



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 Dönemi

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Genel Kurulu'na

Görüş

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ("Şirket") 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

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

Görüşün Dayanağı

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

Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01.01.2024 – 31.12.2024 hesap dönemine ilişkin finansal tabloları hakkında 28 Şubat 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

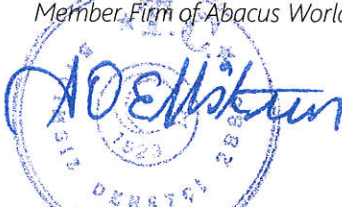
Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdellemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtabileceğini yansıtmadığını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

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

Ankara, 28.02.2025

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Member Firm of Abacus WorldWide


Ali Osman EFLATUN
Sorumlu Denetçi

İçindekiler

1. GENEL BİLGİLER	3
1.1. VİZYON, MİSYON	3
1.2. RAPORUN DÖNEMİ	3
1.3. ORTAKLIĞIN UNVANI	4
1.4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
1.5. İŞTİRAKLER.....	5
1.6. YÖNETİM KURULU	5
1.7 DENETÇİ.....	6
1.8 ÜST YÖNETİM KADROSU	7
1.9 PERSONEL SAYISI	7
2. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER	7
2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM	7
2.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ	8
2.3. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ.....	9
3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ.....	10
4. PORTFÖY BİLGİLERİ.....	11
4.1 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi	11
4.2. İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Koru Projesi bünyesindeki 12 adet bağımsız bölüm.....	12
4.3. İzmir Aliaga Arsa	13
5. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ	14
6. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ	15
7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	15
8. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF).....	24
9. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF).....	24
10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER.....	24
10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri.....	24
10.2 Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi.....	25
10.3 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi	25
11. PORTÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	26
12. FİNANSAL DURUM - KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR	28

1. GENEL BİLGİLER

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

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

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

1.1. VİZYON, MİSYON

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Yatırım Politikamız

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

1.2. RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet raporumuz 01.01.2024 – 31.12.2024 dönemini kapsamaktadır.

1.3. ORTAKLIĞIN UNVANI

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1.4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

1.4.1. Sermaye Yapısı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanının, 2024-2028 yılları için geçerli olmak üzere, 750.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.11.2024 tarih ve E-12233903-340.08-62973 sayılı yazısı ile onay verilmiştir. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden E-50035491-431.02-00103185921 sayılı ve 22.11.2024 tarihli yazısı ile izin verilmiştir.

Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi 25 Aralık 2024 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurulunda onaylanmış , daha sonra ticaret sicil müdürlüğünde 09.01.2025 tarihinde tescil edilmiş ve 09.01.2025 tarih 11146 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Ödenmiş Sermaye 150.000.000 TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı 750.000.000 TL

Şirket Yönetim Kurulu 09.02.2024 tarihinde 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere 100.000.000 TL nakit olarak %200 oranında artırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir. Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin değişikliği 15.10.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 15.10.2024 tarihli ,11186 sayılı Türk Ticaret Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

1.4.2. Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 150.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde toplam 150.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 15.000.000 adet pay karşılığı 15.000.000,00 TL'den, B grubu 135.000.000 adet pay karşılığı 135.000.000,00 TL'den oluşmaktadır.

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı
İbrahim EKŞİ	A Grubu	7.500.000	15,51%
	B Grubu	15.765.000	
Mustafa EKŞİ	A Grubu	2.500.020	4,67%
	B Grubu	4.504.995	
Eyüp EKŞİ	A Grubu	2.499.990	3,67%
	B Grubu	3.004.995	
Mehmet Akif EKŞİ	A Grubu	2.499.990	3,67%
	B Grubu	3.000.000	

İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. B Grubu 5.250.000 3,50%

Halka Açık	B Grubu	103.475.010	68,98%
TOPLAM		150.000.000	100

06 Eylül 2024 tarihinde 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 150.000.000 TL'ye çıkarılması işlemleri Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin değişikliği 15.10.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, 15.10.2024 tarihli ,11186 sayılı Türk Ticaret Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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

Şirketin 31.12.2024 tarihi itibarıyla iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

1.5. İŞTİRAKLER

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

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

1.6. YÖNETİM KURULU

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

Şirket Yönetim Kurulu bir Başkan, bir Başkan Yardımcısı ve üç üyeyle toplam beş kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri 2023 yılında yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu üyeleri ve görev tarifleri aşağıdaki gibidir:

