

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZAHNAME

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 150.000.000 TL'den 525.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 375.000.000 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)'nın 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 özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme 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 öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	6
2. ÖZET.....	8
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	33
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	33
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	38
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	46
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	47
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	60
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	60
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	62
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	74
12. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	74
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	75
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	75
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	82
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	83
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	87
18. ANA PAY SAHİPLERİ	87
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER ..	89
20. DİĞER BİLGİLER	90
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	96
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	96
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	99

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	106
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	114
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	115
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	115
28. SULANMA ETKİSİ.....	117
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	118
30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	119
31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	119
32. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	129
33. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	130
34. EKLER.....	130

KISALTMA VE TANIMLAR

Aracı Kurum

A.Ş.

Borsa, BİAŞ veya BİST

FED

Emlak Konut GYO A.Ş.

GVK

GYO

GYO Tebliği

Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”

GYODER

ISIN

İdealist GYO, İhraççı, Şirket veya Ortaklık

İSO

KAP

KDV

KVK

Kurul veya SPK

MKK

MKS

ODTÜ

SPKn

T.C.

TCMB

TTK

TUİK

TTSG

UFRS/UMS

Muhasebe Standartları

: Piramit Menkul Kıymetler A.Ş

: Anonim Şirket

: Borsa İstanbul Anonim Şirketi

: Amerikan Merkez Bankası

: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

: Gelirler Vergisi Kanunu

: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

: Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı “Gayrimenkul

: Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği

: Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası

: İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

: İstanbul Sanayi Odası

: Kamuyu Aydınlanma Platformu

: Katma Değer Vergisi

: Kurumlar Vergisi Kanunu

: Sermaye Piyasası Kurulu

: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

: Merkezi Kaydi Sistem (MKS sistemi)

: Ortadoğu Teknik Üniversitesi

: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

: Türkiye Cumhuriyeti

: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

: Türk Ticaret Kanunu

: Türkiye İstatistik Kurumu

: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi

: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları / Uluslararası

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN 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. 23/01/2026	İZAHNAMENİN TAMAMI
İbrahim Ekşi Yönetim Kurulu Başkanı 23/01/2026	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Metin Beycan Kurumsaş Finansman Müdürü 23/01/2026	İZAHNAMENİN TAMAMI
Mehmet Osmanoğlu Genel Müdür 23/01/2026	

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	01/01/2023 – 31/12/2023
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Denetçi Ali Osman Eflatun	01/01/2024 – 31/12/2024
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Denetçi Ali Osman Eflatun	01/01/2025 – 30/09/2025

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş/Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım: İLGİLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI
Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı	2023 Yılı İdealist Cadde Ve İdealist Kuru Projelerin Değerleme Raporu 26.12.2023 Tarih / EMLKKNT-2023-096 Sayılı
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı	(2023 Yılı 9 Adet Bağımsız Bölüm Pazar Değeri Tespiti Değerleme Raporu) 04.01.2024 Tarih - 2310063 Sayılı
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Berrin KURTULUŞ SEVER Sorumlu Değerleme Uzmanı	(2023 Yılı İzmir İli Aliağa İlçesi Atatürk Mahallesi 1147 Ada 4 Parselde Yer Alan Projenin Pazar Değer Tespiti Değerleme Raporu) 04.01.2024 Tarih - IDGY-2310062 Sayılı
Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Hüseyin ÇINAR-Onur Ökten YILDIRIM Sorumlu Değerleme Uzmanı	(2024 Yılı Cadde Kuru Projesi,12 Adet Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu) 31.12.2024 Tarih -IGY-2411004 Sayılı
Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Hüseyin ÇINAR-Onur Ökten YILDIRIM Sorumlu Değerleme Uzmanı	(2024 Yılı İzmir/Aliaga Projesi Değerleme Raporu) 31.12.2024 Tarih -IGY-2411003 Sayılı

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Hüseyin ÇINAR-Onur Ökten YILDIRIM Sorumlu Değerleme Uzmanı	2025 Yılı Cadde Kuru Projesi,12 Adet Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu) 30.12.2025 Tarih -IGY-2511002 Sayılı
Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Hüseyin ÇINAR-Onur Ökten YILDIRIM Sorumlu Değerleme Uzmanı	(2025 Yılı İzmir/Aliağa Projesi Değerleme Raporu) 30.12.2025 Tarih -IGY-2511001 Sayılı

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 özeti 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 ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	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. Portföy Bilgileri 1. İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde “Hasılat Paylaşımı” modeli ile geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı tarafından yürütülmektedir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 13.07.2017 tarihinde ihale ettiği ve İdealist 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 yapıncaya ve işveren, idare, sosyal sigortalar, maliye, resmi ve özel bütün şahıslarla bütün ilişkiler kesilinceye ve teminatların tamamı iade edilinceye kadar, işin taraflarca ortaklaşa yapılması ile iş ortaklığının yönetim usulünü, kar zararın dağıtımını ve iş sonunda ortaklığın tasfiye usulünü saptamak gibi konuları ifa etmek için yapılmıştır. Projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.’nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.’nin toplam hasılat payı oranı %78’dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici kârını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır. İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m² ve İdealist Koru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m² yüzölçümüne 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	Toplam Kat	Satılabilir
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(m ²)
A1	6	3	546,30
A2	6	3	546,30
A3	6	3	546,30
A4	6	3	546,30
A5	6	3	546,30
A6	6	3	546,30
B1	4	3	452,44
B2	4	3	452,44
B3	4	3	452,44
B4	4	3	452,44
B5	4	3	452,44
C1	2	2	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

Projenin Kesin Kabul Tutanağı 30.07.2025 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından onaylanmıştır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 28.03.2024 tarih ve ‘‘İdealist Cadde /Koru Projesi Paylaşımı Hk.’’ Konulu yazısına istinaden paylaşım tarihi itibarıyla 122 adet bağımsız bölüm satılmış, satışı gerçekleşmemiş 1 adet daire,6 adet villa ve 8 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm bulunduğu belirtilmiştir. Yazıda belirtilen 15 adet bağımsız bölümün aşağıda listesi yer alan 12 adetinin İdealist İnş. Tic.Ltd.Şti&İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş Ortaklığı’na kaldığı belirtilmiştir. İlgili bağımsız bölüm listesi 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+1TRİPLEKS
	70	82	C2	1	3+1TRİPLEKS
	70	82	C2	2	3+1TRİPLEKS
	70	82	C3	1	3+1TRİPLEKS
	70	82	C3	2	3+1TRİPLEKS

Yukarıda bahsi geçen bağımsız bölümlerden 91/205 ada/parselde yer alan A-21 ve A-23 nolu bağımsız bölümler 13.06.2024 tarihinde ,B-23 nolu bağımsız bölüm ise 25.07.2024 tarihinde İdealist GYO’nun portföyüne eklenmiştir.

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-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 (A25/A-26) BZG Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. (COLDWELL BANKER)'ye 5(beş) yıl +5(beş) yıl süreyle kiraya verilmiştir. Daha sonra İlgili bağımsız bölümler 18 Haziran 2025 tarihli KAP açıklamasında bildirildiği üzere BZG GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK HİZM. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.'ne 16.657.762 TL+KDV ne 16.657.762 vaadi sözleşmesiyle satılmış ve 16.657.762 tapu devir işlemi taksit ödemeleri tamamlanınca yapılacaktır. 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, 25.07.2024 tarihinde ise B-23 Nolu bölüm İdealist Gyo'nun portföyüne dahil olmuştur. A-21 nolu bağımsız bölüm Ekim 2024'te BY 307 Mimarlık İnş.Eğt.Dan. San.Ve Tic.Ltd.Şti.'ne, A-23 Nolu bağımsız bölüm ise Ekim 2025'te E-bebek Mağazacılık A.Ş.'ye kiraya verilmiştir. İdealist GYO A.Ş.'nin portföyünde bulunan 31.12.2025 tarihi itibarıyla Bağımsız Bölüm Listesi ise aşağıdaki şekildedir:	
--	---	--

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Kiracı Durumu
1	A	21	1.BODRUM	DÜKKAN	89,32	BY307 MİMARLIK
2	A	23	ZEMİN	DÜKKAN	89,15	E-BEBEK
3	A	25	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	154,68	BZG GAYRİMENKUL
4	A	26	ZEMİN	DÜKKAN	47,88	BZG GAYRİMENKUL
5	B	23	1.BODRUM	DÜKKAN	306,38	—————
6	B	24	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	378,83	MİGROS
7	B	25	ZEMİN	DÜKKAN	110,52	MİGROS
8	B	26	ZEMİN	DÜKKAN	63,49	—————
9	B	28	ZEMİN	DÜKKAN	85,34	MİGROS
10	C	13	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	314,92	MİGROS
11	C	14	ZEMİN	DÜKKAN	110,06	MİGROS
12	C	15	ZEMİN	DÜKKAN	121,74	MİGROS
				TOPLAM (m²)	1.872,31	

3. İzmir Aliğa 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, Aliğa İlçesi, 1147 Ada, 1(A) Parsel, 10.000 m² ve muhammen bedeli 12.044.000 TL olan arsa nitelikli taşınmaz 13.800.000 TL teklif ile İhraççı lehine sonuçlanmıştır. 22.06.2022 tarih ve 9903 yevmiye numarasıyla tapu İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Söz konusu arsa üzerinde lojistik deposu geliştirme projesi halen devam etmekte olup inşaat ruhsatı Aliğa Belediyesinden 28.12.2023 tarihinde alınmıştır. Proje kapsamında 14.390 m² inşaat yapılması çalışmalarına başlanmıştır.

Yapımı planlanan binanın projesine göre; 2.bodrum katta otopark alanı, 1.bodrum katta brüt 123,32 m² alanlı 1 adet imalathane depo, zemin katta brüt 5.173,52 m² alanlı 1 adet imalathane depo, 1.normal katında yaklaşık brüt 490,25 m² alanlı 1 adet imalathane depo ve yaklaşık brüt 504,50 m² alanlı 1 adet imalathane ve depo olmak üzere 4 adet ünite bulunmaktadır. Ünitelerin toplam kullanım alanı 6.291,59 m²'dir

Yapı ruhsatına göre, yapımı planlanan binanın toplam inşaat alanı 14.390 m²'dir.

Halihazırda bodrum katların tamamlanmış olup, zemin kat inşa edilmiştir.

		30.12.2025 tarih, IGY-2511001 nolu Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerleme raporunda belirtildiği üzere projenin tamamlanma oranı %60 civarındadır.																																																
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 İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine	07.08.2025 tarihli genel kurul Şirket ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır. <table><tr><th>Ad Soyad/Unvan</th><th>Grubu</th><th>TL</th><th>%</th></tr><tr><td>İBRAHİM EKŞİ</td><td>A</td><td>7.500.000</td><td>%5,00</td></tr><tr><td>İBRAHİM EKŞİ</td><td>B</td><td>15.765.000</td><td>%10,51</td></tr><tr><td>MUSTAFA EKŞİ</td><td>A</td><td>2.500.020</td><td>%1,67</td></tr><tr><td>MUSTAFA EKŞİ</td><td>B</td><td>4.504.995</td><td>%3,00</td></tr><tr><td>EYÜP EKŞİ</td><td>A</td><td>2.499.990</td><td>%1,67</td></tr><tr><td>EYÜP EKŞİ</td><td>B</td><td>3.004.995</td><td>%2,00</td></tr><tr><td>MEHMET AKİF EKŞİ</td><td>A</td><td>2.499.990</td><td>%1,67</td></tr><tr><td>MEHMET AKİF EKŞİ</td><td>B</td><td>3.000.000</td><td>%2,00</td></tr><tr><td>İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</td><td>B</td><td>5.250.000</td><td>%3,5</td></tr><tr><td>DİĞER (Halka Açık Kısım)</td><td>B</td><td>103.475.010</td><td>%68,98</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td></td><td>150.000.000</td><td>%100</td></tr></table>	Ad Soyad/Unvan	Grubu	TL	%	İBRAHİM EKŞİ	A	7.500.000	%5,00	İBRAHİM EKŞİ	B	15.765.000	%10,51	MUSTAFA EKŞİ	A	2.500.020	%1,67	MUSTAFA EKŞİ	B	4.504.995	%3,00	EYÜP EKŞİ	A	2.499.990	%1,67	EYÜP EKŞİ	B	3.004.995	%2,00	MEHMET AKİF EKŞİ	A	2.499.990	%1,67	MEHMET AKİF EKŞİ	B	3.000.000	%2,00	İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	B	5.250.000	%3,5	DİĞER (Halka Açık Kısım)	B	103.475.010	%68,98	TOPLAM		150.000.000	%100
Ad Soyad/Unvan	Grubu	TL	%																																															
İBRAHİM EKŞİ	A	7.500.000	%5,00																																															
İBRAHİM EKŞİ	B	15.765.000	%10,51																																															
MUSTAFA EKŞİ	A	2.500.020	%1,67																																															
MUSTAFA EKŞİ	B	4.504.995	%3,00																																															
EYÜP EKŞİ	A	2.499.990	%1,67																																															
EYÜP EKŞİ	B	3.004.995	%2,00																																															
MEHMET AKİF EKŞİ	A	2.499.990	%1,67																																															
MEHMET AKİF EKŞİ	B	3.000.000	%2,00																																															
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	B	5.250.000	%3,5																																															
DİĞER (Halka Açık Kısım)	B	103.475.010	%68,98																																															
TOPLAM		150.000.000	%100																																															

	sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirketin çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL’dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 15.000.000 adet pay karşılığı 15.000.000,00 TL’den, B grubu hamiline 135.000.000 adet pay karşılığı 135.000.000,00 TL’den oluşmaktadır. 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. 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. <table><tr><td></td><td>30.09.2025</td><td>31.12.2024</td></tr><tr><td colspan="3">VARLIKLAR</td></tr><tr><td colspan="3">Dönen Varlıklar</td></tr><tr><td>Nakit ve nakit benzerleri</td><td>170.338</td><td>3.271.502</td></tr><tr><td>Ticari alacaklar</td><td>598.937</td><td>432.018</td></tr><tr><td>• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</td><td>598.937</td><td>432.018</td></tr><tr><td>Diğer alacaklar</td><td>2.137.593</td><td>1.908.984</td></tr><tr><td>• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</td><td>2.137.593</td><td>1.908.984</td></tr><tr><td>Stoklar</td><td>8.267.943</td><td>43.954.880</td></tr><tr><td>Peşin ödenmiş giderler</td><td>134.274.113</td><td>65.527.052</td></tr><tr><td>• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</td><td>131.486.250</td><td>62.023.050</td></tr><tr><td>• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</td><td>2.787.863</td><td>3.504.002</td></tr><tr><td>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</td><td>146.316</td><td>725.767</td></tr><tr><td>Diğer dönen varlıklar</td><td>20.629.729</td><td>26.028.970</td></tr><tr><td>• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</td><td>20.629.729</td><td>26.028.970</td></tr><tr><td>Ara Toplam</td><td>166.224.969</td><td>141.849.173</td></tr><tr><td>Toplam Dönen Varlıklar</td><td>166.224.969</td><td>141.849.173</td></tr><tr><td colspan="3">Duran Varlıklar</td></tr><tr><td>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>Diğer alacaklar</td><td>29.047</td><td>43.538</td></tr><tr><td>• İlişkili taraflardan diğer alacaklar</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>				30.09.2025	31.12.2024	VARLIKLAR			Dönen Varlıklar			Nakit ve nakit benzerleri	170.338	3.271.502	Ticari alacaklar	598.937	432.018	• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	598.937	432.018	Diğer alacaklar	2.137.593	1.908.984	• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.137.593	1.908.984	Stoklar	8.267.943	43.954.880	Peşin ödenmiş giderler	134.274.113	65.527.052	• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	131.486.250	62.023.050	• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	2.787.863	3.504.002	Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	146.316	725.767	Diğer dönen varlıklar	20.629.729	26.028.970	• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	20.629.729	26.028.970	Ara Toplam	166.224.969	141.849.173	Toplam Dönen Varlıklar	166.224.969	141.849.173	Duran Varlıklar			İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	—	—	Diğer alacaklar	29.047	43.538	• İlişkili taraflardan diğer alacaklar	—	—
	30.09.2025	31.12.2024																																																																	
VARLIKLAR																																																																			
Dönen Varlıklar																																																																			
Nakit ve nakit benzerleri	170.338	3.271.502																																																																	
Ticari alacaklar	598.937	432.018																																																																	
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	598.937	432.018																																																																	
Diğer alacaklar	2.137.593	1.908.984																																																																	
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.137.593	1.908.984																																																																	
Stoklar	8.267.943	43.954.880																																																																	
Peşin ödenmiş giderler	134.274.113	65.527.052																																																																	
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	131.486.250	62.023.050																																																																	
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	2.787.863	3.504.002																																																																	
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	146.316	725.767																																																																	
Diğer dönen varlıklar	20.629.729	26.028.970																																																																	
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	20.629.729	26.028.970																																																																	
Ara Toplam	166.224.969	141.849.173																																																																	
Toplam Dönen Varlıklar	166.224.969	141.849.173																																																																	
Duran Varlıklar																																																																			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	—	—																																																																	
Diğer alacaklar	29.047	43.538																																																																	
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar	—	—																																																																	

	• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	29.047	43.538
	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	371.660.412	371.660.412
	Maddi duran varlıklar	106.891.873	56.010.954
	• Taşıtlar	392.666	642.193
	• Mobilya ve demirbaşlar	373.934	242.007
	• Yapılmakta olan yatırımlar	106.125.273	55.126.754
	Toplam Duran Varlıklar	478.581.332	427.714.904
	TOPLAM VARLIKLAR	644.806.301	569.564.077
	30.09.2025 bağımsız denetimden geçmemiş mali tablolarına göre, Şirket'in toplam dönen varlıklarının %81'lik kısmı Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinden oluşmaktadır. 31.12.2024 tarihine göre Şirket'in peşin ödenmiş giderleri %104 artış ile 134,3 milyon TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2024 tarihinde 141,9 milyon TL olan dönen varlıkların 30.09.2025 tarihinde 166,2 milyon TL'ye yükselmesindeki en önemli etken peşin ödenmiş giderler kalemindeki artış olmuştur. İlgili dönemlerde stoklar 44 milyon TL'den 8,3 milyon TL'ye ve diğer dönen varlıklar 26 milyon TL'den 20,7 milyon TL'ye düşmüştür. 30.09.2025 tarihi itibarıyla 134,3 milyon TL'ye ulaşan peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerin 131,5 milyon TL'lik kısmı verilen sipariş avanslarından, 2,8 milyon TL'lik kısmı ise ilişkili taraflara verilen sipariş avanslarından kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, ağırlıklı olarak İdealist Koru Projesi kapsamında proje faaliyetleri doğrultusunda taşeron firmalara yapılan avans ödemelerini içermektedir. Söz konusu avanslar, ilgili mal ve hizmet teslimlerinin gerçekleşmesiyle birlikte ilgili dönemlerde giderleştirilecek veya ilgili varlık hesaplarına aktarılacaktır. Şirketin peşin ödenmiş giderlerinde ki artışın temel sebebi verilen sipariş avanslarında bir önceki yıla göre 62 milyon TL'den 131,5 milyon TL'ye gerçekleşen artıştır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla 20,6 milyon TL tutarındaki diğer dönen varlıkların tamamı devreden Katma Değer Vergisi (KDV) tutarlarından oluşmakta olup, söz konusu tutarın tamamı ilişkili olmayan taraflardan kaynaklanmaktadır. Diğer dönen varlıklar, raporlama dönemi itibarıyla 3-12 ay içerisinde mahsup edilmesi beklenen tutarları içermekte olup, 31.12.2024 tarihinde 26 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2025 tarihi itibarıyla 8,3 milyon TL değerindeki stokların tamamı mamullerden (*) oluşmaktadır. (*) 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.		

İlgili paylaşım 15 bağımsız bölüm olmak üzere; Emlak Konut GYO A.Ş.'ye 3 adet, İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na 12 adet bağımsız bölüm olmak üzere yapılmıştır. İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na ait bağımsız bölümlerden 3 adet dükkân İdealist GYO A.Ş.'nin portföyüne dahil edilmiştir. 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.

Arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Şirket ile paylaştığı 28.03.2024 tarih ve "İdealist Cadde /Koru Projesi Paylaşımı Hk." Konulu yazısına istinaden paylaşım tarihi itibarıyla 122 adet bağımsız bölüm satılmış, satışı gerçekleşmemiş 1 adet daire,6 adet villa ve 8 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm bulunduğu belirtilmiştir. Yazıda belirtilen 15 adet bağımsız bölümün aşağıda listesi yer alan 12 adetinin İdealist İnş. Tic.Ltd. Şti&İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş Ortaklığı'na kaldığı belirtilmiştir. İlgili bağımsız bölüm listesi 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+1TRİPLEKS
	70	82	C2	1	3+1TRİPLEKS
	70	82	C2	2	3+1TRİPLEKS
	70	82	C3	1	3+1TRİPLEKS
	70	82	C3	2	3+1TRİPLEKS

30.09.2025 tarihinde Şirket'in duran varlıkları 478,6 milyon TL olup %78'lik büyük çoğunluğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden (371,7 milyon TL) oluşmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

tarafından belirlenmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişim kar/zarar tablosunda “Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler” içerisinde muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 523.118.750 TL gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

Öte yandan %22,3'lük kısmını da 106,9 milyon TL değerle, maddi duran varlıklar oluşturmaktadır. Maddi duran varlıkların içinde; taşıtlar, mobilya ve demir başları ve yapılmakta olan yatırımlar bulunmaktadır. Maddi duran varlıkların da %99'u yapılmakta olan yatırımlardan oluşmaktadır. Öte yandan, Taşıtların hurda değeri 53.220 TL olarak tahmin edilmiş olup Binalar ve demirbaşların hurda değer 0 TL olarak tahmin edilmiştir ve maddi duran varlıklar üzerinde 523.118.750 ipotek bulunmamaktadır.

Şirketin toplam varlıkları 2024 yılı sonuna kıyasla 75,2 milyon TL artarak 644,8 milyon TL'ye ulaşmıştır. Yukarıda açıklandığı üzere ilgili artışın 24,4 milyon TL'si dönen varlıklarda ve geri kalan 50,9 milyon TL'lik artış duran varlıklarda meydana gelmiştir.

	30.09.2025	31.12.2024
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa vadeli borçlanmalar	83.813.443	20.100.324
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	67.214.550	74.286.758
Diğer finansal yükümlülükler	230.045	89.970
Ticari borçlar	30.653.888	94.406.420
• İlişkili taraflara ticari borçlar	22.287.883	78.238.745
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8.366.005	16.167.675
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	789.167	534.124
Diğer borçlar	73.146.091	6.619.647
Ertelenmiş gelirler	3.091.056	—
Kısa vadeli karşılıklar	487.402	372.311
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	196.611	5.727.745
Ara Toplam	259.622.253	202.137.299
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	259.622.253	202.137.299
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun vadeli borçlanmalar	26.322.912	3.773.021
Uzun vadeli karşılıklar	658.743	531.790
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	658.743	531.790
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	60.543.890	30.704.672

Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	87.525.545	35.009.483		
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	347.147.798	237.146.782		
Toplam yükümlülükler 31.12.2024’de 237,1 milyon TL ilken 30.09.2025 tarihinde 110 milyon TL artışla 347,1 milyon TL olmuştur. İlgili artışın 57,5 milyon TL’lik önemli kısmı kısa vadeli yükümlülüklerde ve geri kalan 52,5 milyon TL’lik artış uzun vadeli yükümlülüklerde meydana gelmiştir. Şirket’in kısa vadeli yükümlülüklerindeki artışın ana kaynağı kısa vadeli borçlanmalar ve diğer borçlar olurken; uzun vadeli yükümlülükler tarafında, uzun vadeli borçlanmalardaki ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artış olmuştur. 30.09.2025 tarihinde kısa vadeli borçlanmalar önceki yıla kıyasla 63,4 milyon TL artarak 83,8 milyon TL’yi bulmuştur. Bu artışın sebebi banka kredisinde yaşanan artış olmuştur. 31.12.2024 tarihinde 20.100.324 TL seviyesinde olan kısa vadeli banka kredileri, 30.09.2025 itibarıyla 83.813.443 TL’ye ulaşmıştır. Söz konusu artış, esas olarak anapara tutarındaki artıştan kaynaklanmış olup, anapara 19.633.290 TL’den 82.093.215 TL’ye yükselmiştir. İşlemiş faiz tutarı ise aynı dönemde 467.034 TL’den 1.720.228 TL’ye çıkmıştır. Bu gelişme sonucunda kısa vadeli finansal borçlar önemli ölçüde artış göstermiştir. Uzun vadeli borç kısmında da benzeri bir artış görülmüş olup, 3 milyon TL’den 26,3 milyon TL’ye artış gözlenmiştir. Öte yandan diğer borçlanmalarda, tamamen ilişkili taraflara olup, geçtiğimiz yıla kıyasla 66,5 milyon TL artarak 73,1 milyon TL seviyesine çıkmıştır. Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsinden olup, tamamı 0–3 ay vadeli kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 30.09.2025 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 İdealist Cadde/Koru Projesinden satış karşılığı elde edebileceği geliri bulunmaktadır.				
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	01.07.2025 30.09.2025	01.07.2024 30.09.2024
Kâr veya Zarar Tablosu				
Hasılat	24.417.849	97.308.070	22.857.771	-25.489.734
Satışların maliyeti	-29.036.956	-197.698.512	-29.036.956	20.907.175
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	-4.619.107	-100.390.442	-6.179.185	-4.582.559
BRÜT KAR/ZARAR	-4.619.107	-100.390.442	-6.179.185	-4.582.559
Genel yönetim giderleri	-13.146.037	-12.126.666	-4.252.990	-4.337.061

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.335.506	268.869	544.491	-179.318
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-340.405	-929.625	-58.497	53.693
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	- 16.770.043	-113.177.864	-9.946.181	-9.045.245
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	- 16.770.043	-113.177.864	-9.946.181	-9.045.245
Finansman gelirleri	-	7.394.799	-6.243	2.839.479
Finansman giderleri	-6.284.891	-64.306.616	-3.344.233	-20.907.312
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	18.063.314	5.936.861	6.939.206	9.377.280
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	-4.991.620	-164.152.820	-6.357.451	-17.735.798
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	- 29.815.873	-11.746.665	-16.181.079	442.309
• Dönem vergi gideri/geliri	-	-	-	-
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-29.815.873	-11.746.665	-16.181.079	442.309
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	- 34.807.493	-175.899.485	- 22.538.530	-17.293.489
DÖNEM KARI/ZARARI	- 34.807.493	-175.899.485	- 22.538.530	-17.293.489
Dönem Karı/Zararının Dağılımı	- 34.807.493	-175.899.485	- 22.538.530	-17.293.489
Pay Başına Kazanç	-0,2320	-3,5180	-0,1503	-0,3459
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	-0,2320	-3,5180	-0,1503	-0,3459
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	48.701	915	65.947	-119.548
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	82.820	-10.364	100.066	-133.879
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-34.119	11.279	-34.119	14.331
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-34.119	11.279	-34.119	14.331
DİĞER KAPSAMLI GELİR	48.701	915	65.947	-119.548
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	- 34.758.792	-175.898.570	- 22.472.583	-17.413.037

	30.09.2025 tarihli gelir tablosuna göre hâsılat 2024 yılına kıyasla 97,3 milyon TL'den 24,4 milyon TL'ye düşmüştür. 2025 yılı hâsılatının 2,5 milyon TL'si kira gelirlerinden ve 21,9 milyon TL'si ise gayrimenkul satış gelirinden elde edilmiştir. Hâsılatdaki düşüşle birlikte satışların maliyetinin 29 milyon TL olmasıyla 4,6 milyon TL'lik brüt zarar gerçekleşmiştir. 2024 yılında ise brüt satışların 97,3 milyon TL seviyelerinde olmasına rağmen 100,4 milyon TL'lik brüt zarar kaydedilmiş olup brüt zarar tutarında belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Şirket'in 2024 yılında 661 bin TL'lik esas faaliyetlerden diğer net gideri oluşmuştu. Diğer net giderde 817 bin TL'lik reeskont faiz giderleri etkili olmuştu. 2025 yılında reeskont faiz giderinin sıfırlanmasıyla ve 989 bin TL'lik reeskont faiz geliri muhasebeleştirilmesi diğer gelir/gider dengesinde etkili oldu. Böylece 2025 yılında 1 milyon TL'lik esas faaliyetlerden diğer net gelir gerçekleşti. Genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderlerinin 30.09.2025 itibarıyla 13,1 milyon TL olmasıyla beraber Şirket 16,8 milyon TL'lik esas faaliyet zararı kaydetmiştir. 2024 yılında brüt zararın 100,4 milyon TL olması belirleyici faktör olurken, 113,2 milyon TL'lik esas faaliyet zararı görülmüştü. Şirket'in finansal borçluluk yapısındaki değişim finansman giderleri üzerinde belirleyici olmuştur. 2024 yılının ilk dokuz aylık döneminde 7,4 milyon TL tutarında vadeli mevduat faiz geliri elde edilirken, 2025 yılının aynı döneminde finansman geliri oluşmamıştır. Finansman giderleri incelendiğinde; 2024 yılının ilk dokuz ayında 64,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşen finansman giderlerinin, 2025 yılının aynı döneminde 6,3 milyon TL seviyesine gerilediği görülmektedir. Söz konusu giderler ağırlıklı olarak faiz giderlerinden oluşmakta olup, 2025 yılında ayrıca 6,2 milyon TL tutarında kıdem tazminatı faiz maliyeti kaydedilmiştir. Bu gelişmeler neticesinde, Şirket'in net finansman gideri, 2024 yılının ilk dokuz ayında 56,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2025 yılının aynı döneminde 6,3 milyon TL ile sınırlı kalmıştır. Finansman giderlerindeki bu belirgin düşüş, faiz yükünün azalmasının bir göstergesidir. TMS-29 (Enflasyon Muhasebesi) kapsamında hesaplanan net parasal pozisyon sonuçları incelendiğinde, Şirket'in parasal varlık ve yükümlülük dengesinde 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde belirgin bir iyileşme olduğu görülmektedir. Bu kapsamda, 2024 yılının aynı döneminde 5,9 milyon TL olarak gerçekleşen net parasal pozisyon kazancı, 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde 18,1 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Şirket 30.09.2024 itibarıyla 11,7 milyon TL ertelenmiş vergi gideri muhasebeleştirirken 2025 yılının aynı dönemine gelindiğinde 29,8 milyon TL ertelemiş vergi gideri muhasebeleştirmiştir. Tabloya bütüncül bir şekilde baktığımızda, 30.09.2024 itibarıyla 175,9 milyon
--	--

		TL net zarar kaydedilirken 30.09.2025 itibariyle 34,8 milyon net dönem zararı kaydedilmiştir.																
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, 30.09.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 tarihinde sona eren yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarlarını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır. <table><tr><td>TL</td><td>30.09.2025</td><td>31.12.2024</td><td>31.12.2023</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>166.224.969</td><td>141.849.173</td><td>402.057.574</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>259.622.253</td><td>202.137.299</td><td>303.967.576</td></tr><tr><td>Net İşletmesi Sermayesi</td><td>-93.397.284</td><td>-60.288.126</td><td>98.089.998</td></tr></table>	TL	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023	Dönen Varlıklar	166.224.969	141.849.173	402.057.574	Kısa Vadeli Yükümlülükler	259.622.253	202.137.299	303.967.576	Net İşletmesi Sermayesi	-93.397.284	-60.288.126	98.089.998
TL	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023															
Dönen Varlıklar	166.224.969	141.849.173	402.057.574															
Kısa Vadeli Yükümlülükler	259.622.253	202.137.299	303.967.576															
Net İşletmesi Sermayesi	-93.397.284	-60.288.126	98.089.998															

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C—SERMAYE PİYASASI ARACI							
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket çıkarılmış sermayesini %250 oranında (bedelli sermaye artırım) artırması sebebiyle 375.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edecektir. Paylar 1 TL nominal değerden ihraç edilecektir. İhraç edilecek paylara ilişkin ayrıntılı tablo aşağıdaki gibidir.					
					Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
		GrubuNama/Hamiline	İmtiyazlar*	Pay Sayısı			
		A/Nama	İmtiyazlı	37.500.000	25%	37.500.000	25%
		B/Hamiline	Yoktur.	337.500.000	225%	337.500.000	225%
		Toplam		375.000.000	250%	375.000.000	250%
*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 150.000.000 TL nominal olup, ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 150.000.000 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 Md. 507, SPKn Md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) - Oy Hakkı (SPKn Md. 30, TTK Md. Md. 434) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK Md. 461, SPKn Md. 18) - Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Md. 507) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn Md. 14, TTK Md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn Md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn Md. 29,30, TTK Md. 414, 415, 419, 425 ve 1527) - Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK Md. 407, 409, 417) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK 445-451, SPKn 18,20) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Md. 27, II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) - Azınlık Hakları (TTK Md. 411, 412, 420, 439, 531 ve 559) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK 438)

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 yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirket payları IDGYO kodu ile BIST Alt Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımını 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 dağıtımını 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 en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir. Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibarıyla mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır. Ayrıca, KVK md. 5 uyarınca, GYO'ların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak

		dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır.
--	--	--

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: - Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. - Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. - Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur. - Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. - Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. - Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. - Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir. - Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. - Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir. - Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. 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.

30.09.2025	Alacaklar				Bankalarda ki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)		598.937	—	2.137.593	127.572	42.766
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		598.937	—	2.137.593	127.572	42.766
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	—	—	—	—	—	—
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	—	—	—	—	—	—
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	—	—	—	—	—	—

31.12.2024	Alacaklar				Bankalarda ki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	—	432.017	—	1.908.984	3.189.846	81.656
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	—	—	—	—	—	—
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	—	432.017	—	1.908.984	3.189.846	81.656
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	—	—	—	—	—	—
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	—	—	—	—	—	—
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	—	—	—	—	—	—

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30.09.2025						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	177.580.950	177.466.682	48.130.403	103.013.367	26.322.912	—
Finansal Borçlar	177.350.905	177.236.637	47.900.358	103.013.367	26.322.912	—
Diğer Finansal Yükümlülükler	230.045	230.045	230.045	—	—	—
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	103.799.979	103.799.979	95.433.974	8.366.005	—	—
Ticari Borçlar	30.653.888	30.653.888	22.287.883	8.366.005	—	—
Diğer Borçlar	73.146.091	73.146.091	73.146.091	—	—	—

31.12.2024						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	98.250.073	123.166.732	40.528.064	77.946.532	4.692.136	—
Finansal Borçlar	98.160.103	123.076.762	40.438.094	77.946.532	4.692.136	—
Diğer Finansal Yükümlülükler	89.970	89.970	89.970	—	—	—
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	101.026.067	101.026.067	84.858.392	16.167.675	—	—
Ticari Borçlar	94.406.420	94.406.420	78.238.745	16.167.675	—	—
Diğer Borçlar	6.619.647	6.619.647	6.619.647	—	—	—

Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Faiz Oranı Değişim Riski

Şirket'in 30 Eylül 2025 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.

Şirket'in 30.09.2025 yıllık hesap dönemi finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer almaktadır.

30.09.2025	TL
Dönen Varlıklar	166.224.969
Kısa Vadeli Yükümlülükler	259.622.253
Net İşletme Sermayesi	-93.397.284

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

	30.09.2025	31.12.2024
Toplam yükümlülükler	347.147.798	237.146.782
Nakit ve nakit benzerleri (-)	-170.338	-3.271.502
Net Borç	346.977.460	233.875.280
Toplam özsermaye	297.658.503	332.417.295
Toplam sermaye	-49.318.957	98.542.015
Borç/Sermaye	-704%	237%

İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak

		değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir. - GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. - Proje inşası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. - Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir. - Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç Edilen Payların Temettü Gelirlerine İlişkin Riskler: Kar payı (temettü geliri) şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. İhraççı dağıtılabılır kar olduğu durumlarda genel kurul onayı ile kar dağıtabilmekle beraber, zarar ettiği dönemlerde kar payı dağıtmaz. Ayrıca İhraççı karını bünyesinde tutup kar payı dağıtmamaya karar verebilir. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler: İhraççının faaliyetleri, piyasa koşulları, mali performans ve diğer koşulların ortaya çıkması neticesinde payların fiyatı yatırımcıların beklentilerini karşılayamayabilir. Sonuç olarak bu halka arz işlemi kapsamında payları satın almış olan yatırımcılar, paylara yapmış oldukları yatırımların tamamını ya da bir kısmını kaybedebilirler. İdealist GYO'nun faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar veya Şirket'in faaliyet sonuçlarının ya da finansal performansının analistlerin veya yatırımcıların beklentisini karşılayamaması, payların fiyatının düşmesine veya yatırımcıların sermaye artırım sürecinde almış oldukları payları satamamalarına veya bu payları ihraç fiyatı ya da daha yüksek bir fiyattan satamamalarına neden olabilir ve bu nedenle sermaye artırımında pay alan yatırımcılar yatırımlarının bir kısmını veya tamamını kaybedebilirler.

		Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye’de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket’in paylarında daha fazla olumsuz etki görülür. İlave olarak Şirket’in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket’i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket’in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket’in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir.
--	--	---

E—HALKA ARZ																								
E.1	Halka arza ilişkin ihraçcının/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 maliye tutarı tablodaki gibidir.																						
		<table><tr><td>Sermaye Artırım Tutarı</td><td>375.000.000</td></tr><tr><td>SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td><td>750.000</td></tr><tr><td>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)</td><td>118.125</td></tr><tr><td><i>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)</i></td><td>112.500</td></tr><tr><td><i>BIST Kota Alma Ücreti BSMV</i></td><td>5625</td></tr><tr><td>Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)</td><td>150.000</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)</td><td>18.750</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)</td><td>850.500</td></tr><tr><td>İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini</td><td>100.000</td></tr><tr><td>Toplam Maliyet</td><td>1.987.375</td></tr><tr><td>1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider</td><td>0,0053</td></tr></table>	Sermaye Artırım Tutarı	375.000.000	SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	750.000	BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	118.125	<i>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)</i>	112.500	<i>BIST Kota Alma Ücreti BSMV</i>	5625	Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	150.000	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	18.750	Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	850.500	İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini	100.000	Toplam Maliyet	1.987.375	1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0053
		Sermaye Artırım Tutarı	375.000.000																					
		SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	750.000																					
		BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	118.125																					
		<i>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)</i>	112.500																					
		<i>BIST Kota Alma Ücreti BSMV</i>	5625																					
		Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	150.000																					
		MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	18.750																					
		Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	850.500																					
		İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini	100.000																					
		Toplam Maliyet	1.987.375																					
		1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0053																					
Tahmini toplam maliyet 1.921.875 TL tutarında olmak ile birlikte halka arz edilecek payların nominal değeri 375.000.000 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.																								
<table><tr><th>Açıklama</th><th>TL</th></tr><tr><td>Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir</td><td>375.000.000</td></tr><tr><td>Tahmini Toplam Maliyet</td><td>1.987.375</td></tr><tr><td>Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi</td><td>373.012.625</td></tr></table>	Açıklama	TL	Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	375.000.000	Tahmini Toplam Maliyet	1.987.375	Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	373.012.625																
Açıklama	TL																							
Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	375.000.000																							
Tahmini Toplam Maliyet	1.987.375																							
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	373.012.625																							
Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerinin 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																								

		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	Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri	
			Tutar (TL)	%
		İzmir Aliğa Projesi / Lojistik Depo İnşaatı	168.750.000	45
		Banka Kredilerinin Kapamasında	168.750.000	45
		Yeni yatırımlarda,	18.750.000	5
		Şirketin Olağan Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Genel Yönetim Giderlerinde Kullanılmasına Karar Verilmiştir	18.750.000	5
		Toplam	375.000.000	100
Sermaye artırımı ile Şirket'in İzmir Aliğa'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. Hâlihazırda devam etmekte olan İzmir Aliğa Lojistik depo yapımı projesinin planlanan iş programı, bütçe ve kalite standartları doğrultusunda kesintisiz biçimde sürdürülmesi; projelerin zamanında tamamlanarak operasyonel verimliliğin artırılması ve şirketin orta-uzun vadeli büyüme hedeflerine sürdürülebilir katkı sağlaması amaçlanmaktadır. Şirket bedelli sermaye artırımı neticesinde elde edeceği fonun %45, İzmir Aliğa Projesi kapsamında lojistik depo inşaatı yapımında kullanacaktır. 10.000 m2 arsa üzerine 14.390 m2 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 170 milyon TL'lik bütçeyle mümkün olabileceği bütçelenmiştir. Şirketin finansal yükümlülükleri; ağırlıklı olarak yatırım ve işletme sermayesi ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik, bankacılık sektöründen sağlanmış kısa ve uzun vadeli ticari kredilerden oluşmaktadır. Bu borçların bir kısmı portföy yatırımlarının finansmanında, diğer kısmı ise faaliyetlerin sürekliliği açısından kritik öneme sahip işletme giderlerinin finanse edilmesinde kullanılmıştır. Sermaye artırımından elde edilecek kaynak, Şirketin				

		borçluluk yapısının optimize edilmesi ve finansal sürdürülebilirliğin güçlendirilmesi amacıyla, öncelikle vade yapısı ve faiz oranı dikkate alınarak finansal yükümlülüklerin geri ödenmesinde kullanılacaktır. Fonun %5’lik bölümünün ise, Şirket tarafından yapılacak fizibilite çalışmaları sonucunda uygun bulunacak yeni yatırımların finansmanının başlangıç aşamasında kullanılmak üzere tahsis edilmesi öngörülmektedir.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirketin 150.000.000 TL (YüzElli milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamen ve nakden karşılanmak kaydıyla %250 oranında nakit (bedelli) olarak artırılarak 525.000.000 TL’ye (BeşyüzYirmi beş 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 %250 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. 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	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.

