözleşmede hasılat paylaşım oranı Emlak Konut GYO %22 , İş Ortaklığı %78 olacak şekilde düzenlenmiştir.İş Ortaklığı ise kendi arasında İdealist GYO %49 , İdealist İnşaat Ltd. Şti. %51 olacak şekilde paylaşım yapmaktadır.
28.03.2024 tarihinde Emlak Konut GYO ile satışı yapılmayan kalan 15 adet bağımsız bölümün paylaşımı yapılmıştır. Bu paylaşımda İş Ortaklığı'na kalan bağımsız bölümler şu şekildedir:7 adet ticari ünite ve 5 adet villa listesi ise aşağıdaki şekildedir:

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımeli Sok. No:38
K.1: 3 Ofis: 6 Üsküdar-İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Ümraniye V.D. 470 057 2210

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

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

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

Bağımsız denetim raporuna göre kira gelirleri brüt satışlar kaleminde yer almaktadır.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının 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,

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

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 öngörülüyor.

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 evirilerek 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.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S.
Kısıklı Mah. Hanımsen Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Üsküdar V.D. 470 057 2215

SERMAYE PİYASASI KURULU 352 1923 SERMAYE PİYASASI UZMANI

Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürmüştür. 2024 yılından ititbaren ise ABD ekonomisinde görece Avrupa Ekonomisi'nde büyüme patikasına geçiş beklentisi ağırlık kazanmaya başlamıştır.

Konut Satış Verileri:

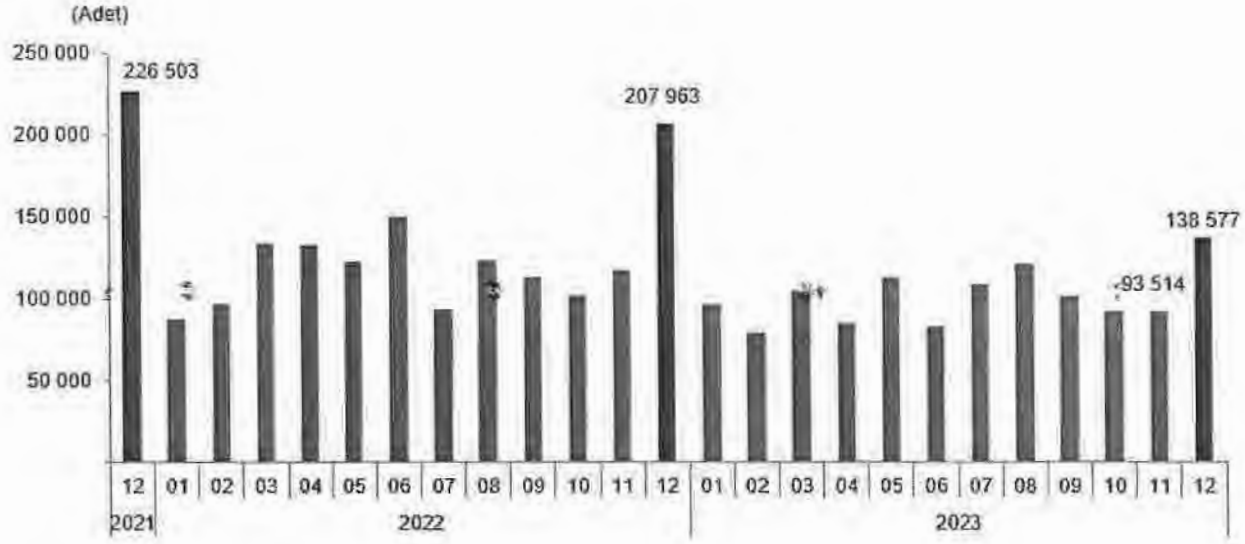
TUİK tarafından yayınlanan Aralık 2023 dönemine ilişkin konut satış istatistiklerine göre https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2023-49516;

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

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

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

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



Kaynak: TUİK

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Haşimişeli Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 640759
Ümraniye V.D. 470 057 2219