ADI SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı	04.08.2023-04.08.2026	23.265.000	15,51%
Mustafa EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	04.08.2023-04.08.2026	7.005.015	4,67%

Eyüp EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi	04.08.2023-04.08.2026	5.504.985	3,67%
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	04.06.2024-04.08.2026	-	-
Didar Sevdil YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	04.08.2023-04.08.2026	-	-

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

Yönetim kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul tarafından tespit olunur. Söz konusu ücretlere ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri saklıdır. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere 1.002.676TL (30.09.2024: 905.092 TL) ücret ve benzeri ödeme yapılmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler Hakkında Bilgiler

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

Şirket Yönetim Kurulu dönem içerisinde 32 kez toplanmıştır.

1.7 DENETÇİ

Kurum /Şirket Adı	Görev Süresi
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	01/01/2024-31/12/2024

Şirket Yönetim Kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile SPK'nın konuya ilişkin kararlarına uygun olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, Şirketimizin 2024 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile ilgili düzenlemeler kapsamındaki faaliyetleri yürütmek üzere, Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. 'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmiş ve Genel Kurul onayından geçmiştir.

1.8 ÜST YÖNETİM KADROSU

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

1.9 PERSONEL SAYISI

Şirket'in çalışan sayısı 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 6 kişidir. (30.09.2024: 7 Kişi)

2. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM

Amerika Merkez Bankası (FED), 2024 yılının son toplantısında beklentiler dahilinde politika faizini 25 baz puan indirerek 4,25-4,50 aralığına çekti.

Avrupa Merkez Bankası("ECB), 2024 yılının dördüncü faiz indirimine giderek mevduat faiz oranını, ana refinansman faizi ve marjinal borçlanma faizini 25'er baz puan indirme kararı aldı. Öte yandan ECB, 12 Aralık'ta, piyasa beklentileri doğrultusunda zayıflayan ekonomiye karşı dördüncü faiz indirimine giderek, üç temel politika faizini 25 baz puan düşürmüştü. Banka, mevduat faiz oranını yüzde 3,25'ten 3'e indirmişti.

Uluslararası Para Fonu ("IMF"), dünyanın 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyüyeceğini, bu büyümeye gelişmiş ekonomilerin yüzde 1,7'lik gelişmekte olan ekonomilerin de yüzde 4,2'lik katkı vereceğini tahmin ediyor.

Diğer yandan, IMF, Türkiye'nin 2024 yılı büyüme tahminini yüzde 3,4 ve 2025 yılı büyüme tahminini ise yüzde 2,7 olarak bildirdi.

Fitch, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun Aralık sayısını "ABD'nin Tarife Artışları Yaklaşıyor" başlığıyla yayımladı. Raporda, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıla ilişkin büyüme tahminlerinde yukarı yönlü revizyona gidildiği belirtilirken Türkiye'ye ilişkin büyüme tahminini düşürdü.

Raporda, ülke ekonomisinin bu yıl yüzde 2,9, gelecek yıl yüzde 2,6 ve 2026'da yüzde 3,5 büyümesinin beklendiği dile getirildi. ABD ekonomisinin bu yıl yüzde 2,7 büyüyeceğinin öngörüldüğü belirtilen raporda, ülke ekonomisinin gelecek yıl yüzde 2,1 ve 2026'da yüzde 1,7 büyüyeceğinin tahmin edildiği bildirildi.Euro Bölgesi ekonomisinin bu yıl yüzde 0,8 büyümesinin beklendiği belirtilen raporda, bölge ekonomisinin gelecek yıl yüzde 1,2 ve 2026'da yüzde 1,3 büyüyeceği tahminine yer verildi.

Dünya Bankası, küresel yoksulluk, gelir eşitsizliği ve iklim değişikliğini detaylı bir şekilde değerlendirmek amacıyla hazırladığı 2024 Yoksulluk, Refah ve Gezegen Raporu 3 Aralık 2024 tarihinde yayımladı. Rapor COVID-19 salgını sonrasındaki ilk değerlendirme olma özelliğini taşıyor. Rapora göre COVID-19 salgını sonrası aşırı yoksulluk ve gelir eşitsizliği derinleşirken küresel yoksullukla mücadele çabalarında ciddi bir duraklama yaşanıyor. 2024 Raporu mevcut hızda aşırı yoksulluk oranını 2030 yılına kadar %3'e düşürme küresel hedefine otuz yıl boyunca ulaşamayacağını bildiriyor.