	önemli menfaatleri	
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.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını % 250 oranında kullandıkları varsayımı ile mevcut ortakların 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,70 TL ve yüzdesi -35,48'dir. Mevcut pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisinin miktarı -0,15 TL ve yüzdesi -7,61'dir.
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
31.12.2024	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. - Bahçelievler Mah. 35 Cad. No: 24/8 Çankaya/Ankara	Ali Osman Eflatun
30.09.2025	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. - Bahçelievler Mah. 35 Cad. No: 24/8 Çankaya/Ankara	Ali Osman Eflatun

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	170.338	3.271.502	582.938
Ticari alacaklar	598.937	432.018	23.401.421
• ilişkili taraflardan ticari alacaklar	—	1	—
• ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	598.937	432.017	23.401.421
Diğer alacaklar	2.137.593	1.908.984	148.474
• ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.137.593	1.908.984	148.474
Stoklar	8.267.943	43.954.880	217.614.714
Peşin ödenmiş giderler	134.274.113	65.527.052	130.496.165
• ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	131.486.250	62.023.050	129.028.530
• ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	2.787.863	3.504.002	1.467.635
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	146.316	725.767	27.345
Diğer dönen varlıklar	20.629.729	26.028.970	29.786.517
• ilişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	20.629.729	26.028.970	29.786.517
Ara Toplam	166.224.969	141.849.173	402.057.574
Toplam Dönen Varlıklar	166.224.969	141.849.173	402.057.574

Duran Varlıklar

İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	–	–	2.174
Diğer alacaklar	29.047	43.538	2.069.775
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar	–	–	2.020.332
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	29.047	43.538	49.443
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	371.660.412	371.660.412	330.682.525
Maddi duran varlıklar	106.891.873	56.010.954	9.559.942
• Taşıtlar	392.666	642.193	691.399
• Mobilya ve demirbaşlar	373.934	242.007	260.015
• Yapılmakta olan yatırımlar	106.125.273	55.126.754	8.608.528
Maddi olmayan duran varlıklar	–	–	–
Ertelenmiş vergi varlığı	–	–	27.131.527
Toplam Duran Varlıklar	478.581.332	427.714.904	369.445.943

TOPLAM VARLIKLAR	644.806.301	569.564.077	771.503.517
-------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	83.813.443	20.100.324	76.956.266
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	67.214.550	74.286.758	40.107.542
Diğer finansal yükümlülükler	230.045	89.970	224.132
Ticari borçlar	30.653.888	94.406.420	24.221.232
• İlişkili taraflara ticari borçlar	22.287.883	78.238.745	–
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8.366.005	16.167.675	24.221.232
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	789.167	534.124	1.643.039
Diğer borçlar	73.146.091	6.619.647	14.730.492
• İlişkili taraflara diğer borçlar	73.146.091	6.619.647	14.730.492
Ertelenmiş gelirler	3.091.056	–	145.500.631
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	3.091.056	–	145.500.631
Kısa vadeli karşılıklar	487.402	372.311	398.271
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	57.704	–	66.364
• Diğer kısa vadeli karşılıklar	429.698	372.311	331.907
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	196.611	5.727.745	185.971
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	196.611	5.727.745	185.971
Ara Toplam	259.622.253	202.137.299	303.967.576
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	259.622.253	202.137.299	303.967.576
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	26.322.912	3.773.021	48.451.173
Uzun vadeli karşılıklar	658.743	531.790	543.852
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	658.743	531.790	543.852
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	60.543.890	30.704.672	–
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	87.525.545	35.009.483	48.995.025
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	347.147.798	237.146.782	352.962.601

Ana ortaklığa ait özkaynaklar	297.658.503	332.417.295	418.540.916
Ödenmiş sermaye	150.000.000	150.000.000	50.000.000
Sermaye düzeltme farkları	460.310.100	460.310.100	423.171.437
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	2.653.134	2.653.134	1.924.757
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-78.210	-126.911	80.228
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.500.915	2.500.915	30.585.097
• Yasal yedekler	1.924.661	1.924.661	1.924.660
• Diğer kısıtlanmış yedekler	576.254	576.254	28.660.437
Geçmiş yıllar karları veya zararları	-282.919.943	-87.228.868	-76.037.913
Net dönem karı veya zararı	-34.807.493	-195.691.075	-11.182.690

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	297.658.503	332.417.295	418.540.916
---------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	644.806.301	569.564.077	771.503.517
--	--------------------	--------------------	--------------------

	01.01.2025	01.01.2024	01.07.2025	01.07.2024
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Kâr veya Zarar Tablosu				
Hasılat	24.417.849	97.308.070	22.857.771	-25.489.734
Satışların maliyeti	-29.036.956	-197.698.512	-29.036.956	20.907.175
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	-4.619.107	-100.390.442	-6.179.185	-4.582.559
BRÜT KAR/ZARAR	-4.619.107	-100.390.442	-6.179.185	-4.582.559
Genel yönetim giderleri	-13.146.037	-12.126.666	-4.252.990	-4.337.061
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.335.506	268.869	544.491	-179.318
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-340.405	-929.625	-58.497	53.693
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	-16.770.043	-113.177.864	-9.946.181	-9.045.245
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	-16.770.043	-113.177.864	-9.946.181	-9.045.245
Finansman gelirleri	–	7.394.799	-6.243	2.839.479
Finansman giderleri	-6.284.891	-64.306.616	-3.344.233	-20.907.312
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	18.063.314	5.936.861	6.939.206	9.377.280
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	-4.991.620	-164.152.820	-6.357.451	-17.735.798
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-29.815.873	-11.746.665	-16.181.079	442.309
• Dönem vergi gideri/geliri	–	–	–	–
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-29.815.873	-11.746.665	-16.181.079	442.309
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-34.807.493	-175.899.485	-22.538.530	-17.293.489
DÖNEM KARI/ZARARI	-34.807.493	-175.899.485	-22.538.530	-17.293.489
Dönem Karı/Zararının Dağılımı	-34.807.493	-175.899.485	-22.538.530	-17.293.489

Pay Başına Kazanç	-0,2320	-3,5180	-0,1503	-0,3459
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	-0,2320	-3,5180	-0,1503	-0,3459
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	48.701	915	65.947	-119.548
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	82.820	-10.364	100.066	-133.879
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-34.119	11.279	-34.119	14.331
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-34.119	11.279	-34.119	14.331
DiĞER KAPSAMLI GELİR	48.701	915	65.947	-119.548
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	-34.758.792	-175.898.570	-22.472.583	-17.413.037

Portföy Sınırlamaları Tablosu

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	170.338	3.271.502	321.899
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	379.928.355	415.615.292	302.769.917
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		264.707.608	150.677.283	121.815.854
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	644.806.301	569.564.077	424.907.670
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	177.350.905	98.160.103	64.642.674
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	230.045	89.970	123.765
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)	73.146.091	6.619.647	7.018.555
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	297.658.503	332.417.295	231.117.234

	Diğer Kaynaklar		96.420.757	132.277.062	122.005.442
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	644.806.301	569.564.077	424.907.670

	Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
A 1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)		—	—
A 2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	—	3.108.052	—
A 3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	—	—	—
B 1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	—	—	—
B 2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	—	—	—
C 1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	—	—	—
C 2	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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2025	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	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%59	%73	%77	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%1	%0	≤ %49

4	Yabancı Gayrimenkuller, Seri: III- Gayrimenkule Dayalı Projeler, 48.1a sayılı Gayrimenkule Dayalı Haklar, Tebliğ İştirakler, Sermaye Piyasası Md.24/(d) Araçları	%0	%0	%0	≤ %49	
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III- 48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	%0	≤ %20
6	İşletmecisi 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	%84	%32	%11	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı	Seri: III- 48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%1	%0	≤ %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 kararı 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.

Küresel gayrimenkul piyasası, 2025 yılında ABD ve Çin ekonomilerindeki yapısal sorunlar nedeniyle finansal bir baskı sürecinden geçmektedir. ABD’de vadesi gelen ticari gayrimenkul kredilerinin yüksek faiz ortamında yeniden finanse edilmesi zorluğu ve Çin gayrimenkul sektöründeki daralmanın yarattığı ekonomik durgunluk, piyasadaki temel risk unsurlarıdır. Dünyanın en büyük iki ekonomisindeki bu gelişmeler; söz konusu varlıkları teminat olarak tutan bankacılık sistemi ve banka dışı finans kuruluşlarının varlık kalitesini olumsuz etkileyerek, küresel ölçekte likidite risklerini artırmaktadır.

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 öngörülemez artışlar ile, temel malzeme girdilerini oluşturan demir-çelik sektöründe yaşanabilecek öngörülemez fiyat artışları ve krizler, Şirket'in maliyetlerine doğrudan yansıtılabilir ve bu durum da Şirket'in projeleri için ayırmış olduğu bütçelerin dışına çıkmasına yol açabilir. Ayrıca, çimento, demir-çelik ve diğer hammaddelerin fiyatları, kurlardaki artışa paralel olarak artabilir ve bu durum da inşaat maliyetlerinin artmasına sebebiyet verebilir.

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

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

- **Projelerin zamanında bitirilememesi riski**

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

Projelerin, alt yüklenicilerinden kaynaklan ve öngörülemez nedenlerden ötürü planlanan zamanda tamamlanması nedeniyle, söz konusu 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 taahhüt projelerinde meydana gelebilecek iş kazaları nedeni ile Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir.

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

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

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

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

Diğer yandan Şirket'in gelir ve maliyetlerinin global ve ulusal makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma

bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket de projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun aşayabilir.

- **İnşaat Sektörü ile İlgili Diğer Riskler**

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

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

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

- **Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir**

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket'in üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler ile Şirket harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürlere maruz kalabilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı gerekli koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

- **Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir**

Şirket, yoğun düzenlemelerin yer aldığı bir piyasada faaliyet göstermekte olup, faaliyetleri gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân ruhsatları, çevre, belediye, vergi, sigorta, finansman mevzuatı gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu ilgili mevzuatta ve bilhassa aşağıda bahsedilen düzenlemelerde zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir.

Şirket, inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak; imar mevzuatı altındaki düzenlemeler uyarınca inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak ise yapı kullanma izni almak zorundadır. Projelerin inşaatı başladıktan sonra mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda, Şirket projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalabilir. Bu durum projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu kurumlarının düzenleme ve denetlemelerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

- **Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli (gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar) riskler mevcuttur**

Her ne kadar Şirket kurumsal politikası gereği bu konuda en yüksek özenini sergileyecek olsa da Şirket'in satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağının garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Böyle bir durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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.

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 zararlarla 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 getirememesi 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 30.09.2025 yıllık hesap dönemi finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer almaktadır.

30.09.2025	TL
Dönen Varlıklar	166.224.969
Kısa Vadeli Yükümlülükler	259.662.253
Net İşletme Sermayesi	-90.437.284

Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Faiz Oranı Değişim Riski

Şirket'in 30 Eylül 2025 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 gelirden 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.

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan varlıklardır. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve zarara uğrayabilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.

Gayrimenkul değerlendirilmesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel yani subjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak

değerlemelerin fiili piyasa rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir. Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Hali hazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Şirket 05.08.2024 tarih ve 2024/22 sayılı yönetim kurulu kararı ile 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 32. maddesi kapsamında, 01.01.2025 tarihinden itibaren Şirket'in sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların %50 ve üzerinin kar payı olarak dağıtılmasının planlanmasına karar verilmiştir. Ancak, Şirket anılan oranda kar dağıtmaması durumunda söz konusu vergi istinasından faydalanamayacak ve bu durum Şirket'in

faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek vergi sonrası karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilecektir.

Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar ve özellikle bankalarca sağlanan gayrimenkul alımı için kredi imkanları Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar ile bilhassa kredi koşullarındaki ağırlaşmalar veya kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralmalar Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

İhraç Edilen Payların Temettü Gelirlerine İlişkin Riskler:

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

İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

İhraççının faaliyetleri, piyasa koşulları, mali performans ve diğer koşulların ortaya çıkması neticesinde payların fiyatı yatırımcıların beklentilerini karşılayamayabilir. Sonuç olarak bu halka arz işlemi kapsamında payları satın almış olan yatırımcılar, paylara yapmış oldukları yatırımların tamamını ya da bir kısmını kaybedebilirler.

Sermaye kazancı payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen kazançtır. Payların Borsa İstanbul'da oluşan piyasa değerindeki olası düşüşler sonrasında elden çıkarılması yatırımcıların zarar etmesine neden olabilir. Global ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'deki ekonomik, jeopolitik riskler, sektörel riskler sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak Şirket'in Borsa'da işlem gören payları, satış baskısı altında kalabilir ve Şirket'in pay fiyatı düşebilir. Sonuç olarak, pay sahibi Şirket'in karına veya zararına ortak olmaktadır.

Bantaş'ın faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar veya Şirket'in faaliyet sonuçlarının ya da finansal performansının analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılayamaması, payların fiyatının düşmesine veya yatırımcının sermaye artırım sürecinde almış oldukları payları satamamalarına veya bu payları ihraç fiyatı ya da daha yüksek bir fiyattan satamamalarına neden olabilir ve bu nedenle sermaye artırımlarında pay alan yatırımcılar yatırımlarının bir kısmını veya tamamını kaybedebilirler.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, sözkonusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra ancak pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

5.4. Diğer riskler:

Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilir, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilir. Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilir.

Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem veya doğal afet Şirket'in yatırımlarının zarar görmesinin yanı sıra, Türkiye'nin ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Bu kapsamda piyasa riski Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Piyasadaki faiz oranlarının değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Bu dalgalanmalar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir ve Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon

kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilmekte olup bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

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 31.12.2024 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

Genel Açıklamalar

Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak başta GYO Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri olmak üzere, TTK, TBK, TMK, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Çevre Kanunu, Tapu Kanunu, İskân Kanunu, KVKK ve bunların ikinci düzenlemeleri ile vergi mevzuatı düzenlemeleri da dahil olmak üzere gayrimenkul yatırım ortaklığına ilişkin Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir. Aşağıda ana hatlarıyla anlatılan düzenlemeler, Şirket'e uygun düştüğü ölçüde faaliyetleri ile ilgili olan mevzuat hükümlerinin tamamına uymakla yükümlüdür.

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/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. İlgili paylaşım 15 bağımsız bölüm olmak üzere; Emlak Konut GYO A. Ş'ye 3 adet, İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na 12 adet bağımsız bölüm olmak üzere yapılmıştır. İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na ait bağımsız bölümlerden 3 adet dükkân İdealist GYO A. Ş'nin portföyüne dahil edilmiştir. 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.

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

TL	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yatırımlar	8.267.943	35.043.470	120.166.917
Toplam	8.267.943	35.043.470	120.166.917

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 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (İdealist Cadde/İdealist Koru) 70 Ada 82 Parsel A, B, C, D Blok (Sosyal Tesis), Otoparklar ve bu bloklara ait altyapı ve çevre düzenleme İşleri'nin kesin kabulü yapılmış olup Kesin Kabul Tutanağı 30.07.2025 tarihinde onaylanmıştır.

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 üretilip 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:

1. İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde “Hasılat Paylaşımı” modeli ile geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı tarafından yürütülmektedir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.07.2017 tarihinde ihale ettiği ve İdealist 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 yapıncaya ve işveren, idare, sosyal sigortalar, maliye, resmi ve özel bütün şahıslarla bütün ilişkiler kesilinceye ve teminatların tamamı iade edilinceye kadar, işin taraflarca ortaklaşa yapılması ile iş ortaklığının yönetim usulünü, kar zararın dağıtımını ve iş sonunda ortaklığın tasfiye usulünü saptamak gibi konuları ifa etmek için yapılmıştır. Projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici kârını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır. İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m² ve İdealist Koru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m² yüzölçümüne 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(m ²)
A	26	6	5.102,99
B	28	6	5.946,82

C	15	6	3.008,65
TOPLAM	69		14.058,46

Proje kapsamında 70 ada 82 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	546,30
A2	6	3	546,30
A3	6	3	546,30
A4	6	3	546,30
A5	6	3	546,30
A6	6	3	546,30
B1	4	3	452,44
B2	4	3	452,44
B3	4	3	452,44
B4	4	3	452,44
B5	4	3	452,44
C1	2	2	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

Projenin Kesin Kabul Tutanağı 30.07.2025 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından onaylanmıştır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 28.03.2024 tarih ve ‘‘İdealist Cadde /Koru Projesi Paylaşımı Hk.’’ Konulu yazısına istinaden paylaşım tarihi itibariyle 122 adet bağımsız bölüm satılmış, satışı gerçekleşmemiş 1 adet daire,6 adet villa ve 8 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm bulunduğu belirtilmiştir. Yazıda belirtilen 15 adet bağımsız bölümün aşağıda listesi yer alan 12 adetinin İdealist İnş. Tic.Ltd. Şti&İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş ortaklığı’na kaldığı belirtilmiştir. İlgili bağımsız bölüm listesi 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+1TRİPLEKS
	70	82	C2	1	3+1TRİPLEKS
	70	82	C2	2	3+1TRİPLEKS
	70	82	C3	1	3+1TRİPLEKS
	70	82	C3	2	3+1TRİPLEKS

Yukarıda bahsi geçen bağımsız bölümlerden 91/205 ada/parselde yer alan A-21 ve A-23 nolu bağımsız bölümler 13.06.2024 tarihinde ,B-23 nolu bağımsız bölüm ise 25.07.2024 tarihinde İdealist GYO'nun portföyüne eklenmiştir.

2. İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Kuru 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-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 (A25/A-26) BZG Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. (COLDWELL BANKER)'ye 5(beş) yıl +5(beş) yıl süreyle kiraya verilmiştir. Daha sonra İlgili bağımsız bölümler 18 Haziran 2025 tarihli KAP açıklamasında bildirildiği üzere BZG GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK HİZM. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.'ne 16.657.762 TL+KDV bedelle satış vaadi sözleşmesiyle satılmış olup alıcıya tapu devir işlemi taksit ödemeleri tamamlanınca yapılacaktır.

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 gerçekleştirilmiştir.