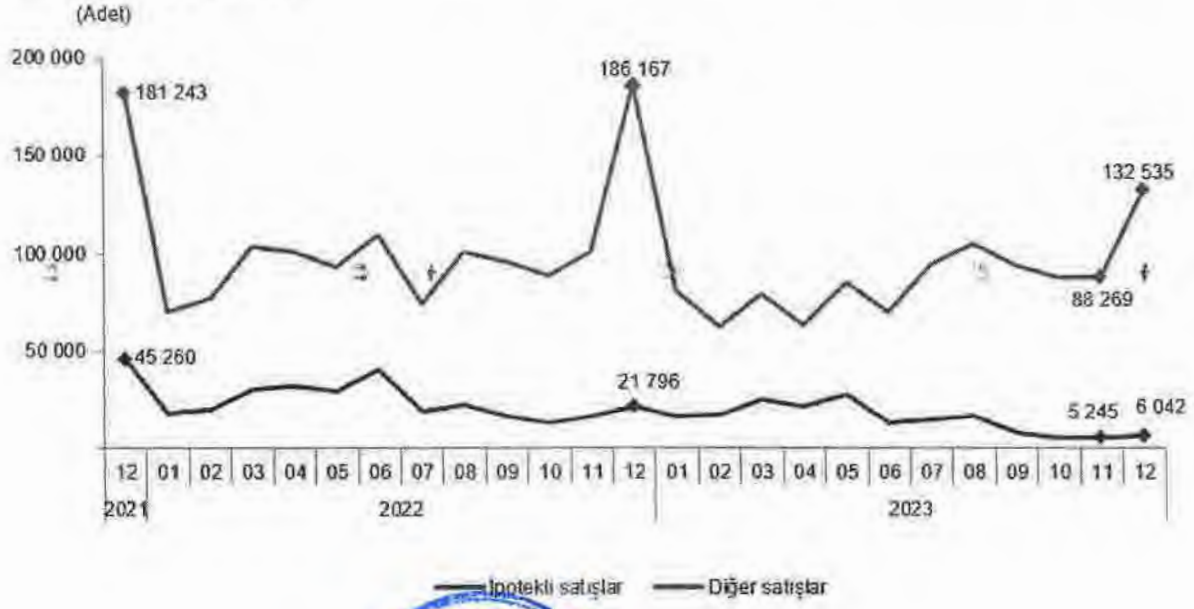
	Aralık			Ocak - Aralık		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**138 577**	**207 963**	**-33,4**	**1 225 926**	**1 485 622**	**-17,5**
İpotekli satış	6 042	21 796	-72,3	177 748	280 320	-36,6
Diğer satış	132 535	186 167	-28,8	1 048 178	1 205 302	-13,0
Satış durumuna göre toplam satış	**138 577**	**207 963**	**-33,4**	**1 225 926**	**1 485 622**	**-17,5**
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: TUİK

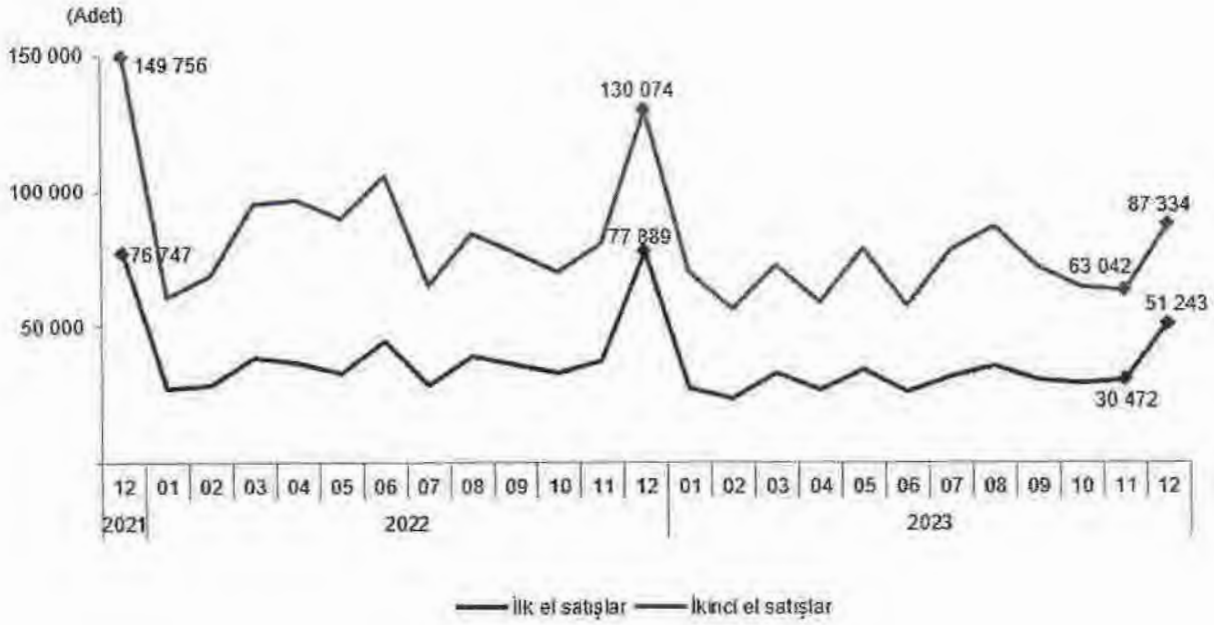
Satış Şekillerine Göre Konut Satışları:

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

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



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımeli Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 940759
Ümraniye V.D. 470 057 2219



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

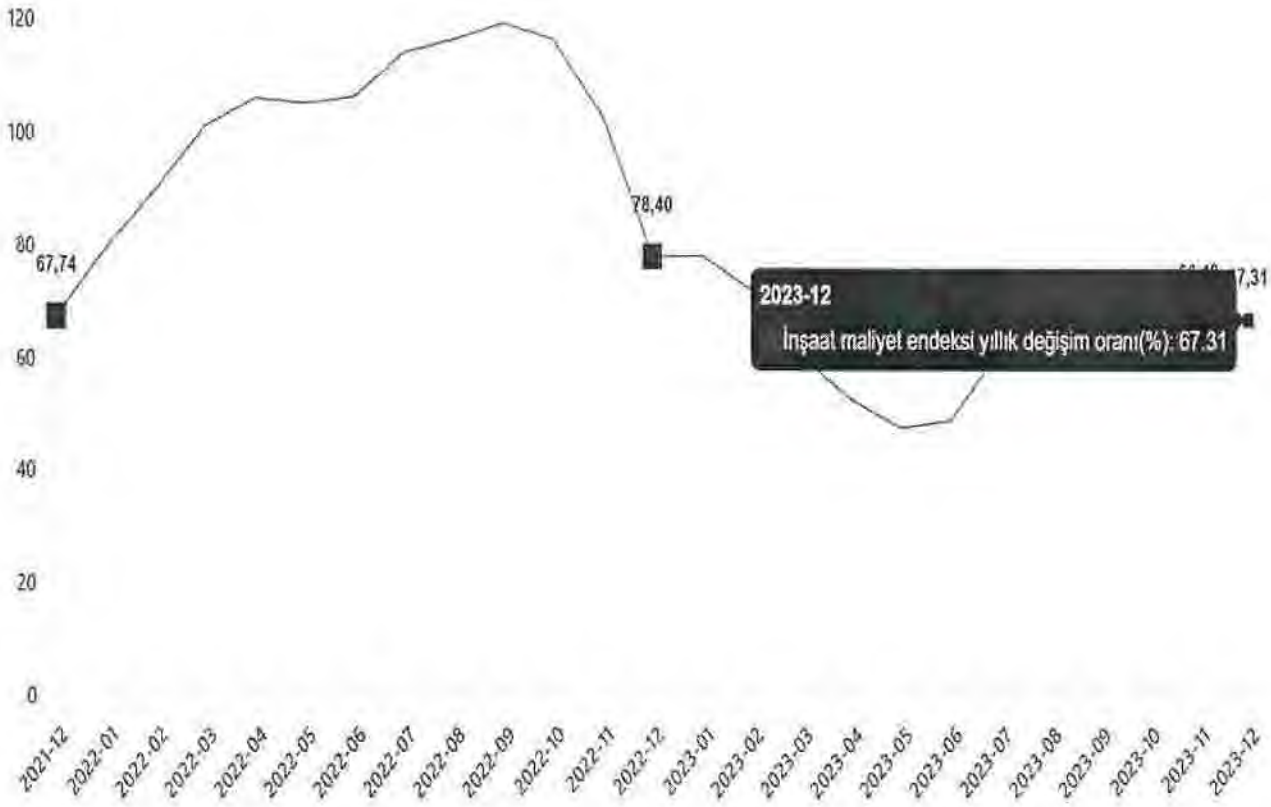
İnşaat Maliyet Endeksi:

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

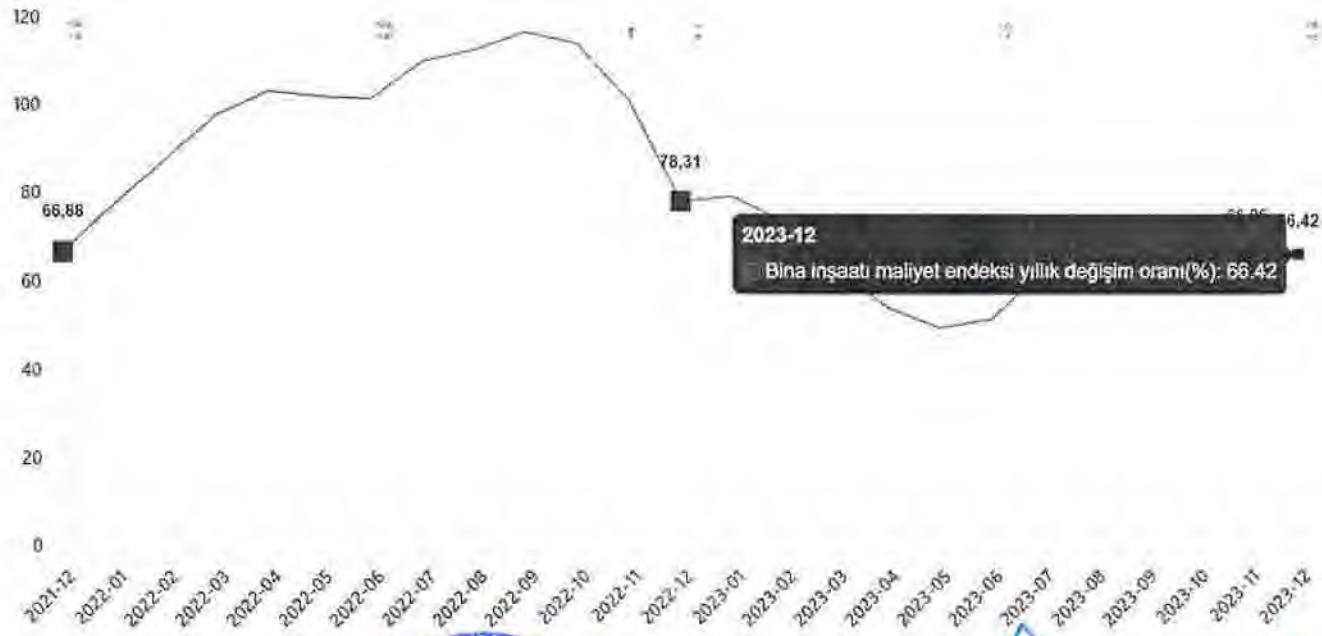
İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımeli Sok. No:38
Kat: 1 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Ümraniye V.D. 470 057 2210

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1929 U Z M A N 3 5 2

İDEALİST GAYRİMENKUL A.Ş.



artmıştır.



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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Üsk. 1 Ofis. 5 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Ümraniye V.D. 470 057 2219