2.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ

Yurt içinde öncü göstergeler sıkı para politikasının etkilerinin belirginleştiğine işaret ederken, hizmet enflasyonundaki ivme kaybı ve çekirdek enflasyon göstergelerindeki yavaşlama da dezenflasyon süreci açısından olumlu gelişmeler olarak değerlendiriliyor. Enflasyonun seyrine ve beklentilerdeki iyileşmeye bağlı olarak TCMB'nin Aralık ayında başladığı faiz indirimlerini 2025 yılında kademeli olarak sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye'nin 5 yıl vadeli CDS primi Eylül ayında 260 baz puan seviyesinde tamamlamıştır.

TÜFE , 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %44,38, bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %58,51 olarak gerçekleşmiştir.

Ekonomik büyümenin öncü göstergesi olan imalat sanayi performansında en hızlı ve güvenilir referans kabul edilen İstanbul Sanayi Odası (İSO) **Türkiye İmalat PMI (Satın Alma Yöneticileri Endeksi)** anketinin Aralık 2024 dönemi sonuçlarına göre PMI, Aralık ayında 0,4 puanlık düşüşle eşik değer 50'den 49,6'ya geriledi.

TCMB Para Politikası Kurulu, Aralık ayı toplantısında politika faizini asgari ücret açıklamasının ardından güçlenen beklentiler paralelinde politika faizini 250 baz puan indirerek %47,5 düzeyine çekti.

Standard&Poor's, Kasım 2024'te Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu "B+"dan "BB-"ye yükseltti ve kredi notu görünümünü "durağan" olarak belirledi.

Fitch Ratings , Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun aralık sayısını "ABD'nin Tarife Artışları Yaklaşıyor" başlığıyla yayımladı.Raporda, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıla ilişkin büyüme tahminlerinde yukarı yönlü revizyona gidildiği belirtilirken Türkiye'ye ilişkin büyüme tahminini düşürdü.ABD ekonomisinin bu yıl yüzde 2,7 büyüyeceğinin öngörüldüğü belirtilen raporda, ülke ekonomisinin gelecek yıl yüzde 2,1 ve 2026'da yüzde 1,7 büyüyeceğinin tahmin edildiği bildirildi.Euro Bölgesi ekonomisinin bu yıl yüzde 0,8 büyümesinin beklendiği belirtilen raporda, bölge ekonomisinin gelecek yıl yüzde 1,2 ve 2026'da yüzde 1,3 büyüyeceği tahminine yer verildi.

2.3. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

Konut satışları 2024 Ocak-Aralık döneminde bir önceki yıla göre % 20,6 oranında artarak 1.478.025 adet olarak gerçekleşti. Bu satışların 484.461 adeti ilk el, 993.564 adeti ikinci el ve 158.486 adeti ise ipotekli satış olarak gerçekleşmiştir.