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, 25.07.2024 tarihinde ise B-23 Nolu bölüm İdealist Gyo'nun portföyüne dahil olmuştur. A-21 nolu bağımsız bölüm Ekim 2024'te BY 307 Mimarlık İnş.Eğt.Dan. San.Ve Tic.Ltd. Şti.'ne, A-23 Nolu bağımsız bölüm ise Ekim 2025'te E-bebek Mağazacılık A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

İdealist GYO A.Ş.'nin portföyünde bulunan 31.12.2025 tarihi itibarıyla Bağımsız Bölüm Listesi ise aşağıdaki şekildedir:

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m²)	Kiracı Durumu
1	A	21	1.BODRUM	DÜKKAN	89,32	BY307 MİMARLIK
2	A	23	ZEMİN	DÜKKAN	89,15	E-BEBEK
3	A	25	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	154,68	BZG GAYRİMENKUL
4	A	26	ZEMİN	DÜKKAN	47,88	BZG GAYRİMENKUL
5	B	23	1.BODRUM	DÜKKAN	306,38	————
6	B	24	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	378,83	MİGROS
7	B	25	ZEMİN	DÜKKAN	110,52	MİGROS
8	B	26	ZEMİN	DÜKKAN	63,49	————
9	B	28	ZEMİN	DÜKKAN	85,34	MİGROS
10	C	13	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	314,92	MİGROS
11	C	14	ZEMİN	DÜKKAN	110,06	MİGROS
12	C	15	ZEMİN	DÜKKAN	121,74	MİGROS
				TOPLAM (m²)	1.872,31	

3. İzmir Aliğa 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, Aliğa İlçesi, 1147 Ada, 1(A) Parsel, 10.000 m2 ve muhammen bedeli 12.044.000 TL olan arsa nitelikli taşınmaz 13.800.000 TL teklif ile İhraççı lehine sonuçlanmıştır. 22.06.2022 tarih ve 9903 yevmiye numarasıyla tapu İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Söz konusu arsa üzerinde lojistik deposu geliştirme projesi halen devam etmekte olup inşaat ruhsatı Aliğa Belediyesinden 28.12.2023 tarihinde alınmıştır. Proje kapsamında 14.390 m2 inşaat yapılması çalışmalarına başlanmıştır.

Yapımı planlanan binanın projesine göre; 2.bodrum katta otopark alanı, 1.bodrum katta brüt 123,32 m² alanlı 1 adet imalathane depo, zemin katta brüt 5.173,52 m² alanlı 1 adet imalathane depo, 1.normal katında yaklaşık brüt 490,25 m² alanlı 1 adet imalathane depo ve yaklaşık brüt

504,50 m² alanlı 1 adet imalathane ve depo olmak üzere 4 adet ünite bulunmaktadır. Ünitelerin toplam kullanım alanı 6.291,59 m²'dir

Yapı ruhsatına göre, yapımı planlanan binanın toplam inşaat alanı 14.390 m²'dir.

Hali hazırda bodrum katların tamamlanmış olup, zemin kat inşa edilmiştir.

30.12.2025 tarih, IGY-2511001 nolu Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerleme raporunda belirtildiği üzere projenin tamamlanma oranı %60 civarındadır

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

NET SATIŞLAR (TL)	30.09.2025	%	31.12.2024	%	31.12.2023	%
Kira Gelirleri*	2.490.292	10%	2.420.810	3%	2.133.305	11%
Konut Satışları	21.927.557	90%	75.770.237	97%	17.951.843	89%
TOPLAM	24.417.849	100	78.191.047	100	20.085.148	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 geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

Türkiye GYO Piyasasına Bakış

TKSB 2025 tarihli yazısına göre, son on yılda Türkiye'de yaşanan ekonomik dönüşümler, artan kentleşme hızı ve yatırım trendleri, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) için yeni bir konumlanma ihtiyacını beraberinde getirdi. GYO'lar, artık yalnızca bir yatırım enstrümanı olmanın ötesine geçerek; şehirlerin sosyal ve ekonomik işleyişine yön veren aktörler olarak öne çıkıyor. Ernst & Young'ın 2025 tarihli Real Estate Investor Trends raporuna göre, Avrupa ve MENA bölgelerinde ticari gayrimenkule olan yatırım ilgisinin, güvenli liman arayışı ve enflasyona karşı korunma motivasyonlarıyla arttığı vurgulanıyor. Türkiye özelinde de bu eğilim doğrultusunda GYO'ların daha fazla ön plana çıktığı gözlemleniyor.

Bu gelişim süreci yalnızca finansal taleple şekillenmiyor; aynı zamanda kullanıcı deneyimi, lokasyon optimizasyonu, sürdürülebilir yapılaşma ve portföy çeşitliliği gibi alanlarda da daha stratejik bir bakış açısı gerektiriyor. GYODER'in 2024 sonu itibarıyla yayımladığı Türkiye GYO Sektör Raporu da bu gelişimi destekler nitelikte. Raporda, tematik uzmanlaşmanın önemi vurgulanırken; veri merkezi, otel, AVM ve lojistik gibi alanlara yönelen GYO'ların hem yatırımcı çeşitliliği sağladığı hem de düzenli gelir potansiyeli açısından önemli avantajlar sunduğu ifade ediliyor.

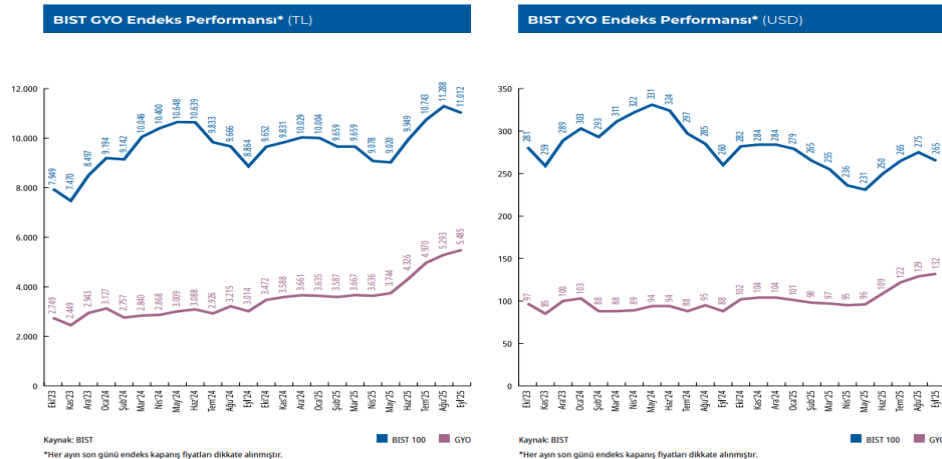
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 2025 yılı birinci çeyrek Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi verilerine göre, İstanbul'da %21,4, Ankara'da %37,5, İzmir'de ise %35,3 oranında yıllık değer artışı kaydedildi. Bu göstergeler, ticari gayrimenkul yatırımlarının yüksek volatilité ortamlarında dahi güçlü kalabildiğini ve uzun vadeli değer üretiminde istikrarlı bir araç olarak öne çıktığını gösteriyor.

Deloitte ve PwC'nin 2025 raporları ışığında gayrimenkul sektörü, anlık kazanımlar yerine sürdürülebilir kira getirisi ve öngörülebilir nakit akışı sunan uzun vadeli projelere odaklanan köklü bir değişim geçiriyor. Yatırımcıların detaylı piyasa analizleri ve risk senaryolarıyla şekillenen bu yeni stratejileri, yapay zekâ ve büyük veri gibi teknolojik araçlarla desteklenerek karar süreçlerini daha verimli ve veriye dayalı hale getiriyor. Küresel ölçekteki bu dönüşüm, Türkiye'deki GYO sektörünü de etkileyerek şirketlerin teknolojiyle entegre, tematik olarak uzmanlaşmış ve ekonomik istikrarın taşıyıcısı olan güvenli birer yatırım limanına evrilmesini sağlıyor.

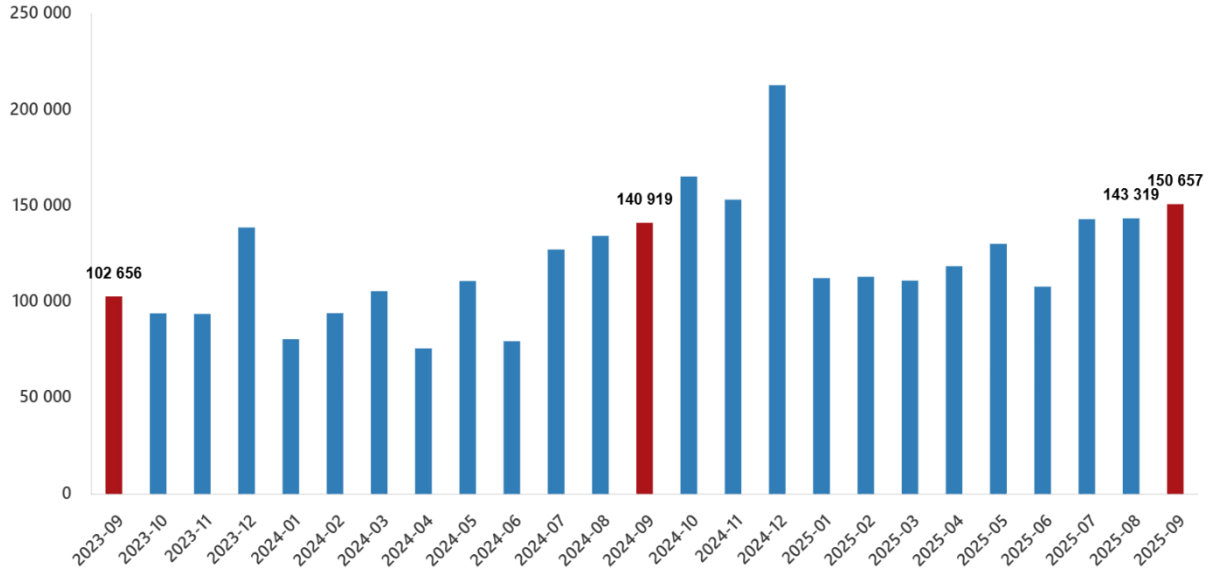
Piyasa Görünümü

GYODER 41. Gösterge raporuna göre, Borsa İstanbul'da işlem gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) sektörü, 2023–Eylül 2025 döneminde hem endeks performansı hem de piyasa büyüklüğü açısından BIST 100'e kıyasla daha sınırlı fakat istikrarlı bir görünüm sergilemiştir. GYO endeksi 2023 başında yaklaşık 97 seviyesinden Eylül 2025 itibarıyla 132 seviyesine yükselerek yaklaşık %36'lık bir artış kaydederken, aynı dönemde BIST 100 endeksi 7.949 seviyesinden 11.012 seviyesine çıkarak daha yüksek fakat dalgalı bir performans göstermiştir. Bu görünüm, GYO'ların genel piyasa hareketlerine duyarlı olmakla birlikte, daha defansif bir fiyatlama davranışı sergilediğine işaret etmektedir.

VERİLERLE: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI



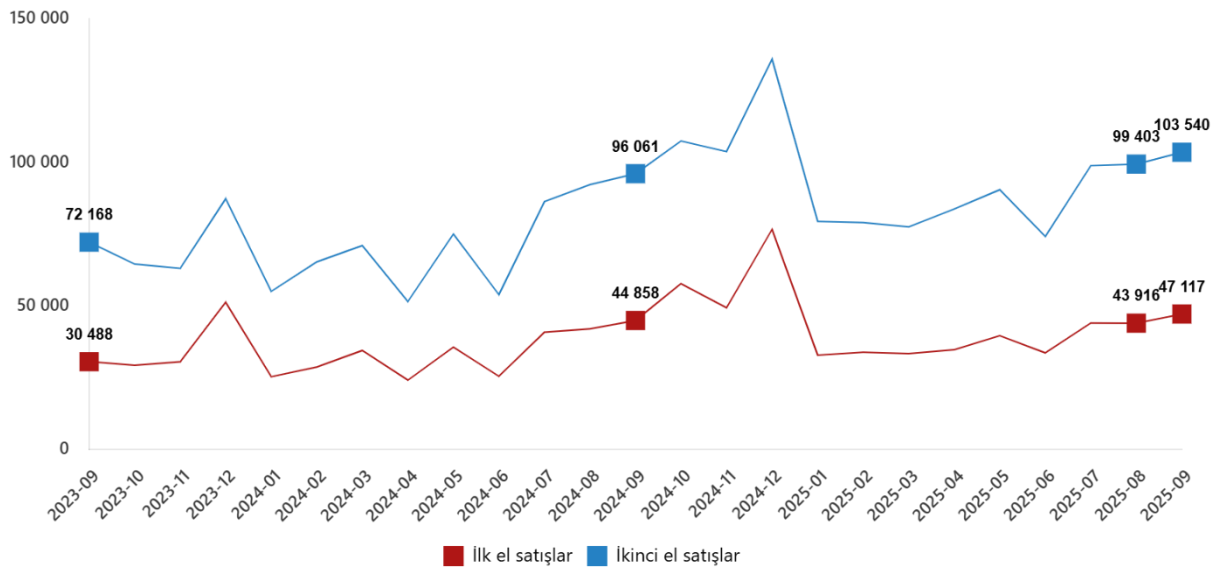
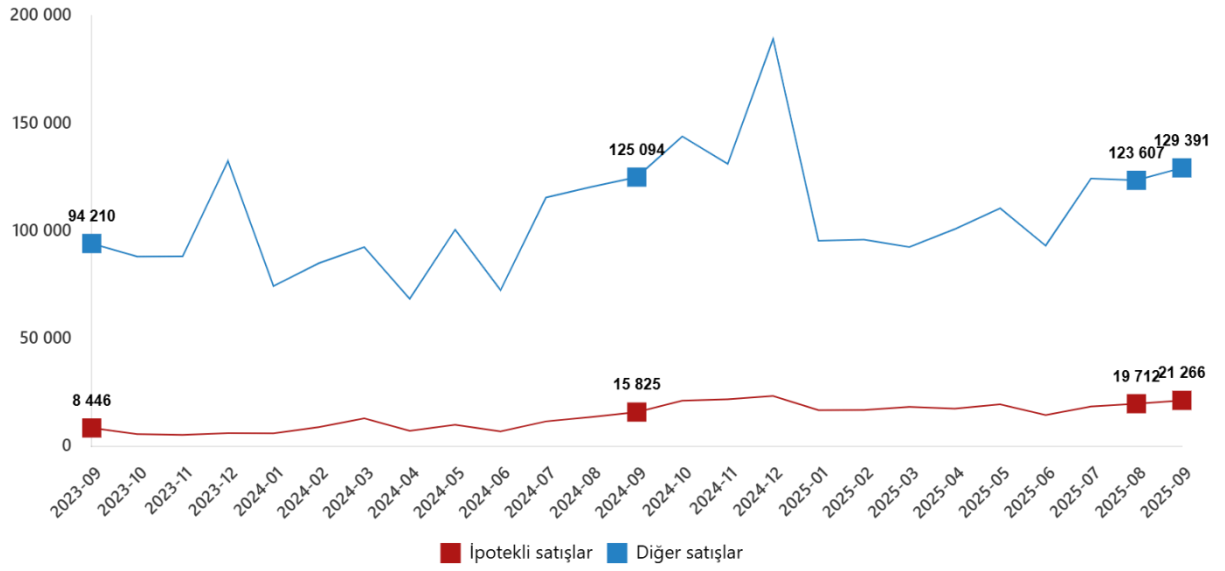
Sektörde işlem gören GYO sayısı 2016'da 32 iken 2024'te 48'e, Eylül 2025 itibarıyla ise 49'a yükselmiş; bu artış sektöre olan kurumsal ve yapısal ilginin devam ettiğini göstermiştir. Toplam piyasa değeri TL bazında 2016'da 25,4 milyar TL seviyesinden 2024'te 532,8 milyar TL'ye, Eylül 2025 itibarıyla ise 742,7 milyar TL'ye ulaşarak güçlü bir nominal büyüme ortaya koymuştur. Aynı dönemde USD bazlı piyasa değeri 2018'de 3,5 milyar USD ile dip seviyeleri gördükten sonra 2024'te 15,1 milyar USD'ye ve Eylül 2025'te 17,9 milyar USD'ye yükselmiş, bu durum sektörün reel anlamda da toparlandığını göstermektedir. Öte yandan, fiili dolaşım oranı uzun yıllar %30–38 bandında seyrederek görece istikrarlı bir yapı sunmuştur.



Kaynak: TUIK

Satış Şekillerine Göre Konut Satışları:

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 oranında artarak 21 bin 266 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,0 oranında artarak 162 bin 493 oldu.



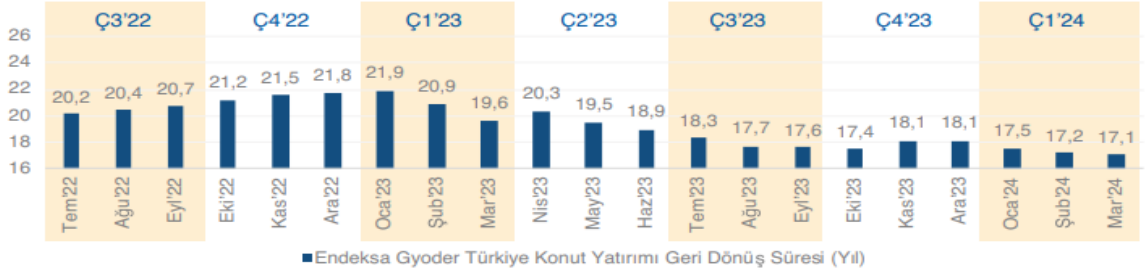
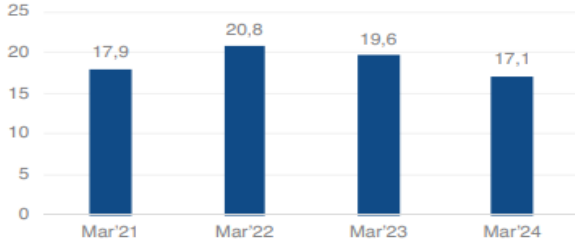
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47 bin 117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342 bin 641 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında artarak 103 bin 540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786 bin 86 olarak gerçekleşti.

Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi:

Endeksa GYODER 2024 yılı 1. Çeyrek verilerine göre konut yatırımı geri dönüş süresi 17.1 yıl olarak gerçekleşmiştir.