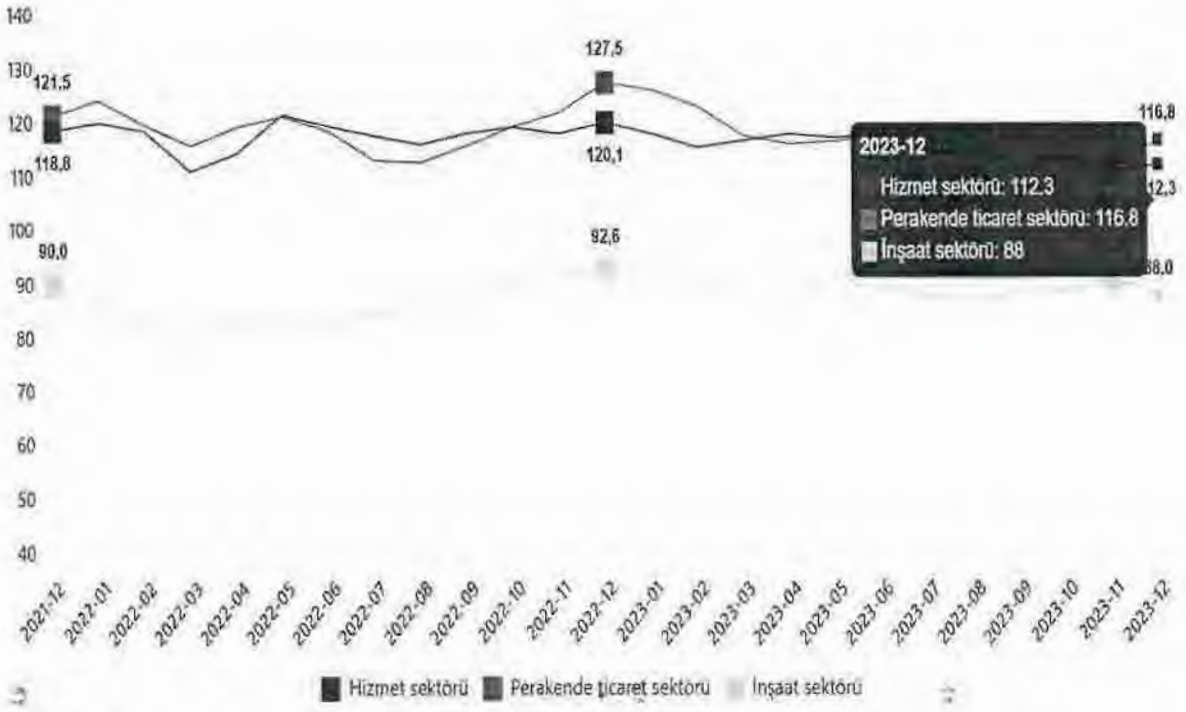
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992

PİRAMİT MENKUL

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

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

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Aralık ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %1,2 oranında artarken 112,3 değerini, perakende ticaret sektöründe %4,5 oranında artarken 116,8 değerini ve inşaat sektöründe %3,3 oranında azalarak 88 değerini aldı.



Konut Kredisi Verileri

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

2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür.

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hacımamı Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 640759
Ümraniye V.D. 470 057 2219

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Avantaj ve Dezavantajları

Avantajlar:

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

Dezavantajlar:

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

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının 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. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İşbu izahnamenin 7.2.1. maddesinde yer alan açıklamalarda geçen sektörel bilgilerde TUİK, 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:

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hoşdere Mah. Hanımsarı Sok. No:30
Çatalca İlçesi/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Vergi No: 3770572211
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923
SERMAYE PİYASASI KURULU 35
UZMANI

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 itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibari ile sahip olduğu maddi duran varlıklar tablodaki gibidir

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

Amortisman	31.12.2023	31.12.2022
Binalar	–	–
Taşıtlar	70.084	-42.986
Demirbaşlar	220.168	-202.081
Toplam	290.252	-245.067
NET DEĞER	5.279.003	593.129

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

Ihraççının 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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımeli Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar/ İSTANBUL
Tic. Sic. No:446799
Ümraniye V.D. 470 057 2210

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 3652 UZMANI

PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

584.476.991 TL olarak belirlenmiştir. İdaelist GYO payına düşen tutar KDV hariç 223.387.106 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 İşi (İdealist Cadde-idealist Koru) 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 Koru 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 Aliağa 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. derecedeń 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 fikrasının (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	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Yazılım Bedelleri	-	-	-

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

Yoktur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Kısıklı Mah. Harem Sok. No:38 Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar/İSTANBUL Tic. Sic. No: 646789 Ümraniye V.D. 470 057 2210

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 T.C. İZMİR

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

VARLIKLAR	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	321.899	13.973.782	22.349.934
Ticari alacaklar	12.922.274	642.230	-
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	12.922.274	642.230	-
Diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	81.987	149.908	94.893
Stoklar	120.166.917	40.151.326	17.547.388
Peşin ödenmiş giderler	72.060.025	42.453.735	43.092
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	71.249.597	40.093.826	-
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	810.428	2.359.909	43.092
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	15.100	70.475	53.575
Diğer dönen varlıklar	16.448.125	10.988.059	6.670.017
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	16.448.125	10.988.059	6.670.017
Toplam Dönen Varlıklar	222.016.327	108.429.515	46.758.899
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	27.302	27.303	1.851

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hamamcı Sok. No:35
Kat: 3 Ofis: 5 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646729
Umraniye V.D. 470 057 2210

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 SERMAYE BİTİŞİ 352 UZMANI

FİNANS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.

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

Varlıklar:

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

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

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

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

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

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

Yarı mamuller: İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsellerde bulunan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesine istinaden (İdealist Cadde/Koru Projesi) İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetlerinden oluşmaktadır.