Konut satış sayısı, Aralık 2024

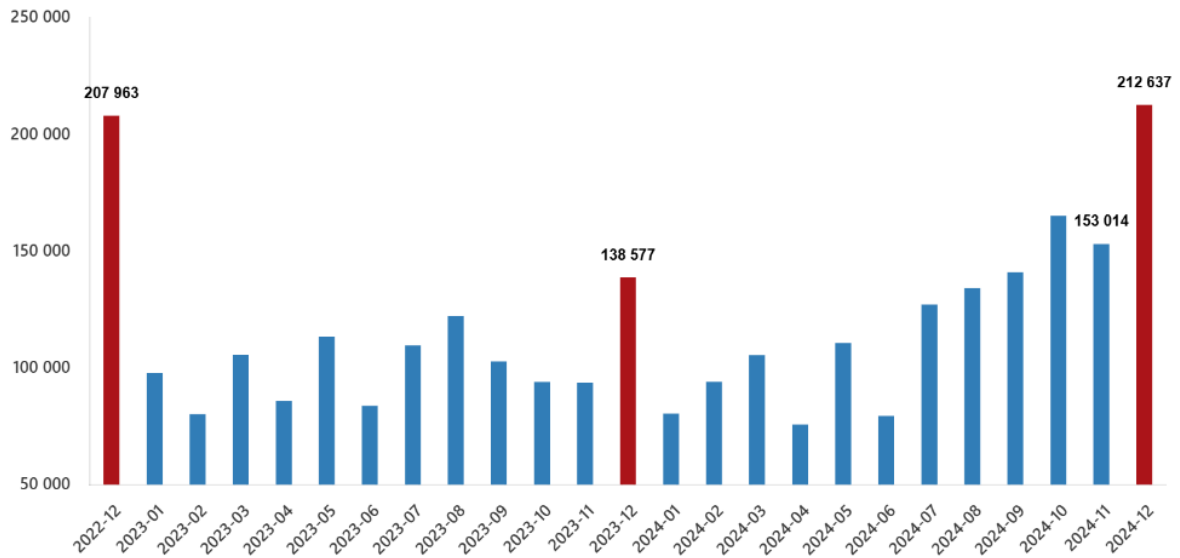
	Aralık			Ocak-Aralık		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	212 637	138 577	53,4	1 478 025	1 225 926	20,6
İpotekli satış	23 277	6 042	285,3	158 486	177 748	-10,8
Diğer satış	189 360	132 535	42,9	1 319 539	1 048 178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	212 637	138 577	53,4	1 478 025	1 225 926	20,6
İlk el satış	76 629	51 243	49,5	484 461	379 542	27,6
İkinci el satış	136 008	87 334	55,7	993 564	846 384	17,4

Kaynak:TUIK

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212.637 adet olmuştur.

Konut satışı, Aralık 2024

(Adet)



Kaynak:TUIK

3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre % 0,7, bir önceki yılın aynı ayına göre % 34,27 arttı. Aylık bazda malzeme endeksi yüzde 0,41, işçilik endeksi yüzde 1,29 arttı. Yıllık bazda malzeme endeksi yüzde 26,18, işçilik endeksi yüzde 54,35 artış gösterdi.

Bina inşaatı maliyet endeksi, Aralık 2024'te bir önceki aya göre yüzde 0,66, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 34,67 yükseliş kaydetti. Bir önceki aya göre malzeme endeksi yüzde 0,4, işçilik endeksi yüzde 1,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi yüzde 26,81, işçilik endeksi yüzde 53,38 yükseldi.

2024 yılı Ocak-Aralık dönemini BIST 100 endeksi TL bazında 9.830 puanla kapattı. GYO endeksi ise TL bazında 2024 yılı Ocak-Aralık döneminde yükselerek 3.587 puanla kapandı.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

IDGYO 31.12.2024 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,65 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. İdealist GYO, 01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 döneminde en düşük 1,98 TL ve en yüksek 3,46 TL (düzeltilmiş fiyat) fiyat seviyesinden işlem görmüştür.

IDGYO 01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 tarihleri arası hisse senedi performans grafiği:
(Düzeltilmiş Fiyat Bilgisi)



(Kaynak: www.isyatirim.com)

4. PORTFÖY BİLGİLERİ

4.1 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

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

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

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

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

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

İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m² ve İdealist Koru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.932,93 m² yüzölçümüne sahiptir.

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

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

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

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

4.2. İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Koru Projesi bünyesindeki 12 adet bağımsız bölüm

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91 ada 205 parsel arsa üzerinde geliştirilen İdealist Cadde Projesi'ne ait 18 adet ticari ünite, 1 adet konut alanı Emlak Konut GYO A.Ş. aracılığı ile E-ihale yöntemiyle 07.10.2021-14.10.2021 tarihleri arasında satışa sunulmuştur. Bu kapsamda, Şirketimizce söz konusu ihaleye katılma kararı alınmış ve bahsi geçen ihale sonucunda brüt 1.387,46 m2 alanlı ve toplam KDV dahil 16.370.000 TL bedel ile ihaleye çıkılan 9 adet ticari üniteye ilişkin olarak bahsi geçen ihale KDV dahil 16.965.000 TL ihale bedeli üzerinden Şirketimiz lehine sonuçlanmıştır.