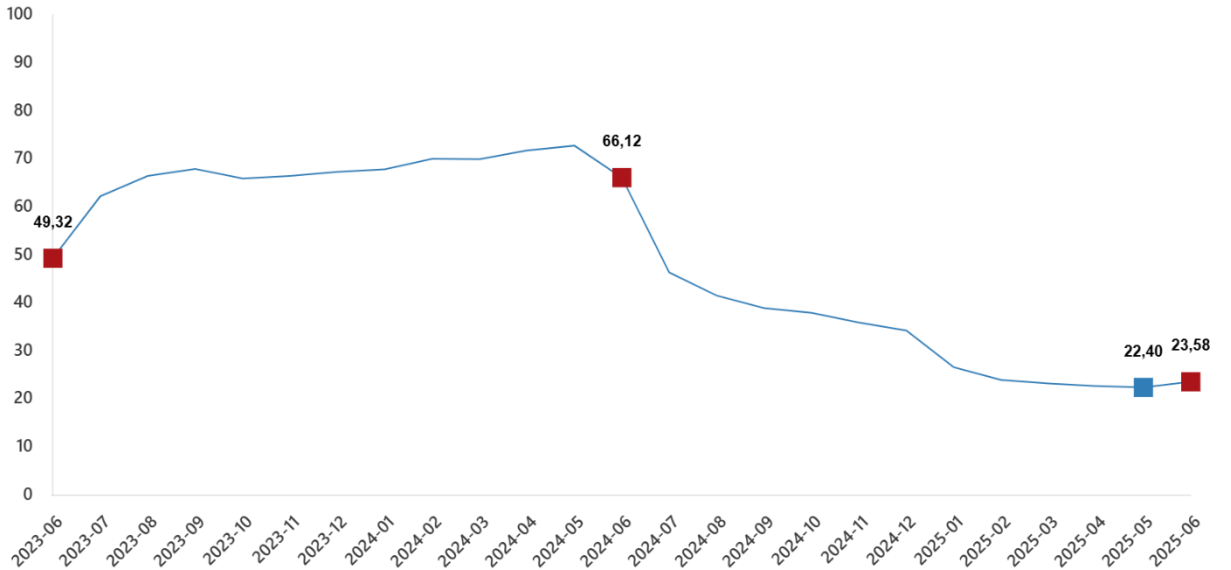
Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi

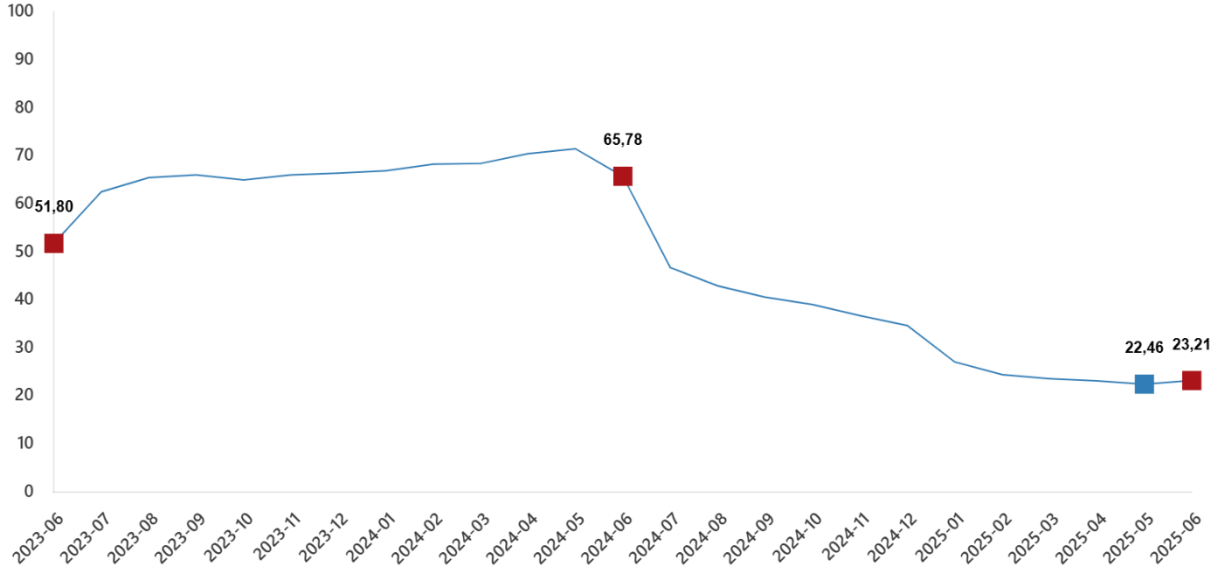


Kaynak: Endeksa

İnşaat Maliyet Endeksi:

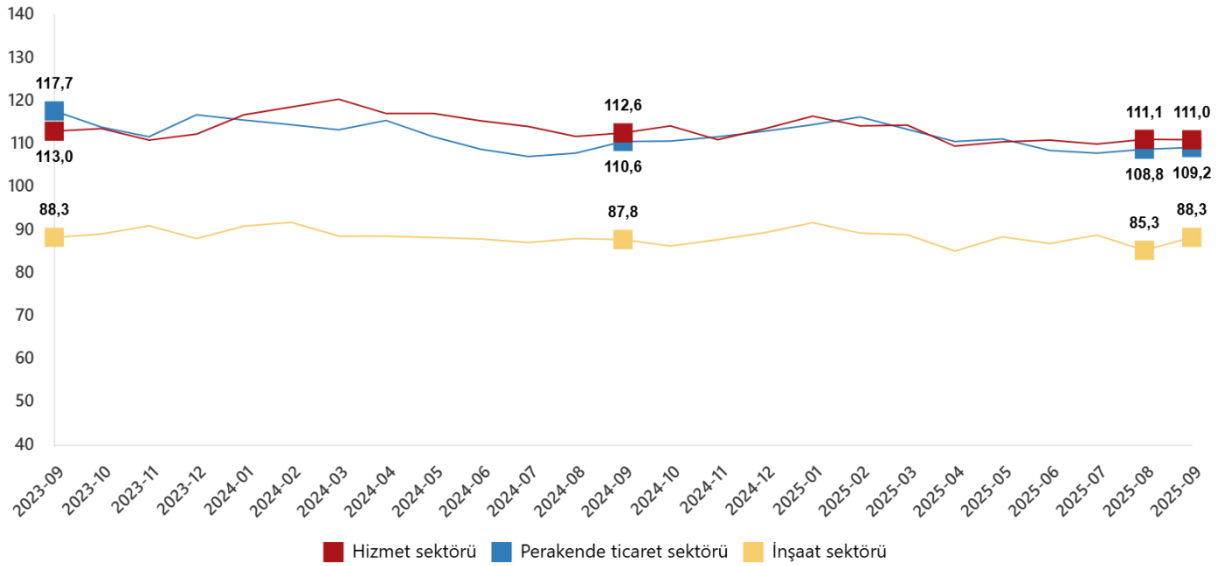
TUIK tarafından yayımlanan Haziran 2025 inşaat maliyet istatistiklerine göre inşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,37 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,58 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,35 arttı, işçilik endeksi %0,35 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,37 arttı, işçilik endeksi %31,99 arttı.





TÜİK'in yayınladığı Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri Eylül 2025 Güven endeksi hizmet sektöründe %0,1 azaldı, perakende ticaret sektöründe %0,4 arttı, inşaat sektöründe %3,6 arttı

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Eylül ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %0,1 oranında azalarak 111,0 değerini, perakende ticaret sektöründe %0,4 oranında artarak 109,2 değerini ve inşaat sektöründe %3,6 oranında artarak 88,3 değerini aldı.

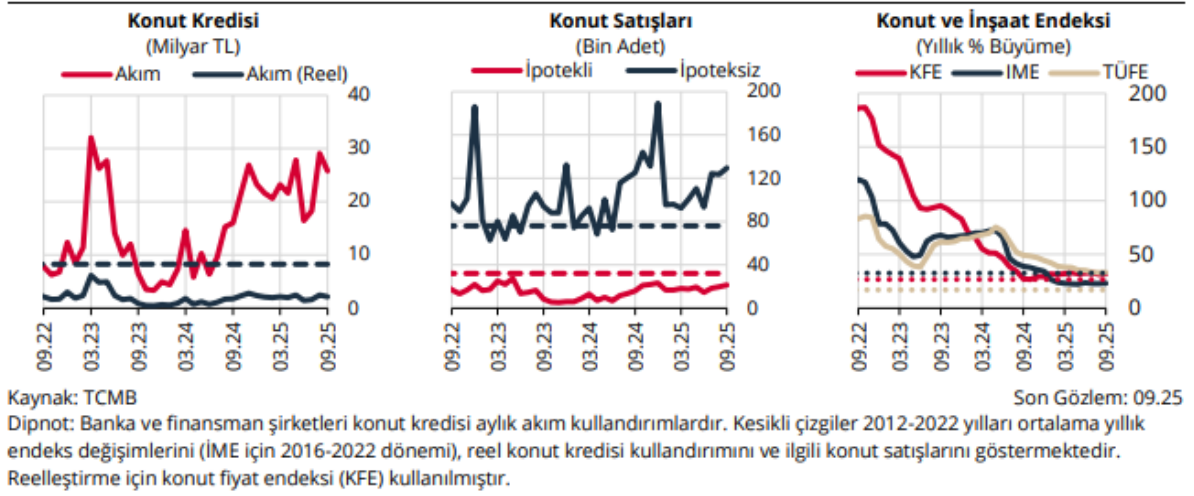


Konut Kredisi Verileri

Konut fiyatlarının reel olarak bir süredir gerilemesi, kira fiyatlarının konut fiyatlarının üzerinde artmasıyla konut kira çarpanının gerilemesi ve hanehalkı sayısındaki artış kaynaklı demografik ihtiyaçlar konut kredileri ve konut satışlarında ılımlı bir canlanmaya neden olmaktadır. Konut satışları içinde ipoteksiz satışlar çoğunluğu oluşturmaya devam ederken, ipotekli satışların payı sınırlı

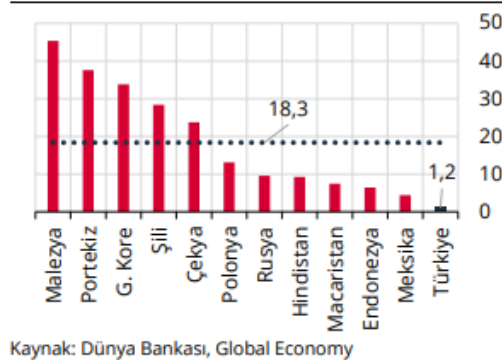
düzeydedir. Birden fazla konut sahipliği için uygulanan makroihtiyati politikalar ve kredi değer oranları için belirlenen kredi tutarlarının 2023 yılı şubat ayından itibaren güncellenmemesinin etkisiyle konut kredisi kullanımları reel olarak tarihsel ortalamasının altındadır (Grafik III.1.16).

Grafik III.1.16: Konut Kredisi, Satışı ve Fiyat Gelişmeleri



Aynı zamanda dünya genelinde konut kredilerinin GSYİH'ye oranı %18,3 ortalamasında seyrederken, bu durum Türkiye özelinde %1,2 seviyesinde bulunmaktadır. (Grafik III.1.3)

Grafik III.1.3: Konut Kredilerinin GSYİH'ye Oranı (%)



IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan

ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Avantaj ve Dezavantajları

Avantajlar:

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

Dezavantajlar:

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

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

İstanbul dışı satış yoktur.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Deprem, savaş, iç savaş, politik çalkantılar gibi olağan üstü durumların ortaya çıkması halinde satışlar düşebilecek ve ortaklık negatif olarak etkilenebilecektir.

7.4. İhracının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhracının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İşbu izahnamenin 7.2.1. maddesinde yer alan açıklamalarda geçen sektörel bilgilerde TÜİK, GYODER, İSO, KPMG, E&Y,TSKB verileri kullanılmıştır.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

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

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in iştirak veya bağlı ortaklığı da yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarı ile sahip olduğu maddi duran varlıklar tablodaki gibidir

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.09.2025
Taşıtlar	818.323	–	–	818.323
Demirbaşlar	718.426	–	–	718.426
Yapılmakta olan yatırımlar	55.126.368	50.880.919	–	106.007.287
Toplam	56.663.117	50.880.919	–	107.544.036
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.09.2025
Taşıtlar	-176.124	–	–	-176.124
Demirbaşlar	-476.039	–	–	-476.039
Toplam	-652.163	–	–	-652.163
Net Defter Değeri	56.010.954	50.880.919	–	106.891.873

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satılan veya kayıtlardan ihraç edilen maddi ve maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır.

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

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

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı 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:

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30.12.2025 tarihli IGY-2511002 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş mahallesi'nde bulunan 91 Ada 205 parselde yer alan Cadde / Koru projesi bünyesindeki 12 adet bağımsız bölüm KDV hariç toplam değeri 197.740.000 TL olarak belirlenmiştir.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30.12.2025 tarihli IGY-2511001 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İzmir Aliğa mahallesi Aygaz Caddesi üzerinde bulunan 1147 Ada 4 parselde yer alan projenin KDV hariç mevcut durum pazar değeri 333.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

İlgili raporun 20. 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, 12.03.2024 tarih ve 9312 yevmiye ile 100.00.000 TL tutarında 1.dereceden , 13.08.2025 tarih ve 18927 yevmiye ile 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Taşınmaz üzerindeki ipotekin satış sözleşmesine isitnaden, tebliğ kapsamında konulduğuna dair yazı rapor eklerinde sunulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yazılım Bedelleri	-	-	-

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

Yoktur.

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 itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 30.09.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	170.338	3.271.502	582.938
Ticari alacaklar	598.937	432.018	23.401.421
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar	—	1	—
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	598.937	432.017	23.401.421
Diğer alacaklar	2.137.593	1.908.984	148.474
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.137.593	1.908.984	148.474
Stoklar	8.267.943	43.954.880	217.614.714
Peşin ödenmiş giderler	134.274.113	65.527.052	130.496.165
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	131.486.250	62.023.050	129.028.530
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	2.787.863	3.504.002	1.467.635
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	146.316	725.767	27.345
Diğer dönen varlıklar	20.629.729	26.028.970	29.786.517
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	20.629.729	26.028.970	29.786.517
Ara Toplam	166.224.969	141.849.173	402.057.574
Toplam Dönen Varlıklar	166.224.969	141.849.173	402.057.574
Duran Varlıklar			
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	—	—	2.174
Diğer alacaklar	29.047	43.538	2.069.775
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar	—	—	2.020.332
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	29.047	43.538	49.443
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	371.660.412	371.660.412	330.682.525
Maddi duran varlıklar	106.891.873	56.010.954	9.559.942
• Taşıtlar	392.666	642.193	691.399
• Mobilya ve demirbaşlar	373.934	242.007	260.015
• Yapılmakta olan yatırımlar	106.125.273	55.126.754	8.608.528
Maddi olmayan duran varlıklar	—	—	—
Ertelenmiş vergi varlığı	—	—	27.131.527
Toplam Duran Varlıklar	478.581.332	427.714.904	369.445.943
TOPLAM VARLIKLAR	644.806.301	569.564.077	771.503.517

Varlıklar:

Peşin Ödenmiş Giderler / Ertelenmiş Gelirler

	30.09.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan)	2.787.863	62.023.050
Verilen sipariş avansları	131.486.250	3.489.999
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	—	14.003
Toplam	134.274.113	65.527.052
	30.09.2025	31.12.2024
Alınan sipariş avansları	3.091.056	—
Toplam	3.091.056	—
	30.09.2025	31.12.2024
3-12 ay	3.091.056	—
Toplam	3.091.056	—

30.09.2025 Bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarına göre, Şirket'in toplam dönen varlıklarının %81'lik kısmı Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinden oluşmaktadır. 31.12.2024 tarihine göre Şirket'in peşin ödenmiş giderleri %104 artış ile 134,3 milyon TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2024 tarihinde 141,9 milyon TL olan dönen varlıkların 30.09.2025 tarihinde 166,2 milyon TL'ye yükselmesindeki en önemli etken peşin ödenmiş giderler kalemindeki artış olmuştur. İlgili dönemlerde stoklar 44 milyon TL'den 8,3 milyon TL'ye ve diğer dönen varlıklar 26 milyon TL'den 20,7 milyon TL'ye düşmüştür.

30.09.2025 tarihi itibarıyla 134,3 milyon TL'ye ulaşan peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerin 131,5 milyon TL'lik kısmı verilen sipariş avanslarından, 2,8 milyon TL'lik kısmı ise ilişkili taraflara verilen sipariş avanslarından kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, ağırlıklı olarak İdealist Kuru Projesi kapsamında proje faaliyetleri doğrultusunda taşeron firmalara yapılan avans ödemelerini içermektedir. Söz konusu avanslar, ilgili mal ve hizmet teslimlerinin gerçekleşmesiyle birlikte ilgili dönemlerde giderleştirilecek veya ilgili varlık hesaplarına aktarılacaktır. Şirketin peşin ödenmiş giderlerinde ki artışın temel sebebi verilen sipariş avanslarında bir önceki yıla göre 62 milyon TL'den 131,5 milyon TL'ye gerçekleşen artıştır.

Diğer Dönen Varlıklar / Diğer Yükümlülükler

	30.09.2025	31.12.2024
Devreden KDV	20.629.729	26.028.970
Toplam	20.629.729	26.028.970
	30.09.2025	31.12.2024
Beklenen Vadeler	20.629.729	26.028.970
3-12 ay	20.629.729	26.028.970
Toplam	20.629.729	26.028.970

30.09.2025 tarihi itibarıyla 20,6 milyon TL tutarındaki diğer dönen varlıkların tamamı devreden Katma Değer Vergisi (KDV) tutarlarından oluşmakta olup, söz konusu tutarın tamamı ilişkili

olmayan taraflardan kaynaklanmaktadır. Diğer dönen varlıklar, raporlama dönemi itibarıyla 3–12 ay içerisinde mahsup edilmesi beklenen tutarları içermekte olup, 31.12.2024 tarihinde 26 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Stoklar

	30.09.2025	31.12.2024
Mamuller (*)	8.267.943	43.954.880
Toplam	8.267.943	43.954.880

30.09.2025 tarihi itibarıyla 8,3 milyon TL değerindeki stokların tamamı mamullerden (*) oluşmaktadır. (*) 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. İlgili paylaşım 15 bağımsız bölüm olmak üzere; Emlak Konut GYO A. Ş'ye 3 adet, İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na 12 adet bağımsız bölüm olmak üzere yapılmıştır. İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'na ait bağımsız bölümlerden 3 adet dükkân İdealist GYO A.Ş.'nin portföyüne dahil edilmiştir. 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.

30.09.2025 tarihinde Şirket'in duran varlıkları 478,6 milyon TL olup %78'lik büyük çoğunluğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden (371,7 milyon TL) oluşmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişim kar/zarar tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 523.118.750 TL gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

Öte yandan %22,3'lük kısmını da 106,9 milyon TL değerle, maddi duran varlıklar oluşturmaktadır. Maddi duran varlıkların içinde; taşıtlar, mobilya ve demir başları ve yapılmakta olan yatırımlar bulunmaktadır. Maddi duran varlıkların da %99'u yapılmakta olan yatırımlardan oluşmaktadır. Öte yandan, Taşıtların hurda değeri 53.220 TL olarak tahmin edilmiş olup Binalar ve demirbaşların hurda değer 0 TL olarak tahmin edilmiştir ve maddi duran varlıklar üzerinde 523.118.750 ipotek bulunmamaktadır.

Şirketin toplam varlıkları 2024 yılı sonuna kıyasla 75,2 milyon TL artarak 644,8 milyon TL'ye ulaşmıştır. Yukarıda açıklandığı üzere ilgili artışın 24,4 milyon TL'si dönen varlıklarda ve geri kalan 50,9 milyon TL'lik artış duran varlıklarda meydana gelmiştir.

	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	83.813.443	20.100.324	76.956.266
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	67.214.550	74.286.758	40.107.542
Diğer finansal yükümlülükler	230.045	89.970	224.132
Ticari borçlar	30.653.888	94.406.420	24.221.232
• İlişkili taraflara ticari borçlar	22.287.883	78.238.745	—
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8.366.005	16.167.675	24.221.232
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	789.167	534.124	1.643.039
Diğer borçlar	73.146.091	6.619.647	14.730.492
• İlişkili taraflara diğer borçlar	73.146.091	6.619.647	14.730.492
Ertelenmiş gelirler	3.091.056	—	145.500.631
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	3.091.056	—	145.500.631
Kısa vadeli karşılıklar	487.402	372.311	398.271
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	57.704	—	66.364
• Diğer kısa vadeli karşılıklar	429.698	372.311	331.907
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	196.611	5.727.745	185.971
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	196.611	5.727.745	185.971
Ara Toplam	259.622.253	202.137.299	303.967.576
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	259.622.253	202.137.299	303.967.576
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	26.322.912	3.773.021	48.451.173
Uzun vadeli karşılıklar	658.743	531.790	543.852
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	658.743	531.790	543.852
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	60.543.890	30.704.672	—
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	87.525.545	35.009.483	48.995.025
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	347.147.798	237.146.782	352.962.601
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	297.658.503	332.417.295	418.540.916
Sermaye düzeltme farkları	150.000.000	150.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	460.310.100	460.310.100	423.171.437
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	2.653.134	2.653.134	1.924.757
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	-78.210	-126.911	80.228
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.500.915	2.500.915	30.585.097
• Yasal yedekler	1.924.661	1.924.661	1.924.660
• Diğer kısıtlanmış yedekler	576.254	576.254	28.660.437
Geçmiş yıllar karları veya zararları	-282.919.943	-87.228.868	-76.037.913
Net dönem karı veya zararı	-34.807.493	-195.691.075	-11.182.690
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	297.658.503	332.417.295	418.540.916
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	644.806.301	569.564.077	771.503.517

Yükümlülükler:

Toplam yükümlülükler 31.12.2024’de 237,1 milyon TL ilken 30.09.2025 tarihinde 110 milyon TL artışla 347,1 milyon TL olmuştur. İlgili artışın 57,5 milyon TL’lik önemli kısmı kısa vadeli yükümlülüklerde ve geri kalan 52,5 milyon TL’lik artış uzun vadeli yükümlülüklerde meydana gelmiştir. Şirket’in kısa vadeli yükümlülüklerindeki artışın ana kaynağı kısa vadeli borçlanmalar ve diğer borçlar olurken; uzun vadeli yükümlülükler tarafında, uzun vadeli borçlanmalardaki ve ertelenmiş vergi yükümlülüklerindeki artış olmuştur.