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

26 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarının net gerçekleşebilir değeri, İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesini gerçekleştiren Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, Şirket'ten bağımsız ve SPK tarafından yetkilendirilen bir değerleme şirketi olan Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri ölçümünde projenin mevcut toplam değeri 584.476.991 TL olarak tespit edilmiş olup, İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı'na düşen pay 481.244.419 TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

Yükümlülükler:

Şirket'in toplam yükümlülüklerinin büyük bir ağırlığı 166,7 milyon TL ile kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülükler 2022 sonuna göre %116 oranında artmıştır. 80,3 milyon TL olan ilişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler kısa vadeli yükümlülüklerin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Ertelenmiş gelirler Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır ve Türk Lirası cinsindendir. Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadesi 3-12 ay aralığındadır.

Şirket'in 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 dönemleri itibariyle finansal borçların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir.

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

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

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımını gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:35
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 440759
Ümraniye V... 478 057 2210

PRASİFİ MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Şirket'in ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar kalemi 31.12.2023 tarihi itibariyle 13,4 milyon TL'dir. Cari dönemde ticari borçların 3,7 milyon TL'lik kısmı, Emlak Konut GYO A.Ş.'ye olan, İdealist Cadde'den satın alınan 9 bağımsız bölüm (yatırım amaçlı gayrimenkul) karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan ve ticari borçların 9,7 milyon TL'lik kısmı, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na olan, İzmir Aliağa'da alınan arsa karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan oluşmaktadır. Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

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

Özkaynaklar:

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

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

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Reşitpaşa Mah. Hanımsoy Sok. No: 38
Kat: 3 Sarıyer/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 648759
Üsküdar V.D. 470 057 2219

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 352

PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Şirket'in 2022 yılında 2 milyon TL olan hasılatı 2023 yılında ise 13,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No: 5A
Kat: 3 Dis: 6 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646739
Ümraniye V.D. 470 057 2218

SERMAYE PİYASASI KURULU 1927

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

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

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in, 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 dönemlerine ilişkin borçluluk durumunu gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nişantaşı Mah. Halaskargazi Cad. No:36
Kat:3 Ofis: 5 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 946758
Ümraniye V.D. 470 057 2219

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992 3552 İZAHNAME

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

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket net işletme sermayesi, (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 tarihinde sona eren yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarlarını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

TL	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	222.016.327	108.429.515	46.758.899
Kısa Vadeli Yükümlülükler	166.735.367	77.215.560	30.255.103
Net İşletmesi Sermayesi	**55.280.960**	**31.213.955**	**16.503.796**

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

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirketin 31.12.2023 tarihli son hesap yılının bitiminden izahname tarihine kadar olan süre içinde USD/TRY döviz kuru ve gösterge faiz niteliğindeki devlet tahvili faiz oranında artış gerçekleşmiştir. 31.12.2023 tarihi kapanış verileri itibari ile USD/TRY kuru 29,57 iken izahname yazımı tarihi itibariyle 33,25 seviyesindedir. Diğer yandan gösterge faiz niteliğindeki TRT011025T16 ISIN kodlu devlet tahvili faizi, 30.06.2023 foreks veri terminali verilerine göre %14,91 iken, işbu izahname yazımı tarihi itibari ile %49 seviyesindedir.