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

13 Haziran 2024 tarihinde KAP açıklamasında belirtildiği üzere Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ortaklığımız "İdealist İnşaat Tic. Ltd. Şti & İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş" arasında 16.08.2017 tarihinde imzalanan İSTANBUL ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ yöntemiyle geliştirilen; İstanbul İli, Şile İlçesi Çavuş Mahallesi, 70 Ada 82 Parsel (Konut) ile 91 Ada 205 Parselde (Konut-Ticari Alan) " İdealist Cadde ve İdealist Koru " Projesinde yer alan iş ile ilgili Emlak Konut GYO tarafından gönderilen yazıya istinaden bağımsız bölüm paylaşımı yapılmış olup, 91 ada 205 parselde yer

alan **A-21 ve A-23** nolu bağımsız bölümlerin portföye alınma işlemleri 11.06.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ortaklığımız "İdealist İnşaat Tic. Ltd. Şti & İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." arasında 16.08.2017 tarihinde imzalanan İSTANBUL ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ yöntemiyle geliştirilen; İstanbul İli, Şile İlçesi Çavuş Mahallesi, 70 Ada 82 Parsel (Konut) ile 91 Ada 205 Parselde (Konut-Ticari Alan) " İdealist Cadde ve İdealist Koru " Projesinde yer alan iş ile ilgili Emlak Konut GYO tarafından gönderilen yazıya istinaden bağımsız bölüm paylaşımı yapılmış olup, 91 ada 205 parselde yer alan **B-23** nolu bağımsız bölümün portföyümüze alınması için gerekli işlemler başlatılmış ve 25.07.2024 tarihinde tapu işlemleri tamamlanmıştır.

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.

08 Ocak 2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere , İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi'ndeki A-21 nolu bağımsız bölüm BY 307 MİMARLIK İNŞ.EĞT.DAN. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.'ne 10 (on) yıl süreyle kiraya verilmiştir.

4.3. İzmir Aliğa Arsa

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

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

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

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

- İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Kuru projesi bünyesindeki 12 adet bağımsız bölüm**

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İstanbul İli Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde Yer Alan Cadde Kuru Projesi Bünyesindeki 9 Adet Bağımsız Bölüm
Raporu Hazırlayan Kurum	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.1.2024
Rapor No	IGY-2411004
Değerleme Tarihi	30.12.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	12 Adet Bağımsız Bölüm Pazar Değeri Tespiti
31.12.2024 Tarihi İtibariyle Değerleme Tutarı	144.110.000 TL

- İzmir ili Aliğa Arsa**

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İzmir İli Aliğa İlçesi 1 Adet Arsa ve Geliştirme Aşamasında Olan Proje
Raporu Hazırlayan Kurum	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor No	IGY-2411003
Değerleme Tarihi	30.12.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İzmir ili Aliğa ilçesi 1.147 Ada 4 Nolu Parselde yer alan projenin Pazar değeri tespiti
31.12.2024 Tarihi İtibariyle Değerleme Tutarı	152.200.000 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	391.324.500 TL

6. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

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

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

A.Genel İlkeler

A1. Strateji, Politika ve Hedefler

A2. Uygulama/izleme

A3. Raporlama

A4 Doğrulama

B. Çevresel İlkeler

C. Sosyal İlkeler

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

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

7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

İdealist GYO’nun 1 Ocak – 31 Aralık 2024 faaliyet dönemi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler doğrultusunda hazırlanmış olan Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

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

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

Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Bölümü bilgileri aşağıdaki gibidir;

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

Şirketimize, 01.01.2024 – 31.12.2024 faaliyet dönemi içerisinde sözlü olarak bilgi edinme hakkını kullanmak isteyen 28 pay sahibi başvuruda bulunmuştur. Kamuya açıklanmış olan bilgiler ışığında şirketin portföy durumu ve takip aşamasında olunan yatırımlar hakkında bilgilendirme yapılmıştır.

2.2 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

2.3 Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin 2023 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 21.08.2024 tarihinde yapılmıştır. Genel Kurul toplantılarımız, fiziki toplantı ile eş zamanlı olarak paydaşlarımızın elektronik ortamda da toplantıya katılmalarına imkân verecek şekilde mevzuata uygun olarak yürütülmüştür. Toplantı süreci görüntü almaya yetkili şirket tarafından canlı olarak MKK'ya aktarılmış ve kaydedilmiştir. Kurucu ortaklarımız dışında toplantıya gerek fiziki, gerekse elektronik ortamda herhangi bir paydaşımız katılmamıştır. 21.08.2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar ve tutanaklar web sitemizde yayınlanmıştır.