Finansal Borçlanmalar

	30.09.2025	31.12.2024
Banka kredileri	83.813.443	20.100.324
• Anapara	82.093.215	19.633.290
• İşlemiş faiz	1.720.228	467.034
Toplam	83.813.443	20.100.324

	30.09.2025	31.12.2024
Banka kredileri	67.214.550	74.286.758
• Anapara	63.075.144	73.468.073
• İşlemiş faiz	4.139.406	818.685
Toplam	67.214.550	74.286.758

	30.09.2025	31.12.2024
Banka kredileri	26.322.912	3.773.021
Toplam	26.322.912	3.773.021

Finansal Borçlanmalar (Beklenen Vadeleri)

	30.09.2025	31.12.2024
Banka kredileri	177.236.637	123.076.762
• 0-3 Ay	47.900.358	40.438.094
• 3-12 Ay	103.013.367	77.946.532
• 1-5 Yıl	26.322.912	4.692.136
Toplam	177.236.637	123.076.762

30.09.2025 tarihinde kısa vadeli borçlanmalar önceki yıla kıyasla 63,4 milyon TL artarak 83,8 milyon TL’yi bulmuştur. Bu artışın sebebi banka kredisinde yaşanan artış olmuştur. 31.12.2024 tarihinde 20.100.324 TL seviyesinde olan kısa vadeli banka kredileri, 30.09.2025 itibarıyla 83.813.443 TL’ye ulaşmıştır. Söz konusu artış, esas olarak anapara tutarındaki artıştan kaynaklanmış olup, anapara 19.633.290 TL’den 82.093.215 TL’ye yükselmiştir. İşlemiş faiz tutarı ise aynı dönemde 467.034 TL’den 1.720.228 TL’ye çıkmıştır. Bu gelişme sonucunda kısa vadeli finansal borçlar önemli ölçüde artış göstermiştir. Uzun vadeli borç kısmında da benzeri bir artış görülmüş olup, 3 milyon TL’den 26,3 milyon TL’ye artış gözlenmiştir. Öte yandan

diğer borçlanmalarda, tamamen ilişkili taraflara olup, geçtiğimiz yıla kıyasla 66,5 milyon TL artarak 73,1 milyon TL seviyesine çıkmıştır. Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsinden olup, tamamı 0–3 ay vadeli kısa vadeli yükümlölüklerden oluşmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 30.09.2025 ve 30.09.2024 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş konsolide olmayan gelir tabloları karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	01.07.2025 30.09.2025	01.07.2024 30.09.2024
Kâr veya Zarar Tablosu				
Hasılat	24.417.849	97.308.070	22.857.771	-25.489.734
Satışların maliyeti	-29.036.956	-197.698.512	-29.036.956	20.907.175
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	-4.619.107	-100.390.442	-6.179.185	-4.582.559
BRÜT KAR/ZARAR	-4.619.107	-100.390.442	-6.179.185	-4.582.559
Genel yönetim giderleri	-13.146.037	-12.126.666	-4.252.990	-4.337.061
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.335.506	268.869	544.491	-179.318
Esas faaliyetlerden diğer giderler	-340.405	-929.625	-58.497	53.693
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	-16.770.043	-113.177.864	-9.946.181	-9.045.245
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	-16.770.043	-113.177.864	-9.946.181	-9.045.245
Finansman gelirleri	—	7.394.799	-6.243	2.839.479
Finansman giderleri	-6.284.891	-64.306.616	-3.344.233	-20.907.312
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	18.063.314	5.936.861	6.939.206	9.377.280
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	-4.991.620	-164.152.820	-6.357.451	-17.735.798
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-29.815.873	-11.746.665	-16.181.079	442.309
• Dönem vergi gideri/geliri	—	—	—	—
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	-29.815.873	-11.746.665	-16.181.079	442.309
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-34.807.493	-175.899.485	-22.538.530	-17.293.489
DÖNEM KARI/ZARARI	-34.807.493	-175.899.485	-22.538.530	-17.293.489
Dönem Karı/Zararının Dağılımı	-34.807.493	-175.899.485	-22.538.530	-17.293.489
Pay Başına Kazanç	-0,2320	-3,5180	-0,1503	-0,3459
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	-0,2320	-3,5180	-0,1503	-0,3459
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	48.701	915	65.947	-119.548
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	82.820	-10.364	100.066	-133.879
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-34.119	11.279	-34.119	14.331
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-34.119	11.279	-34.119	14.331
DİĞER KAPSAMLI GELİR	48.701	915	65.947	-119.548
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	-34.758.792	-175.898.570	-22.472.583	-17.413.037

Hasılat ve Satışların Maliyeti

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Kira gelirleri	2.490.292	2.141.018
Gayrimenkul satış gelirleri	21.927.557	95.167.052
Brüt Satışlar	24.417.849	97.308.070
Satışların maliyeti (-)	-29.036.956	-197.698.512
Brüt Satış Kar/Zararı	-4.619.107	-100.390.442

30.09.2025 tarihli gelir tablosuna göre hâsılat 2024 yılına kıyasla 97,3 milyon TL'den 24,4 milyon TL'ye düşmüştür. 2025 yılı hâsılatının 2,5 milyon TL'si kira gelirlerinden ve 21,9 milyon TL'si ise gayrimenkul satış gelirinden elde edilmiştir. Hâsılatındaki düşüşle birlikte satışların maliyetinin 29 milyon TL olmasıyla 4,6 milyon TL'lik brüt zarar gerçekleşmiştir. 2024 yılında ise brüt satışların 97,3 milyon TL seviyelerinde olmasına rağmen 100,4 milyon TL'lik brüt zarar kaydedilmiş olup brüt zarar tutarında belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir.

Genel Yönetim Giderleri

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Personel giderleri	-6.578.393	-5.787.845
Araç bakım ve onarım giderleri	-2.714	-340.978
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-1.277.896	-1.574.416
Vergi, resim ve harçlar	-865.571	-1.122.550
Kira giderleri	-1.495.388	-1.361.248
Abone ve aidat giderleri	-2.110.492	-535.625
Yemek giderleri	-324.127	-344.444
Taşeronlara yapılan giderler	-	-584.640
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	-56.767	-144.840
Muhtelif giderler	-434.689	-330.080
Toplam	-13.146.037	-12.126.666

Şirket'in 2024 yılında 661 bin TL'lik esas faaliyetlerden diğer net gideri oluşmuştu. Diğer net giderde 817 bin TL'lik reeskont faiz giderleri etkili olmuştu. 2025 yılında reeskont faiz giderinin sıfırlanmasıyla ve 989 bin TL'lik reeskont faiz geliri muhasebeleştirilmesi diğer gelir/gider dengesinde etkili oldu. Böylece 2025 yılında 1 milyon TL'lik esas faaliyetlerden diğer net gelir gerçekleşti. Genel yönetim giderlerinden oluşan faaliyet giderlerinin 30.09.2025 itibarıyla 13,1 milyon TL olmasıyla beraber Şirket 16,8 milyon TL'lik esas faaliyet zararı kaydetmiştir. 2024 yılında brüt zararın 100,4 milyon TL olması belirleyici faktör olurken, 113,2 milyon TL'lik esas faaliyet zararı görülmüştü.

Şirket'in finansal borçluluk yapısındaki değişim finansman giderleri üzerinde belirleyici olmuştur. 2024 yılının ilk dokuz aylık döneminde 7,4 milyon TL tutarında vadeli mevduat faiz geliri elde edilirken, 2025 yılının aynı döneminde finansman geliri oluşmamıştır.

Finansman Gelirler / Finansman Giderleri

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	–	7.394.799
Toplam	–	7.394.799

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Faiz giderleri	–	-64.225.016
Kıdem tazminatı faiz maliyetleri	-6.284.891	-81.600
Toplam	-6.284.891	-64.306.616

Finansman giderleri incelendiğinde; 2024 yılının ilk dokuz ayında 64,3 milyon TL seviyesinde gerçekleşen finansman giderlerinin, 2025 yılının aynı döneminde 6,3 milyon TL seviyesine gerilediği görülmektedir. Söz konusu giderler ağırlıklı olarak faiz giderlerinden oluşmakta olup, 2025 yılında ayrıca 6,2 milyon TL tutarında kıdem tazminatı faiz maliyeti kaydedilmiştir. Bu gelişmeler neticesinde, Şirket'in net finansman gideri, 2024 yılının ilk dokuz ayında 56,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşirken, 2025 yılının aynı döneminde 6,3 milyon TL ile sınırlı kalmıştır. Finansman giderlerindeki bu belirgin düşüş, faiz yükünün azalmasının bir göstergesidir.

Net parasal pozisyon kazanç (kayıpları)

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Finansal durum tablosu kalemleri	12.841.346	-13.933.249
<i>Stoklar</i>	<i>-1.341.917</i>	<i>-1.062.792</i>
<i>Maddi duran varlıklar</i>	<i>87.562.197</i>	<i>94.190.270</i>
<i>Diğer alacaklar</i>	<i>31.347</i>	<i>14.260</i>
<i>Özkaynaklar</i>	<i>-67.185.218</i>	<i>-114.236.354</i>
<i>Ertelenen vergi düzeltmesi</i>	<i>-6.225.063</i>	<i>7.161.367</i>
Gelir tablosu kalemleri	5.221.968	19.870.110
Toplam	18.063.314	5.936.861

TMS-29 (Enflasyon Muhasebesi) kapsamında hesaplanan net parasal pozisyon sonuçları incelendiğinde, Şirket'in parasal varlık ve yükümlülük dengesinde 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde belirgin bir iyileşme olduğu görülmektedir. Bu kapsamda, 2024 yılının aynı

döneminde 5,9 milyon TL olarak gerçekleşen net parasal pozisyon kazancı, 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde 18,1 milyon TL seviyesine yükselmiştir.

Şirket 09.30.2024 itibariyle 11,7 milyon TL ertelenmiş vergi gideri muhasebeleştirirken 2025 yılının aynı dönemine gelindiğinde 29,8 milyon TL ertelemiş vergi gideri muhasebeleştirmiştir. Tabloya bütüncül bir şekilde baktığımızda, 30.09.2024 itibariyle 175,9 milyon TL net zarar kaydedilirken 30.09.2025 itibariyle 34,8 milyon net dönem zararı kaydedilmiştir.

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

Şirket'in 30.09.2024 yılında 97,3 milyon TL olan hasılatı 30.09.2024 yılında ise 24,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in İdealist Cadde de portföyünde bulunan 12 adet dükkânın 10'undan 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, 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2025 dönemlerine ilişkin borçluluk durumunu gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

Borçluluk Durumu (TL)	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kısa vadeli yükümlülükler	151.027.993	94.387.082	117.063.808
Garantili			
Teminatlı			
Garantisiz/Teminatsız	151.027.993	94.387.082	117.063.808
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	26.322.912	3.773.021	48.451.173
Garantili			
Teminatlı			
Garantisiz/Teminatsız	26.322.912	3.773.021	48.451.173

Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	177.350.905	98.160.103	165.514.981
Özkaynaklar	297.658.503	332.417.295	418.540.916
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	150.000.000	150.000.000	50.000.000
Yasal yedekler	2.500.915	2.500.915	30.585.097
Diğer yedekler			
TOPLAM KAYNAKLAR	323.981.415	336.190.316	466.992.089
Net Borçluluk Durumu			
A. Nakit	170.338	3.271.502	582.938
B. Nakit Benzerleri			
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar			
D. Likidite (A+B+C)	170.338	3.271.502	582.938
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar			
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	83.813.443	20.100.324	76.956.266
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	67.214.550	74.286.758	40.107.542
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar			
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	151.027.993	94.387.082	117.063.808
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	150.857.655	91.115.580	116.480.870
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	26.322.912	3.773.021	48.451.173
L. Tahviller			
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler			

N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	26.322.912	3.773.021	48.451.173
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	177.180.567	94.888.601	164.932.043

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket net işletme sermayesi, (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 30.09.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 tarihinde sona eren yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarlarını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.

TL	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	166.224.969	141.849.173	402.057.574
Kısa Vadeli Yükümlülükler	259.622.253	202.137.299	303.967.576
Net İşletmesi Sermayesi	-93.397.284	-60.288.126	98.089.998

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

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak başta GYO Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri olmak üzere, TTK, TBK, TMK, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Çevre Kanunu, Tapu Kanunu, İskân Kanunu, KVKK ve bunların ikinci düzenlemeleri ile vergi mevzuatı düzenlemeleri da dahil olmak üzere gayrimenkul yatırım ortaklığına ilişkin Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir. Aşağıda ana hatlarıyla anlatılan düzenlemeler, Şirket'e uygun düştüğü ölçüde faaliyetleri ile ilgili olan mevzuat hükümlerinin tamamına uymakla yükümlüdür.

Şirket performansını etkileyen temel faktörler arasında ulusal ve uluslararası finansal piyasalardaki koşullar, döviz kurundaki dalgalanmalar, deprem gibi doğal afetler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün, 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.

Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra Şirket, sektör ve bölgedeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını öngörülen talepler doğrultusunda şekillendirmektedir.

Bu izahname'de yer verilen son finansal tablo tarihi olan 30.09.2025 tarihinden sonra gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirket'te bu eğilimlere tabidir.

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 karşılaştırılabilir şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

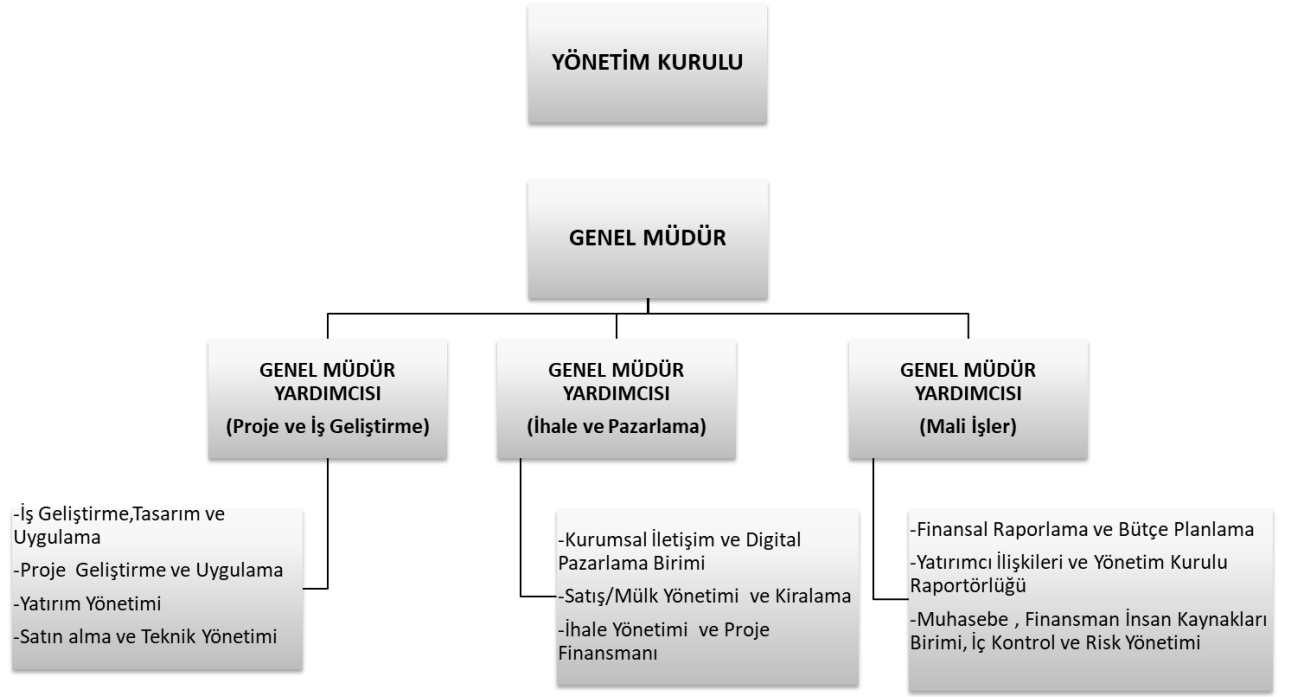
13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

almaktadır.



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 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 5 (beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççada 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	23.265.000TL	15,51%

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	7.005.0015 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	5.504.985 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		04.06.2024-04.08.2026	-	-

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	23.265.000	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	7.005.0015	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	5.499.990	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 ULİ 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 Vvafı 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-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 Doğu 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 zaman da 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 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.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son beş yılda herhangi bir zamanda idari, yönetim ve denetim organlarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün kuruluş ve şirketlerin unvanları ve bu idari, yönetim ve denetim organlarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgileri içerir tablo aşağıda yer almaktadır.

İsim	Görev Aldığı Firma	Görevi	Ortaklık Payı (%)
İbrahim Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür-Ortak	15,51
Mustafa Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yard. -Mali İşlerden	4,67

		Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı-Ortak	
Mustafa Ekşi	Ekşihan İnş.Gayrm. Enerji Yat.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı-Ortak	100
Mustafa Ekşi	Kanalist Gayrimenkul Danş.İnş. Turz.Tic. Ltd.Şti.	Ortak	34
Mustafa Ekşi	İdealist Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi-Ortak	20
Eyüp Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi-Ortak	3,67
Eyüp Ekşi	E-İDEALİST Enerji Üretim Elektrik Dağıtım Ootomotiv İnşaat Sanayi ve Tic. Ltd. Şti	Ortak	100
Eyüp Ekşi	Kanalist Gayrimenkul Danş.İnş. Turz.Tic. Ltd.Şti.	Ortak	33
Eyüp Ekşi	İdealist Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yard.	25
Eyüp Ekşi	Ekşioğlu Yön.Org. İnş.San. Tic.Ltd. Şti.	Ortak	20
Mehmet Akif Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı-Ortak	3,67
Mehmet Akif Ekşi	Ekşihan İnş.Gayrm. Enerji Yat.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yard.	-
Mehmet Akif Ekşi	Kanalist Gayrimenkul Danş.İnş. Turz.Tic. Ltd.Şti.	Ortak	33
Mehmet Akif Ekşi	İdealist Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	25
Mehmet Akif Ekşi	İdealist İnşaat Tic.Ltd. Şti.	Ortak	100

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarında oluşmaktadır. 30.09.2025 tarihi itibariyle Şirket tarafından yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilerine yıllık ücret, prim, huzur hakkı olarak toplam 1.864.519 TL brüt maddi menfaat sağlanmıştır.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket tarafından Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yönetimde söz sahibi olan personele ayrılmış olan kıdem tazminatı karşılığı 423.975 TL'dir.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresi ile bu dönemde görevde bulunduğu döneme ait bilgileri içeren tablo aşağıdadır.

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür	04.08.2023-04.08.2026
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	04.08.2023-04.08.2026
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi	04.08.2023-04.08.2026
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	04.08.2023-04.08.2026
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	04.06.2024-04.08.2026
Mehmet Akif Ekşi	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	--
Muhammed Ali Demirci	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	--

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu Üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele, akdedilmiş iş sözleşmeleri sona erdiğinde yapılacak ödemeler/sağlanacak faydalar ve bunlara ilişkin her hangi bir sözleşme yoktur.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili tebliği gereğince Yönetim Kurulu yapısı içerisinde Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. 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. Bu yapı içerisinde oluşturulan komiteler ve üye listesi aşağıdaki gibidir:

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

- 1) Kurumsal Yönetim Komitesi biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.
- 2) Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.

b) Görev Alanları

- 1) Şirketin Kurumsal Yönetiminden ve Sermaye Piyasası Kurumunun belirlediği Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum faaliyetlerinden sorumludur.
- 2) Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olduğundan ayrıca;

- a) Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar,
- b) Bağımsız üyeler ile ilgili aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirir ve değerlendirmesine ilişkin raporunu Yönetim Kurulu onayına sunar. Bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayı, mevzuat, Esas Sözleşme ve kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı aday gösterildiği sırada komiteye verir,
- c) Bağımsız üyelerden birinin bağımsızlığını ortadan kaldıran veya görevini yerine getirmesine engel olan bir durum ortaya çıktığı takdirde asgari bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için, bağımsız olmayan üyelerden birinin görevini yerine getirmesine engel olacak bir durum ortaya çıktığı takdirde ise, Yönetim Kurulu üye sayısının yeniden sağlanması için; yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmak üzere üye seçimi için değerlendirme yapar ve değerlendirme sonucunu yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildirir,
- d) Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar.
- e) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamalara ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olduğundan ayrıca;

- 1) Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Ücretlendirme Politikasının uygulanmasını denetler ve Kurumsal Yönetim çerçevesinde bu politikaları geliştirmeye yönelik çalışmalar yaparak bu konuda Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur.
- 2) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin ücret önerilerini oluşturur ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunar. Komite üyeleri ilgili komitenin çalışma esasları ve görev alanları ile

ilgili olarak gerekli bilgi, yeterli deneyim ve tecrübeleri dikkate alınarak belirlendiğinden, bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede yer almıştır.