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

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

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

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

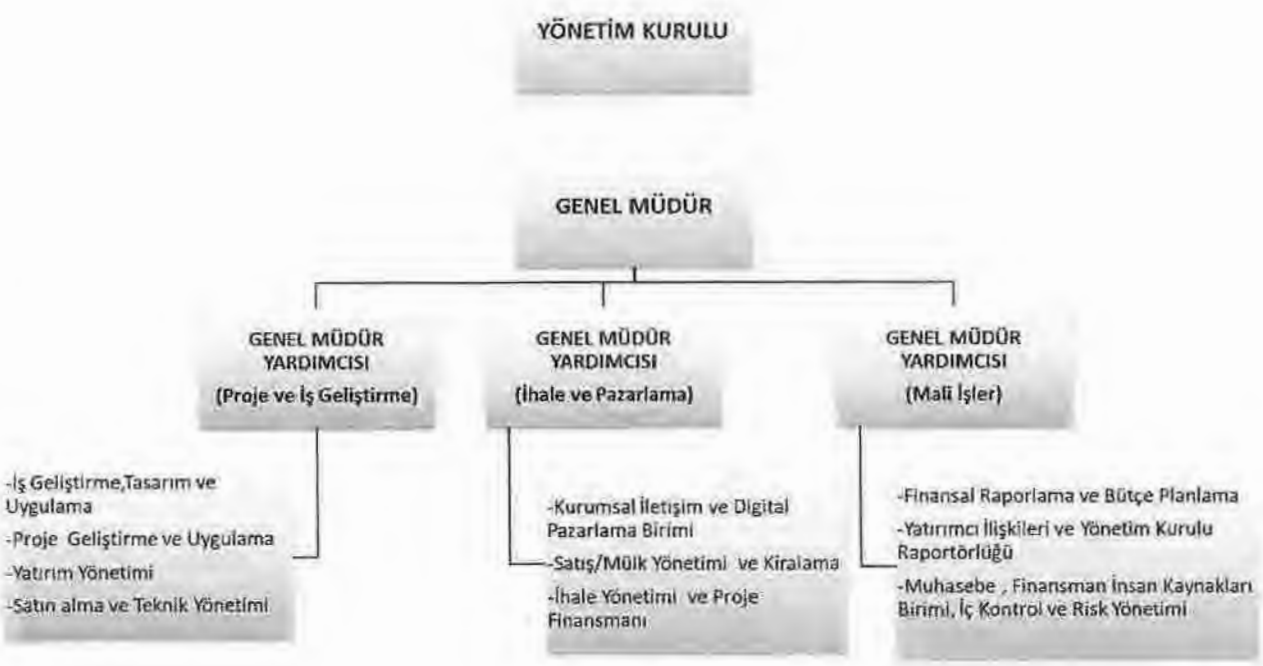
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımsaati Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 7 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 640769
Ümraniye V.D. 470 057 2219

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 3 5 2 1973 U Z M A N I



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 14. maddesine göre Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve 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.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı	Kısıklı Mahallesi,Hanımseti Sokak,No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu	04.08.2023-04.08.2026	7.755.000 TL	15,51%

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar/İSTANBUL
Ticaret Sic. No: 644759
Ümraniye V.D. 470 057 2219

Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kısıklı Mahallesi,Hanımseti Sokak,No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	04.08.2023-04.08.2026	2.335.005 TL	4,67%
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi,Hanımseti Sokak,No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	-	04.08.2023-04.08.2026	1.834.995 TL	3,67%
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi,Hanımseti Sokak,No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul		04.08.2023-04.08.2026	-	-
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi,Hanımseti Sokak,No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul		04.06.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile yapılacak olan ilk genel kurula kadar ataması yapılmıştır.	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yönetimde söz sahibi personel bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	7.755.000	15,51

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

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

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:
Şirket tescil tarihi 28/11/2007 olup, son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

İbrahim Ekşi-Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür

1960 yılında Rize'nin İkizdere İlçesinde doğan İbrahim Ekşi, 1991 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 1958 yılında babası Hakkı Ekşi tarafından kurulan inşaat firmasının her kademesinde çalışarak şirketin büyümesinde önemli görevler üstlenmiştir. 1998 yılında kurdukları aile şirketi olan Hektaş Grup Gayrimenkul Ltd.Şti., inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim başta olmak üzere, birçok alanda proje tamamlamıştır. Hektaş Grup Gayrimenkul Ümraniye Çekmeköy'de 333 bin metrekarelik arsa üzerine inşa edilen İdealist Kent projesini hayata geçirmiştir.

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

Bunların yanı sıra GYODER ve 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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 646758
Ümraniye V.D. 470 067 2219

SERMAYE PİYASASI KURULU 1323 UZMANI

PİRAMİT MÜŞAVİRLİK A.Ş.

genel başkan yardımcılığı ve Rize Dernekler ve Vakıflar Birliği Vakfı Kurucu Mütevelli Heyet Üyesi görevlerini de yürütmektedir. İbrahim Ekşi evli ve dört çocuk babasıdır.

Mustafa Ekşi-Yönetim Kurulu Başkan Vekili-Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

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

Eyüp Ekşi-Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mehmet Akif Ekşi-Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

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

Muhammed Ali Demirci-İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

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

Mehmet Şerif Cem ATAÇ – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No: 38
Kat: 2 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646758
Ümraniye V.D. 470 057 2219