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

2.4 Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

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

2.5 Kar Payı Hakkı

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

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

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

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

2.6 Payların Devri

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

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1 Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

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

3.2 Faaliyet Raporu

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

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

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

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

4.2 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

4.3 İnsan Kaynakları Politikası

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

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

4.4 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

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

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

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 (Beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu Üyeleri bilgileri aşağıda belirtilmiştir:

ADI SOYADI	GÖREVİ
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Eyüp EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Didar Sevdil YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İbrahim Ekşi-Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

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

Mustafa Ekşi-Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

Eyüp Ekşi-Yönetim Kurulu Üyesi

1982 yılında İstanbul'da doğmuştur. İlköğrenimini İstanbul Üsküdar Şemsi Paşa İlköğretim Okulu'nda Lise öğrenimine ise Üsküdar Fazilet Erkek Lisesinde başlayıp, Ahmet Şimşek Kolejinde devam etmiştir. Yükseköğrenimine ise Doğuş Üniversitesi Dış Ticaret bölümünde

başlamıştır. Eğitim hayatına Emlak ve Emlak Yönetimi bölümünde devam eden Eyüp Ekşi, iş ve eğitim hayatını birlikte yürütmektedir. Girişimci özelliğiyle 1998 yılında kurdukları inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim alanlarında faaliyet gösteren aile şirketlerinde bütçe ve planlama, finansman, satın alma, iş geliştirme ve satış kademelerinde görev yapmıştır. İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin’de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir. Sosyal sorumluluk projelerinde de aktif yer alan Eyüp Ekşi, aynı zaman da aile vakıfları olan Hakkı Ekşi Eğitim Sağlık Vakfı’nda Yönetim Kurulu Üyeliğine devam etmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Mehmet Şerif Cem ATAÇ – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Profesyonel hayatına yurtdışında devam etti ve Yatırım Bankacılığı alanında faaliyet gösteren Ata Yatırım’ın Dubai Uluslararası Finans Merkezi’ndeki ofisini kurarak burada Genel Müdürlük görevinde bulundu. 2008 senesinde, TAIB Bank’ın Körfez Bölgesinden sorumlu Üst Düzey Yöneticisi oldu. 2009 da Akbank’a geçti ve Akbank Dubai ofisini kurarak 2017 senesi sonuna kadar Genel Müdürlük görevini ifa etti. Akabinde Türkiye’ye döndü. Halen çeşitli kuruluşlara finans ve stratejik yatırım alanlarında danışmanlık görevlerinde bulunmaktadır.

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

Didar Sevdil Yıldırım– Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

5.2 Yönetim Kurulunun faaliyet esasları

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

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

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

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

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

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

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliği gereğince Yönetim Kurulu yapısı içerisinde Denetim Komitesi , Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturmuştur. Seçilen üyeler tebliğde yer alan kriterlere uygun olup, Denetim Komitesinin tamamının bağımsız üyelerden, Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesinin ise başkanlarının bağımsız üyeden oluşması ve bu kişilerin şirkette icrada görevi olmayan üyeler arasından seçilmesi sağlanmıştır. Şirketimiz Yönetim Kurulu 5 üyeden

oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Yönetim Kurulu içerisinde oluşturulan komiteler ve üye listesi aşağıdaki gibidir:

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ/NİTELİĞİ	SERMAYEDEKİ PAYI	
		TL	%
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı Olmayan	-	-
Mustafa Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız Olmayan /İcracı	7.005.015	4,67%
Eyüp Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız Olmayan /İcracı Olmayan	5.504.985	3,67%
Yusuf Şimşek	Komite Üyesi/İcracı	-	-

DENETİM KOMİTESİ

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

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ/NİTELİĞİ	SERMAYEDEKİ PAYI	
		TL	%
Didar Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı Olmayan	-	-
Mustafa Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız Olmayan /İcracı	7.005.015	4,67%

5.4 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz halka açık bir GYO olmasının beraberinde getirmiş olduğu şeffaflık gerekliliği ve sorumluluklarının farkında olarak, bu özelliğin gerektirdiği üzere risk yönetimi ve iç denetimi gözetken bir yapıya ve işlerinde uzman, dinamik personel yapısına sahiptir. Risk yönetim ve iç kontrol mekanizması Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Komitelerince planlanmakta ve yürütülmektedir.