ADI SOYADI	GÖREVİ	NİTELİĞİ
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Komite Başkanı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/İcracı olmayan
Mustafa EKŞİ	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi/İcracı
Eyüp EKŞİ	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi /İcracı olmayan
Yusuf ŞİMŞEK	Komite Üyesi	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

DENETİM KOMİTESİ

Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

- 1) Denetimden Sorumlu Komite biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.
- 2) Komite üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.
- 3) Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumluluğu, Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.
- 4) Denetimden Sorumlu Komite yılda en az dört defa olmak üzere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

b) Görev Alanları

- 1) Muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- 2) Bağımsız Denetim Kuruluşu hakkında teklifte bulunur ve bu kuruluştan alınacak hizmetleri belirleyerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunar.
- 3) Komite, sorumlu yöneticiler ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, izlenen muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- 4) Muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.

ADI SOYADI	GÖREVİ	NİTELİĞİ
Didar Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi /İcracı olmayan
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Komite Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi /İcracı olmayan

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

- 1) Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur.
- 2) Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.

b) Görev Alanları

- 1) Şirketin Risk Yönetiminden sorumludur.
- 2) Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar,
- 3) Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir
- 4) Risk yönetimine ilişkin olarak stratejiler belirleyerek, bunları izler ve kontrol eder.

ADI SOYADI	GÖREVİ	NİTELİĞİ
Didar Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi /İcracı olmayan
Mustafa EKŞİ	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi /İcracı

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması başlıklı 5. maddesi kapsamında İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir.

Yatırımcılar kurumsal yönetim bilgi formuna (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/919832>) linkinden ulaşabilir. Kurumsal yönetim uyum raporlarına ise (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/919833>) linkinden ulaşılmaktadır.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Şirket'in ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimini sağlayan yatırımcı ilişkileri bölümü, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır.

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri aşağıda yer almaktadır:

- a) Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- c) 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.
- ç) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi Yusuf Şimşek'tir. (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı Tarih: 27.01.2017 No: 702728-Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Tarih:16.01.2017 No:207104)

Adı Soyadı	Görevi	Öğrenim Durumu	Sermaye Piyasası Lisans Türü	İletişim
Yusuf ŞİMŞEK	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Lisans	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı	Tel: 0216 443 82 90 -17 E-posta: yi@idealistgyo.com

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

İzahnamede yer alması gereken mali tablo dönemleri itibari ile personel sayılarını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Çalışan Personel Sayısı	7	6	13

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan pay sahipliğine ilişkin bilgi içerir tablo aşağıdaki gibidir.

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı				
Times		07.08.2025 Tarihli Genel Kurul İtibarıyla		Son Durum İtibari ile	
Adı Soyadı	Grubu	(TL)	(%)	(TL)	(%)
İBRAHİM EKŞİ	A	7.500.000	5,00%	7.500.000	5,00%
İBRAHİM EKŞİ	B	15.765.000	%10.51	15.765.000	%10.51
MUSTAFA EKŞİ	A	2.500.020	%1.67	2.500.020	%1.67
MUSTAFA EKŞİ	B	4.504.995	3,00%	4.504.995	3,00%
EYÜP EKŞİ	A	2.499.990	%1.67	2.499.990	%1.67
EYÜP EKŞİ	B	3.004.995	2,00%	3.004.995	2,00%
MEHMET AKİF EKŞİ	A	2.499.990	1,67%	2.499.990	1,67%
MEHMET AKİF EKŞİ	B	3.000.000	2,00%	3.000.000	2,00%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	B	5.250.000	3,50%	5.250.000	3,50%
DİĞER (Halka Açık Kısım)	B	103.475.010	68,98%	103.475.010	68,98%
TOPLAM		150.000.000	100	150.000.000	100

*SPK'den kuruluş izni alınmıştır. Faaliyet izni için eksiklikler tamamlanmaktadır.

Ortaklık payları 15.000.000 adet A nama yazılı pay ve 135.000.000 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

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

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket esas sözleşmesinin 14. maddesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. İlgili maddeye göre yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi içeren tablo aşağıdaki gibidir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	1,00	15.000.000	10
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	1,00	135.000.000	90
			TOPLAM	150.000.000	100

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirket ortaklarından İbrahim Ekşi (7.500.000 adet A grubu ve 15.765.000 adet B grubu), Mustafa Ekşi (2.500.020 adet A grubu ve 4.504.995 adet B grubu), Eyüp Ekşi (2.499.990 adet A grubu ve 3.004.995 adet B grubu), Mehmet Akif Ekşi (2.499.990 A grubu ve 3.000.000 adet B grubu) ve İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi (5.250.000 adet B grubu) ile Şirket sermayesinde 19.01.2026 tarihi itibarıyla sahip olduğu paylarla Şirket'in yönetim hakimiyetini, birlikte hareket etmek suretiyle sağlamışlardır.

Ayrıca Şirket Yönetim Kurulunda Genel Kurul tarafından seçilen iki bağımsız üyenin yer alması, Şirketin tabi olduğu denetim yükümlülükleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum kapsamında yürüttüğü çalışmalar haricinde yönetim hakimiyetini kötüye kullanmasını engelleyecek başkaca bir tedbir yoktur.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

İbrahim Ekşi (Baba) ile, Mustafa Ekşi (Oğlu), Eyüp Ekşi (Oğlu), Mehmet Akif Ekşi (Oğlu) arasında 1.derece akrabalık ilişkisi vardır.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket'in ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlerine ilişkin açıklamalar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan 30.09.2025, 31.12.2024 ve 31.12.2023 dönemlerindeki finansal tablolarında İlişkili Taraf Açıklamaları başlıklı dipnotlarında verilmektedir.

Şirketin izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraf bakiyelerinin gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili taraflara ticari borçlar	22.287.883	78.238.745	—
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler*	2.787.863	62.023.050	71.054.356
İlişkili taraflara diğer borçlar	73.146.091	6.619.647	7.018.555

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

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Yoktur.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 150.000.000.-TL (yüzellimilyonTürkLirası) olup, işbu sermayenin 15.000.000.-TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 135.000.000.-TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00-TL itibari değerinde 150.000.000 adet paya ayrılmıştır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

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.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Şirkette aynı sermaye bulunmamaktadır. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle fiili dolaşım oranlarına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

Nominal Değer (TL)	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Fiili Dolaşım Oranı	79,46%	%79,34	%79,49
Fiili Dolaşım Adeti	119.191.345	119.008.445	39.743.931

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.09. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

İhraççının payları IDGYO kodu ile BIST ALT PAZAR’da işlem görmektedir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket’in Esas Sözleşmesine Şirket Kurumsal web sitesi olan www.idealistgyo.com ve KAP’ın internet sitesi olan www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.

Şirket’in Yönetim Kurulu tarafından belirlenen İç Yönergesi 29.03.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Genel Kurul’a sunulmuş olup kabul edilmiştir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. maddesinde Şirket’in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, 5.madde uyarınca Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak ve paylarını halka arz etmek üzere kurulmuş anonim ortaklıktır. Şirket’in faaliyet esasları, Portföy Yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerinde ve ilgili mevzuata uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşmenin 14.maddesi uyarınca Şirket’in 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 şartları 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. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur. Ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2’den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda yer alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu’nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. 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. Yönetim kurulu üyeleri en çok 3(üç) yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin görev süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 15. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile ön görülen şartları taşımaları gerekir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 16. maddesi uyarınca 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 çağırılmazsa üyeler de re’sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştirılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürölüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir. Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu’nun 1527’nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Toplantılarda her üyenin 1 (bir) oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını 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.

Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurul tarafından tespit olunur. Şirket'in Yönetim Kurulu komitelerine ilişkin önemli hükümleri Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri başlıklı 18. maddesinde yer almaktadır.

Denetim Komitesi

Denetimden Sorumlu Komite biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.

Komite üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumluluğu, Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Denetimden Sorumlu Komite yılda en az dört defa olmak üzere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi biri başkan olmak üzere en az iki üyeden oluşur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.) Şirketin Kurumsal Yönetiminden ve Sermaye Piyasası Kurumunun belirlediği Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum faaliyetlerinden sorumludur.

Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olduğundan ayrıca; Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olduğundan ayrıca; Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Ücretlendirme Politikasının uygulanmasını denetler ve Kurumsal Yönetim çerçevesinde bu politikaları geliştirmeye yönelik çalışmalar yaparak bu konuda Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. Şirketin Risk Yönetiminden sorumludur. Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Risk yönetimine ilişkin olarak stratejiler belirleyerek, bunları izler ve kontrol eder.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kurulan Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 750.000.000 TL olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 750.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2028 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 150.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1,00 TL- itibari değerinde 150.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 15.000.000 adet pay karşılığı 15.000.000 TL'den; B grubu hamiline 135.000.000 adet pay karşılığı 135.000.000,00 TL'den oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Yönetim kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değer üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Yönetim Kurulu kararıyla rüçhan hakkı kısıtlanmaksızın yapılan nakit sermaye artırımlarında sadece B grubu pay ihraç edilmesi durumunda A grubu pay sahiplerine de sermayeleri oranında B grubu pay alma hakkı verilir.

Çıkarılan hisseler tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni hisse çıkarılmaz Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesinin 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 26.maddesi uyarınca Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurul toplantıya çağırabilirler.

Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurul toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri

saklıdır. Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren Ticaret Bakanlığı tarafından asgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir. Gerekli takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, Türk Ticaret Kanunu ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Yönetim kurulu, hazır bulunanlar listesini kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak “ pay sahipleri çizelgesi ”ne göre hazırlar. Kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmihaber sahipleri pay defteri kayıtlarına göre belirlenir. Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 (bir) oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım: Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu’nun 1527’nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Esas Sözleşmenin 27. maddesine göre Genel kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantısına, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gaze tesinde yayımlanan ilanlar ile çağrı yapılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu ’nun 414’üncü maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu’nun 415 inci maddesi uygulanır.

Esas Sözleşmenin 28. maddesine göre Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında ve bunların ertelenmesi halinde yapılacak toplantılarda Türk Ticaret Kanunun 407’nci maddesine göre Bakanlık temsilcileri yetkililerinin bulunması zorunludur. Türk Ticaret Kanunun 407’nci maddesi uyarınca Bakanlık temsilcileri ile ilgili diğer düzenlemelere uyulur.

Esas Sözleşmenin 29. maddesine göre Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendilerini Türk Ticaret Kanunu’nun 427 ila 431. madde hükümlerine göre diğer pay sahipleri veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil ettirebilirler. Şirkette pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler. Bir payın birden çok maliki bulunması durumunda söz konusu pay sahipleri ancak bir temsilci marifetiyle oy haklarını kullanabilirler. Yetki belgesinin şekli, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla yönetim kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık, oyu geçersiz kılmaz. Bunlar dışında, oy kullanımında ve vekâleten oy verme işlemlerinde Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı düzenlemelerine uyulur.

Esas Sözleşmenin 30. maddesine göre Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri, oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 14. maddesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. İlgili maddeye göre yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir

Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesi uyarınca A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Payların devri, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri kapsamında yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin 8. maddesi uyarınca nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İhraççının olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında bağlayıcı sözleşmesi bulunmamaktadır.

Emlak Konut GYO ile imzalanan 16.08.2017 tarihli “İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş” Sözleşmesi,

İdealist İnş. Tic. Ltd. Şti. ile imzalanan 08.08.2017 tarihli “İş Ortaklığı Sözleşmesi”,

Ekşihan İnşaat Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile imzalanan 10.01.2024 tarihli “İzmir Aliğa 1147 Ada 4 Parsel Lojistik Depolama Projesi Yüklenici” Sözleşmesi.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2024 ve 30 Eylül 2025 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotları ise Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından denetlenmiştir. İzahnamede yer alması gereken finansal tabloların 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihli olanlarıolumlu görüş içermektedir. Bağımsız denetim raporlarına Şirket'in web sitesi (www.idealistgyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (www.kap.org.tr) ulaşılabilir. 30 Eylül 2025 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar denetlenmemiştir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP Açıklama Tarihi
1 Ocak-30 Eylül 2025	30.10.2025
1 Ocak-31 Aralık 2024	28.02.2025
1 Ocak-31 Aralık 2023	18.03.2024

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşları gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun/Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak-30 Eylül 2025	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun /Sorumlu Denetçi	
1 Ocak-31 Aralık 2024	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun /Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2023	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun /Sorumlu Denetçi	Olumlu

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirketin portföyünde yer alan İzmir ili, Aliğa ilçesi, Aliğa (Atatürk) Mahallesi, 1147 ada 4 Nolu,niteliği sanayi ve depolama olan parselde yapımı planlanan inşaat için yapı ruhsatı Aliğa Belediyesi'nden 28.12.2023 tarihi itibarıyla alınmıştır. Proje kapsamında 14.390 m² inşaat yapılması planlanmaktadır.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Kar dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketin “Kar Dağıtım Politikası” metni Şirket internet sitesinde (<http://www.idealistgyo.com/tr.php>) yayınlanmış olup, ayrıca söz konusu metin aşağıdaki gibidir.

(<http://www.idealistgyo.com/tr.php?YatirimciKosesi&kid=11&id=18&kar-dagitim-politikasi>)

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 en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir.

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibarıyla mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır.

2023 Yılı Kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirket'in 21.08.2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla, Şirketin 2023 yılı faaliyetlerinden dolayı herhangi bir kar elde etmemesi nedeni ile hissedarlara temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir.

2024 Yılı Kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirket'in 07.08.2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla, Şirketin 2024 yılı faaliyetlerinden dolayı herhangi bir kar elde etmemesi nedeni ile hissedarlara temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamak ile birlikte, Şirket aleyhine açılmış olan davalar bulunmaktadır, detay bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme	Yıl	Dosya No	Konusu	Risk tutarı	Son Durum
Selim Demirtaş	İdealist GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 4.İş Mahkemesi	2020	757	İşçilik Alacakları	441.233,24 TL	İstinaftan dönüş bekleniyor.

Kamuran Çeçen	1) İdealist GYO A.Ş. 2) İdealist İnşaat Tic.Ltd.Şti.	İstanbul Anadolu 13.İş Mahkemesi	2020	454	İşçilik Alacakları	110.191,70 TL	İstinaftan dönüş bekleniyor.
---------------	---	----------------------------------	------	-----	--------------------	---------------	------------------------------

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	37.500.000	25	1 TL	37.500.000	25
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	337.500.000	225	1 TL	337.500.000	225
					TOPLAM	375.000.000	250

Şirket, 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini %250 oranında artırarak 525.000.000 TL'ye çıkaracaktır. Sermaye artırımında yeni pay alma (Rüçhan) haklarının sınırlandırılmamasına karar verilmiştir. Sermayeyi temsil eden paylar (A) grubu nama yazılı ve (B) grubu hamiline yazılı olarak ikiye ayrılmıştır.

Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu nama yazılı pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline yazılı pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir. İhraç edilecek (B) Grubu payların ISIN kodu TREIDGY00011'dur.

Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan B grubu hamiline paylar ise borsada satış yöntemi ile BIST'de satılacaktır.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

a. Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği):

Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

- **Kardan pay almaya hak kazanılan tarih:** İhraç edilen paylar, kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

- **Kar payı hakkının zamanaşımına uğraması:** Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı “Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun” hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

- **Kar payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamakla birlikte, hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Payları MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul’un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarı ile başlanması gerekmektedir.

- **Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Kar payı, esas sözleşme hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve sair mevzuat uyarınca dağıtılacaktır.

b. Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkına sahiptir. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Rüçhan hakkı kullandırıldıktan sonra paylar ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

c. Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):

TTK madde 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançooya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

Şirketin sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut ortaklara payları oranında dağıtılır.

d. Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTKn madde 507):

Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Şirket esas sözleşmesinin "Sona Erme ve Tasfiye" başlıklı 19. maddesine göre şirketin sona ermesi ve tasfiyesi hususlarında, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

e. 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):

TTK madde 414 uyarınca, Genel kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

TTK madde 415 uyarınca, Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "Hazır Bulunanlar Listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Hazır bulunanlar listesinde adı bulunan senede bağlanmamış payların, ilmühaberlerin nama yazılı payların sahipleri ve Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen pay sahipleri veya anılanların temsilcileri genel kurula katılır. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekâletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilirler.

TTK madde 419 uyarınca, esas sözleşmede aksine herhangi bir düzenleme yoksa toplantıyı, genel kurul tarafından seçilen, pay sahibi sıfatını taşıması şart olmayan bir başkan yönetir. Başkan tutanak yazmanı ile gerek görürse oy toplama memurunu belirleyerek başkanlığı oluşturur. Gereğinde başkan yardımcısı da seçilebilir.

TTK madde 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir.

TTK madde 1527 fıkra 5 uyarınca, Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

f. Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417):

TTK madde 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar.

TTK madde 409 uyarınca, Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Aksine esas sözleşmede hüküm bulunmadığı takdirde genel kurul, şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

TTK madde 417 uyarınca, Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı “Pay Sahipleri Çizelgesi ”ne göre düzenler. Yönetim kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak genel kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmlühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek genel kurula katılabilecekler listesi, yönetim kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce genel kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibarî değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluya katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel kurula katılanların imzaladığı liste “Hazır Bulunanlar Listesi” adını alır. Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde genel kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

g. Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30):

TTK madde 434 uyarınca, pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır. TTK'nun 1527 nci maddesinin beşinci fıkrası hükmü saklıdır. Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şu kadar ki, birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir. Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibarî değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarî değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir.

TTK madde 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan haklarını kullanamaz.

h. Bilgi alma ve inceleme hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):

TTK madde 437 uyarınca, finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az onbeş gün önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

i. İptal Davası Açma Hakkı (TTKn madde 445, 446, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2):

TTK madde 445 uyarınca, TTKn 446 ncı maddede belirtilen kişiler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK 446. maddeye göre,

- a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren
- b) Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,
- c) Yönetim Kurulu,
- d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden her biri,

İptal davası açabilir.

j. Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn maddde 27):

TTK madde 411 uyarınca, sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK madde 412 uyarınca, pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

TTK madde 420 uyarınca, finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel

kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK madde 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1 milyon TL (bir milyon Türk Lirası) olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 531 uyarınca, haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

TTK madde 559 uyarınca, kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

SPKn madde 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

k. Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439):

TTK madde 438 gereği, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer alması bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1 milyon TL (bir milyon Türk Lirası) olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

l. Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. maddesinde "Önemli Nitelikteki İşlemler" ifade edilmektedir. Halka açık anonim ortaklıkların birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı, malvarlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis etmesi veya kiralaması, faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi ile borsa kotundan çıkması önemli nitelikteki işlemlerdir. Söz konusu "Önemli Nitelikteki İşlemlere" ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına

sahiptir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür.

m. Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.1 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından ise hâkim ortağa paylarını satma hakkı doğar. Azınlık pay sahipleri, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, paylarının hakim ortak tarafından satın alınmasını talep edebilirler. Azınlığın satma hakkı süresi sonunda hakim ortak ise Kurul tarafından belirlenen süre içinde, satma hakkını kullanmayan azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

n. İtfa/Geri Satma Hakkı (II.5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği)

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

o. Dönüştürme Hakkı

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketin 19.12.2025 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında bedelli sermaye artırımı kararı alınmıştır. Bedelli sermaye artırımı kararına ilişkin detay maddeler aşağıdaki gibidir.

1. Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetki kapsamında, 750.000.000 TL (yediyüzellimilyonTürkLirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 150.000.000 TL (yüzellimilyonTürkLirası) olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 375.000.000 TL (üçyüzyetmişbeşmilyonTürkLirası) nakit (bedelli) olarak TL (oranında artırılarak 525.000.000 TL (besyüzyirmibeşmilyonTürkLirası)'ye çıkarılmasına,
2. Artırılan 375.000.000 TL (üçyüzyetmişbeşmilyonTürkLirası) sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 37.500.000 (otuzyedimilyonbeşyüzbin) adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 337.500.000 (üçyüzotuzyedimilyonbeşyüzbin) adet B grubu hamiline yazılı olarak ihracına,
3. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının nominal değer üzerinden kullandırılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,
4. İşbu sermaye artırımında (A) grubu imtiyazlı pay sahiplerine (A) grubu imtiyazlı nama yazılı pay, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu hamiline pay verilmesine,
5. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,
6. Yeni pay alma haklarının (rüçhan hakları) kullandırılmasından sonra kalan payların, 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş.'de oluşacak fiyattan Borsada satışa arz edilmesine, 2 (iki) günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilmesine,

7. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların şirket ortaklarına SPK ve MKK'nın kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,

8. Nakit sermaye artırımını işlemi için gerekli izinleri almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ve ilgili sair tüm resmi kurum ve kuruluşlara başvurulmasına,

9. Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması için gerçekleştirilmesi hususunda Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Mustafa Ekşi'nin yetkili kılınmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Payların üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arz ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arz katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen payların nominal değeri 375.000.000 TL olup, sermayeye oranı %250'dir.

Şirketin 150.000.000 TL (yüz elli milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamen ve nakden karşılanmak kaydıyla %250 oranında nakit (bedelli) olarak artırılarak 525.000.000 TL'ye (beşyüzyirmibeş 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 %250 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma hakkı için 1 TL nominal değerli pay 1 TL fiyattan kullanılacaktır. 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.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-------	-----------------------------	------------	--------------------------------------	---	--	----------------	---------------------------

A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	37.500.000	25	1 TL	37.500.000	25
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	337.500.000	225	1 TL	337.500.000	225
					TOPLAM	375.000.000	250

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar oranında ve payların nominal değeri (1 TL) üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

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 olarak 2 iş günü suretiyle Borsa İstanbul A.Ş.’de satışa sunulacaktır.

Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri “Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu” ile Şirket’in kurumsal internet sitesinde (www.idealistgyo.com), Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.org.tr) ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. internet sitesinde (<https://www.piramitmenkul.com.tr/>) ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1 TL nominal değerli pay için 1 TL değer üzerinden kullanılacaktır. Borsada işlem birimi 1 TL karşılığı bir 1 adet pay olup, Şirket için de 1 adet 1 paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu payların tasarruf sahiplerine satışında ise, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-5.2 sayılı “Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı” tebliğinde yer alan “Borsada Satış” yöntemi kullanılacaktır. Bir payın nominal değeri 1 TL olup, nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında rüçhan haklarının kullanımından sonra kalan paylardan satın almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süreci içerisinde Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem yapmaya yetkili aracı kuruluşların listesi Borsa İstanbul A.Ş.’nin internet (www.borsaistanbul.com) sitesinde ve Borsa İstanbul A.Ş.’nin aylık bülteninde yayınlanmaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay Bedelleri aşağıda detayları belirtilmiş olan özel hesaba yatırılacaktır.

Hesap Sahibi: İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Banka: VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.

Şube Adı: Erenköy Şubesi

IBAN No: TR31 0021 0000 0002 2187 2000 08

Mevcut pay sahiplerinin Şirket tarafından bedelli sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak payları, sahip oldukları payların %250'i oranında ve nominal bedel (1 TL) üzerinden 15 gün boyunca alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler.

Kullanılmayan rüçhan hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar, 2 (iki) iş günü süreyle nominal değer in altında olmamak üzere BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında rüçhan haklarının kullanımından sonra kalan paylardan satın almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süreci içerisinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri tahsil edildikçe yukarıda belirtilen özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra BIST Birincil Piyasada satışı yapılan payların takası (T+2) gün, Takasbank A.Ş./MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili aracı kuruluşlar olup, söz konusu aracı kuruluşlar Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet (www.borsaistanbul.com) sitesinde yayınlanmaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

- Yasama, yürütme organı veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle, Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. ve Şirket arasında düzenlenmiş olan halka arza aracılık sözleşmesinden doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Şirket, Şirket ortakları, Şirket bağlı ortaklıkları, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personel hakkında, payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturma ortaya çıkmış olması,
- Sermaye artırımını sürecinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin söz konusu olay ya da olaylar ile geçerliliğini yitirmesi gibi olağan üstü koşulların oluşması,

- Bedelli sermaye artırımını engelleyebilecek ve etkileyebilecek, savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetler olması,
- Ülke ekonomisini, ulusal ve uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'i, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi şekilde etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,

gibi durumlarda halka arzın iptali veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereğince, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış esnasında yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı ve halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal SPK'ya bildirilir. Değişiklik gerektiren ya da yeni durumların ortaya çıkması halinde, ihraççı halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal SPK'ya bildirilir. Satış süreci, ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda SPK satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 5. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, SPK tarafından gerekçesi belirtilmek suretiyle ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının satış işlemlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına karar verilmesi durumunda da satışın derhal durdurulması gerekmektedir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar, Şirkette sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabilecektir.

Yeni pay alma hakkı kullandıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer / 1 adet pay ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. de asgari işlem tutarı 1 adet karşılığı 1 TL ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakkı) kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar BIST'de satılacaktır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı ile (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında 15 (on beş) gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Mevcut ortakların yeni pay alma oranı %250'dir.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedellerinin yatırılacağı hesap bilgisi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Sahibi: İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Banka: VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.

Şube Adı: Erenköy Şubesi

IBAN No: TR31 0021 0000 0002 2187 2000 08

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde bulunan yatırım hesaplarında izlenen ve muhafaza edilen ortaklar, yeni pay tutarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortakların, yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle rüçhan hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL adresine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK nezdinde hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayımı tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi (bedelli) sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri yeni pay alma (rüçhan hakkı) haklarının alınıp satılması için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasasından geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon pazarı açılış günü ise rüçhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. işgünüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak koşuluyla BIST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Artırılan sermayeyi temsil edecek payların yeni pay alma hakkı süreci ve payların Borsa'da halka arzından sonra satılamayan kısım, payların Borsa'da satış süresinin bitişini takip eden 3 (üç) iş günü içinde nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa'da halka arz edildiği iki günde oluşan ağırlıklı

ortalama fiyatın ortalamasından aşağıdaki tabloda satın alma taahhüdünde bulunan Şirket ortakları tarafından bedelleri tam ve nakden ödenerek satın alınacağı taahhüt edilmiştir.

Satın Alma Taahhüdünde Bulunan	Adres	İhraççı ile İlişkisi
İbrahim Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %15,51 oranında ortağıdır.
Mustafa Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %4,67 oranında ortağıdır.
Eyüp Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %3,67 oranında ortağıdır.
Mehmet Akif Ekşi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %3,67 oranında ortağıdır.
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL	İhraççının %3,5 oranında ortağıdır.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, (www.idealistgyo.com) , Kamuyu Aydınlatma Platformu internet sitesinde (www.kap.org.tr) ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. internet sitesinde (<https://www.piramitmenkul.com.tr/>) ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili-Mali İşlerden Sorumlu GMY
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Şerif Cem Ataç	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yusuf Şimşek	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
Murat Ağırmatlıoğlu	Avukat

Ali Osman Eflatun	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Denetçi
Mehmet Akif Ekşi	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Muhammed Ali Demirci	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Ali Hüsrev	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Halil İbrahim Yüksektepe	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.	
Mehmet Osmanoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür
Abdullah Emre Birkan	Genel Müdür Yardımcısı

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları aracı kuruluşlardan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli pay için 1 TL değer üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar için nominal değer 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 pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli 1 lot (1 adet) pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak nominal değer altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Halka arz süresi 2 (iki) işgünüdür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, KAP'ın (www.kap.org.tr), İdealist GYO'nun (www.idealistgyo.com) ve Aracı Kurum'un (www.piramitmenkul.com.tr) kurumsal internet sitelerinde yayınlanacaktır.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kullanımından sonra kalan payların satışında aracılık edecek kuruluşa ilişkin bilgiler tablodadır.

Ticaret Unvanı	Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.
Merkez Adresi	İnönü Caddesi No:53 Işık Apt. Kat:5 No:9-10 Gümüşsuyu/İstanbul
Kuruluş Tarihi	20.07.1990
Ticaret Sicil Numarası	266936-0 / 214508
Çıkarılmış Sermayesi	300.000.000 TL

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye Cumhuriyeti dışında ihraç gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşa ilişkin bilgileri içeren tablo aşağıda yer almaktadır.

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Yoktur.	En iyi gayret aracılığı	Yoktur.	Yoktur.	375.000.000	%250

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Aracılık sözleşmesi Şirket ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. arasında 10.11.2023 tarihinde 4 nüsha olarak imza edilmiştir. Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. sermaye artırımını kapsamında yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan ve halka arz edilen payların satışına aracılık edecek olup, söz konusu aracılık hizmetini “En İyi Gayret” yönetimi kullanarak yapacaktır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket paylarının halka arzında; Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasada alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa’da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon

kriterleri) taşınmaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekmektedir.

Şirket payları BIST Alt Pazar'da işlem görmekte olup, Şirket Borsa kodu "IDGYO"dur.

Sermaye artırımında ihraç edilen B grubu hamiline yazılı paylar, yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip BIST'de işlem görmeye başlayacaktır. A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket payları "IDGYO" kodu ile BIST Alt Pazar'da işlem görmekte olup, işbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin B grubu hamiline yazılı paylar da BIST Alt Pazar'da işlem görecektir. A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arzı konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arzı ile ilgili ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 375.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken toplam maliyet ve pay başına maliye tutarı tablodaki gibidir.

Sermaye Artırım Tutarı	375.000.000
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	750.000
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	118.125
<i>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)</i>	112.500
<i>BIST Kota Alma Ücreti BSMV</i>	5625
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	150.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	18.750
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	850.500
İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini	100.000
Toplam Maliyet	1.987.375
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0053

Tahmini toplam maliyet 1.987.375 TL tutarında olmak ile birlikte halka arz edilecek payların nominal değeri 375.000.000 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	375.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	1.987.375
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	373.012.625

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri	
	Tutar (TL)	%
İzmir Aliğa Projesi / Lojistik Depo İnşaatı	168.750.000	45
Banka Kredilerinin Kapamasında	168.750.000	45
Yeni atırımlarda,	18.750.000	5
Şirketin Olağan Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Genel Yönetim Giderlerinde Kullanılmasına Karar Verilmiştir	18.750.000	5
Toplam	375.000.000	100

Sermaye artırımı ile Şirket'in İzmir Aliğa'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.

Hâlihazırda devam etmekte olan İzmir Aliğa Lojistik depo yapımı projesinin planlanan iş programı, bütçe ve kalite standartları doğrultusunda kesintisiz biçimde sürdürülmesi; projelerin zamanında tamamlanarak operasyonel verimliliğin artırılması ve şirketin orta-uzun vadeli büyüme hedeflerine sürdürülebilir katkı sağlaması amaçlanmaktadır.

Şirket bedelli sermaye artırımı neticesinde elde edeceği fonun %45, İzmir Aliğa Projesi kapsamında lojistik depo inşaatı yapımında kullanacaktır. 10.000 m2 arsa üzerine 14.390 m2 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 170 milyon TL'lik bütçeyle mümkün olabileceği bütçelenmiştir.

Şirketimiz finansal yükümlülükleri; ağırlıklı olarak yatırım ve işletme sermayesi ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik, bankacılık sektöründen sağlanmış kısa ve uzun vadeli ticari kredilerden oluşmaktadır. Bu borçların bir kısmı portföy yatırımlarının finansmanında, diğer kısmı ise faaliyetlerin sürekliliği açısından kritik öneme sahip işletme giderlerinin finanse edilmesinde kullanılmıştır. Sermaye artırımından elde edilecek kaynak, Şirketimizin borçluluk yapısının optimize edilmesi ve

finansal sürdürülebilirliğin güçlendirilmesi amacıyla, öncelikle vade yapısı ve faiz oranı dikkate alınarak finansal yükümlülüklerin geri ödenmesinde kullanılacaktır.

Fonun %5’lik bölümünün ise, Şirket tarafından yapılacak fizibilite çalışmaları sonucunda uygun bulunacak yeni yatırımların finansmanının başlangıç aşamasında kullanılmak üzere tahsis edilmesi öngörülmektedir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Halka arzın gerçekleşeceği birim pay fiyatı ile halka arz sonrasındaki pay başına defter değeri arasındaki fark, pay başına sulanma etkisi olarak tanımlanır.

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %250 oranında kullandıklarını varsayarak sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

SULANMA ETKİSİ	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Halka Arz Fiyatı		
Özkaynaklar	297.658.503	670.671.128
Nakit Sermaye Artışı		375.000.000
Sermaye Artırımı Masrafları	-	1.987.375
Ödenmiş Sermaye	150.000.000	525.000.000
Pay Başına Düşen Defter Değeri	1,98	1,28
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi TL		-0,70
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-35,48%

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Şirketin 17.01.2028 tarihi itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı 4,08 TL’dir. Bu fiyata göre bedelli sermaye artırımı sonrası en yakın fiyat adımı yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 1,88’dir. $((4,08+1*2)/(1+2))$

337.500.000 adet B grubu payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,88 TL’den satıldığı ve bu durumda satış için aracı kuruma borsa payı, aracılık komisyonu ve buna ilişkin BSMV $(0,0025+0,05+BSMV)$ ödendiği varsayılmıştır. Bu varsayımlara göre ek olarak 1.755.141 TL tutarında sermaye artırımı masrafı doğmaktadır.

SULANMA ETKİSİ	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Özkaynaklar	297.658.503	962.540.987

Ödenmiş sermaye	150.000.000	525.000.000
Nakit Sermaye Artışı	-	37.500.000
Pay Başına Düşen Defter Değeri	-	-
Sermaye Artırımı Masrafları	-	1.987.375
Emisyon Primi	-	668.625.000
İlave Sermaye Artırımı Masrafları	-	1.755.141
Pay Başına Düşen Defter Değeri	1,98	1,83
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi TL	-	-0,15
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-	-7,61
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi TL	-	-0,04

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar üzerinden yapılmış olup, ortakların rüçhan hakkı kullanım süreçlerinde ortaya çıkacak pay fiyatı sonrasında yapılacak hesaplamalarda farklılıklar olabilecektir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. yeni pay alma hakları kısıtlanmaksızın, halka arz edilerek yapılacak sermaye artırımı için Şirkete aracılık ve finansal danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun/Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
1 Ocak-30 Eylül 2025	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun /Sorumlu Denetçi	
1 Ocak-31 Aralık 2024	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun /Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2023	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Ali Osman Eflatun /Sorumlu Denetçi	Olumlu

30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

30.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Kişilerin Vergilendirilmesi

Aşağıda özet olarak sunulan Borsa'da işlem görecektir payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirmesi ile ilgili açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşecek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

31.1 Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla tam mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip kişilerin, söz konusu payların Borsa İstanbul'da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka arz Edilecek Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettiği menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2026 takvim yılları için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

GELİR ARALIĞI	GELİR VERGİSİ ORANI %
190.000 TL'ye kadar	15
400.000 TL'nin 190.000 TL'si için 28.500 TL, fazlası	20
1.500.000 TL'nin 400.000 TL'si için 40.500 TL, fazlası	27
5.300.000 TL'nin 1.500.000 TL'si için 367.500 TL, fazlası	35
5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.697.500 TL, fazlası	40

32.1.2 Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun tam mükellef olarak değerlendirilebilmesi için; (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum dar mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. Türkiye'de değerlendirilmesi ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 36 ncı maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanununa "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi eklenmiştir. Kurumların bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri kazançlarına, Kurumlar Vergisi Kanununun 32 nci maddesinin bir ila dokuzuncu fıkraları hükümleri ile 32/A maddesinin uygulanması suretiyle tespit olunacak oranın tatbik edilmesiyle hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır.

Hesap dönemi takvim yılı olan mükelleflerin 2025 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan mükelleflerin ise 2025 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Geçici vergi dönemlerinde de asgari kurumlar vergisi hesaplaması yapılacaktır.

Ancak ilk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari vergi hükümleri uygulanmayacaktır.

Diğer taraftan, 28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 32'nci maddesiyle yapılan değişiklikle 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, Kurumlar Vergisi Kanununun

5'inci maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde düzenlenen ve aralarında gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da yer aldığı ortaklıkların bentte öngörülen kazanç istisnasından yararlanabilmeleri için, taşınmaz gelirlerinin %50'sini dağıtmaları şartı getirilmiştir. Buna göre istisnadan faydalanılabilmesi için, ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

32.2 Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

32.2.1 Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları

GVK'nın Geçici 67. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca 31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere, Borsa İstanbul'da işlem göre ayların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67.maddesi çerçevesinde işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. Diğerlerinin yanı sıra, Borsa İstanbul'da işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

Borsa İstanbul'da işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya alıcı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Hazine ve Maliye Bakanlığı 'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- i. Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- ii. Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının İtfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- iii. Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- iv. Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2013/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

- (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, Borsa İstanbul 'da işlem gören aracı kuruluş varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;
- (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler için %0; ve
- (iii) (ii) numaralı alt kırılda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılda belirtilen dışında kalan kazançlarda 24.05.2020 tarihinden itibaren iktisap edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikaları için %15, diğerleri için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalarıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dahil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dahil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası

aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, tam mükellef ve dar mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dahil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez. Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlemlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) dar mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) dar mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (halihazırda 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulamak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeleriyle veya başkaca bir suretler olmadığına tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2026 yılı için 400.000 TL'dir) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif suretiyle vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1 -e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonun kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsiledilmesi ve satışı yapan ve dolayısıyla istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamamnda tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ye göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme tam mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %50'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden dar mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergi Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ye 6322 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35. maddesi ile, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip tam mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nin 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia İşlemleri ile ilgili kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların işyeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dahil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinde yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara İlişkin Kâr Paylarının ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkiyat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir

ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (gayrimenkul yatırım ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK’ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50’si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50’sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye’ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50’si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100’ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır (Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında gelir vergisi tevkifatı oranı %0’dır.). Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK’nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2026 yılı gelirleri için 400.000 TL’yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu’nca belirlenen oranlarda (22.12.2024 itibarıyla bu oran %15’tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye’nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi,

sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları (gayrimenkul yatırım ortaklıkları dahil) ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %30'dur. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'na belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

32.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

32.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

32.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

32.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

32.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

32.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

32A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

32A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

32A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

32B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

33. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.idealistgyo.com ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

- Şirket Esas Sözleşmesi
- Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- Faaliyet Raporları
- Özel Durum Açıklamaları
- Yıllar İtibari ile Genel Kurul Gündemleri, Toplantı Tutanaqları, Bilgilendirme Dokümanları
- Kar Dağıtım Politika Metni ve Kar Dağıtım Tabloları

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar, 31 Aralık 2024 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar Karar Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve iki dönem için olumlu görüş içeren bağımsız denetim raporlarına Şirket'in web sitesi (www.idealistgyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (www.kap.org.tr) ulaşılabilir. İlgili finansal tablolar ve bağımsız denetim raporlarının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan tarihleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. 30 Eylül 2025 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar denetlenmemiştir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP Açıklama Tarihi
1 Ocak-30 Eylül 2025	30.10.2025
1 Ocak-31 Aralık 2024	28.02.2025
1 Ocak-31 Aralık 2023	18.03.2024

34. EKLER

- Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanları
- Gayrimenkul Değerleme Raporu Sorumluluk Beyanları