5.5 Şirketin Stratejik Hedefleri

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

Vizyonumuz:

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

Misyonumuz:

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

Hedef:

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

5.6 Mali Haklar

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

Şirketimizin 21.08.2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine net 35.000 TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine net 35.000 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir. Şirket ilgili dönem içerisinde herhangi bir Yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, teminatlar vermemiştir.

8. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)

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

9. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

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

10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER

10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri

Şirketin kayıtlı sermaye tavanının, 2024-2028 yılları için geçerli olmak üzere, 750.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.11.2024 tarih ve E-12233903-340.08-62973 sayılı yazısı ile onay verilmiştir. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden E-50035491-431.02-00103185921 sayılı ve 22.11.2024 tarihli yazısı ile izin verilmiştir.

Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi 25 Aralık 2024 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurulunda onaylanmış , daha sonra ticaret sicil müdürlüğünde 09.01.2025 tarihinde tescil edilmiş ve 09.01.2025 tarih 11146 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

10.2 Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi

Şirket aleyhine devam eden 3 adet işçilik alacağı konusunda taraf olduğu davaların toplam tahmini risk tutarı 296.829 TL'dir.

10.3 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10.6 Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler

Yoktur.

10.7 Dönem içerisinde yapılan bağışlar, yardımlar ve sosyal sorumluluk projeleri

Dönem içerisinde 62.739 TL bağış yapılmıştır.

10.8 Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi

Şirketimizin almış olduğu yönetim kurulu kararı uyarınca, portföyümüzde bulunan ve değerleme yaptırılması gereken varlıkları için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve 2025 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. seçilmiştir.

10.9 İlişkili Taraf İşlemleri

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

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	49.448.500	281.887
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	49.448.500	–
• E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş.)	–	281.887
Diğer çeşitli borçlar (-)	5.277.580	-10.133.303
• İdealist İnşaat Ltd. Şti.	5.277.580	-10.133.303
Ticari borçlar (-)	62.376.626	–
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	62.376.626	–
Toplam (Net)	117.102.706	-9.851.416

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

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 31.12.2023	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
Ekşihan İnşaat A.Ş.	-	-49.844.200	-	-	-49.844.200
Yektaş Eğitim A.Ş.	-118.629	-	-	-	-118.629
İbrahim Ekşi	-157.034	-	-	-	-157.034
Süleyman Ekşi	-157.034	-	-	-	-157.034
İsmail Hakkı Ekşi	-157.034	-	-	-	-157.034
Toplam	-589.730	-49.844.200	-	-	-50.433.930

İlişkili Taraf - 31.12.2024	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	İnşaat malzeme giderleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
İbrahim Ekşi	-287.098	-	-	922.318	635.220
Süleyman Ekşi	-287.098	-	-	-	-287.098
İsmail Hakkı Ekşi	-287.098	-	-	-	-287.098
Yektaş Eğitim A.Ş.	-196.587	-	-	-	-196.587
Ekşihan İnşaat A.Ş.	-	-22.050.000	-2.860.340	-	-24.910.340
Eyüp Ekşi	-	-	-	885.597	885.597
Mustafa Ekşi	-	-	-	885.597	885.597
Mehmet Akif Ekşi	-	-	-	891.928	891.928
Toplam	-1.057.882	-22.050.000	-2.860.340	3.585.440	-22.382.782

11. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2024	31.12.2023	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%73	%71	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%1	%0	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%32	%43	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%1	%0	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%1	%0	≤ %10

12. FİNANSAL DURUM - KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR

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

	Dipnot No	31.12.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	2.608.238	464.753
Ticari alacaklar	[8]	344.429	18.657.020
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		344.429	18.657.022
Diğer alacaklar	[10]	1.521.958	118.372
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.521.958	118.372
Stoklar	[11]	35.043.469	173.495.519
Peşin ödenmiş giderler	[15]	52.242.101	104.039.379
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		49.448.500	102.869.293
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		2.793.601	1.170.086
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	578.625	21.801
Diğer dönen varlıklar	[18]	20.751.858	23.747.601
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		20.751.858	23.747.601
Ara Toplam		113.090.678	320.544.445
Toplam Dönen Varlıklar		113.090.678	320.544.445
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[10]	34.711	39.419
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		34.711	39.419
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[12]	296.310.000	263.639.968
Maddi duran varlıklar	[13]	44.655.296	7.621.760
• Taşıtlar		511.995	551.225
• Mobilya ve demirbaşlar		192.942	207.300
• Yapılmakta olan yatırımlar		43.950.359	6.863.235
Maddi olmayan duran varlıklar	[14]	–	–
Ertelenmiş vergi varlığı	[16]	–	21.630.882
Toplam Duran Varlıklar		341.000.007	292.932.029
TOPLAM VARLIKLAR		454.090.685	613.476.474

	Dipnot No	31.12.2024	31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[6]	16.025.186	61.354.157
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[6]	59.225.865	31.976.141
Diğer finansal yükümlülükler	[7]	71.729	178.691
Ticari borçlar	[8]	75.266.467	19.310.621
• İlişkili taraflara ticari borçlar		62.376.626	–
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		12.889.841	19.310.621
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	425.835	1.309.929
Diğer borçlar	[10]	5.277.580	10.133.303
• İlişkili taraflara diğer borçlar		5.277.580	10.133.303
Ertelenmiş gelirler	[15]	–	116.001.841
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		–	116.001.841
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	296.829	317.525
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		–	52.909
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		296.829	264.616
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	4.566.502	148.267
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		4.566.502	148.267
Ara Toplam		161.155.993	240.730.475
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		161.155.993	240.730.475
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[6]	3.008.079	38.628.185
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	423.975	433.591
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		423.975	433.591
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	24.479.609	–
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		27.911.663	39.061.776
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		189.067.656	279.792.251
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	[20]	150.000.000	50.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[20]	336.564.797	327.230.417
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	2.115.238	1.534.532
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	-101.181	63.963
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	1.993.879	24.384.277
• Yasal yedekler		1.534.455	1.534.455
• Diğer kısıtlanmış yedekler		459.424	22.849.822
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	-69.528.966	-60.609.727
Net dönem karı veya zararı		-156.020.738	-8.919.239
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		265.023.029	333.684.223
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		454.090.685	613.476.474

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

	Dipnot No	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.10.2024 31.12.2024	01.10.2023 31.12.2023
Kâr veya Zarar Tablosu					
Hasılat	[25]	78.191.047	20.085.148	611.210	18.528.032
Satışların maliyeti	[25]	-160.967.237	-27.138.906	-3.350.111	-27.138.906
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		-82.776.190	-7.053.758	-2.738.901	-8.610.874
BRÜT KAR/ZARAR		-82.776.190	-7.053.758	-2.738.901	-8.610.874
Genel yönetim giderleri	[26]	-12.440.257	-12.374.406	-2.772.151	-3.628.117
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[27]	13.641.166	13.428.154	13.426.807	-307.004
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[27]	-800.906	-2.655.825	-59.753	9.608
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-82.376.187	-8.655.835	7.856.002	-12.536.387
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[28]	–	13.303.539	–	13.303.539
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[28]	-8.243.798	–	-8.243.798	–
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-90.619.985	4.647.704	-387.796	767.152
Finansman gelirleri	[29]	8.846.035	520.716	2.950.458	93.931
Finansman giderleri	[29]	-48.443.923	-16.915.161	2.825.173	-15.168.261
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[30]	20.361.550	-18.213.380	15.615.929	-17.778.735
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-109.856.323	-29.960.121	21.003.764	-32.085.913
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-46.164.415	21.040.882	-36.799.268	23.493.965
• Dönem vergi gideri/geliri		–	–	–	–
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[16]	-46.164.415	21.040.882	-36.799.268	23.493.965
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-156.020.738	-8.919.239	-15.795.504	-8.591.948
DÖNEM KARI/ZARARI		-156.020.738	-8.919.239	-15.795.504	-8.591.948
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		-156.020.738	-8.919.239	-15.795.504	-8.591.948
Pay Başına Kazanç		-1,0401	-0,1784	-0,1053	-0,1718
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[31]	-1,0401	-0,1784	-0,1053	-0,1718
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-165.144	34.246	64.247	33.331
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	-219.068	29.971	10.323	40.335
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		53.924	4.275	53.924	-7.004
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	53.924	4.275	53.924	-7.004
Diğer Kapsamlı Gelir		-165.144	34.246	64.247	33.331
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-156.185.882	-8.884.993	-15.731.257	-8.558.617