



**İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.**

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01 Ocak 2026–30 Eylül 2026 Dönemi



**İDEALİST GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**
30.09 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

Raporun Ait
Olduğu Dönem : 01.01.2026-30.09.2026
Ticaret Unvanı : İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Ticaret Sicil
Numarası : 485577-5
Mersis No : 0470-1418-2470-0001
Merkez Adresi : Kısıklı Mah.Hanımseti Sok.Hektaş Plaza Bo:38A Üsküdar/İSTANBUL
İletişim Bilgileri
Telefon : 0216 521 65 30
Fax : 0216 521 74 15
E-posta Adresi : info@idealistportfoy.com
İnternet Sitesi : www.idealistportfoy.com

A. ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

a. Sermayesi : 50.000.000,00 (Elli MilyonTürkLirası) TL

b. Ortaklık Yapısı :

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	ADRESİ	HİSSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)
Mustafa Ekşi	Kısıklı Mah. Hanımseti Sk. Hektaş Plaza No:38A Üsküdar/İSTANBUL	25.000.000	25.000.000,00
Eyüp Ekşi	Kısıklı Mah. Hanımseti Sk. Hektaş Plaza No:38A Üsküdar/İSTANBUL	25.000.000	25.000.000,00

c. Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

İlgili dönem içerisinde; 27.07.2023 tarih ve 2023/42 nolu SPK bülteninde 75.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 15.000.000 TL başlangıç sermayeli şirket kuruluşuna izin verilmiş, 16.10.2023 tarih ve 10936 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8. (sekizinci) maddesinde belirtildiği üzere, Şirket'imizin 75.000.000 TL (yetmişbeşmilyonTürkLirası) olan kayıtlı sermaye tavanı içinde, Şirket çıkarılmış sermayesinin, 15.000.000 TL (onbeşmilyonTürkLirası)'dan 40.000.000 TL (kırkmilyonTürkLirası)'na artırılmasına, Şirketimizin artırılacak olan 25.000.000 TL (yirmibeşmilyonTürkLirası) tutarındaki sermayesinin 20.975.000 TL (yirmimilyondokuzyüzyetmişbinTürkLirası) nakden, 4.025.000 TL (dörtmilyonyirmibeşbinTürkLirası)'nın ortaklara olan borçlar hesabından, mevcut ortaklar tarafından, ortaklıkları oranında muvazaadan ari olarak tamamen karşılanmasına karar verilmiş olup ilgili sermaye artırımını 2 Ekim 2025 tarihli ve 11428 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Şirketimiz 75.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, sermaye avansları hesabından karşılanmak suretiyle 10.000.000 TL artırılarak 50.000.000 TL'ye çıkartılması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş Kurul 13.02.2026 tarihinde onay vermiştir. Sermaye artırımını 11.03.2026 tarihli ve 11540 sayı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

B. İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

a) İmtiyazlı Pay Miktarı (Varsa) : Yoktur

b) İmtiyazlı Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklama : Yoktur

C. ŞİRKETİN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

a) Şirketin Yönetim Organı

Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Başkanı	: İbrahim EKŞİ
Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	: Şahin ARSLANTAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi	: Muhammed Ali DEMİRCİ
Yönetim Kurulu Üyesi	: Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU
Yönetim Kurulu Üyesi	: İbrahim Edhem Gökhan

Yetki Şekli: İç Kontrolden sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU hariç herhangi iki yönetim kurulu üyesinin Şirket unvanı altında müşterek imzaları herhangi bir sınırlama olmaksızın her konuda temsil ve ilzama yetkilidir.

Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU İç Kontrolden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak belirlenmiştir.

b) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :

Yönetim Kurulu üyesi İbrahim Edhem Gökhan, şirketin Genel Müdürü olarak görevlendirilmiştir.

c) Personel Sayısı

30.09.2026 tarihi itibarıyla şirketin çalışan sayısı 4'tür.(31.12.2026 tarihi :4 kişidir.)

D. VARSA; Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgileri:

Yoktur.

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları:

01.01.2026 – 30.09.2026 döneminde üst yönetime sağlanan mali menfaatlerin toplamı brüt 665.635,00 TL'dir.

Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgileri:

Yoktur.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları
Elde Edilen sonuçlar

Yoktur
Yoktur

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a. Şirketin Faaliyet Konusu

İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim Şirketi Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre kurulmuş, faaliyete başlaması için Sermaye Piyasası Kurulundan izin alma aşamasındadır. Şirket Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul ve Girişim sermayesi varlıklarından oluşan fonlar kurup yönetecektir.

Şirket'in merkezi İstanbul'dadır.

b. Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:

Henüz yoktur.

c. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Şirketin Teftiş ve İç Kontrol faaliyetleri kapsamında mevzuata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

d. Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.

e. Şirketin iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

f. Hesap dönemi içerisinde herhangi bir özel denetim ve kamu denetimi yapılmamıştır.

g. Şirketimiz 2026 hesap dönemi için Karar Bağımsız Denetim A.Ş. ile yapmış olduğu sözleşme gereği bağımsız denetim hizmeti almaktadır. Yönetmelikler doğrultusunda SPK ya yapılması gereken bildirimler süresi içinde yapılmaktadır. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

h. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılmadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılmamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Şirketimiz gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması için hem varlık hem de yatırımcı tarafında çalışmalarına devam etmektedir.

i. Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dahil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler

Yıl içinde Genel Kurul yapılmamıştır.

j. Şirketin ilgili dönem içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar bulunmamaktadır.

k. İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı

Şirketin finansman kaynağı öz sermayesidir. Şirket kurduğu ve yönettiği fonlar karşılığında fon katılım belgesi ihraç edecektir. Yönetilen fonlardan yönetim ücreti alacak, buradan elde ettiği kaynaklar ile şirket öz sermayesi şirketin finansman kaynaklarını oluşturacaktır.

l. İşletmenin faaliyet konusu kapsamında kurmuş olduğu ve yönettiği fonların bilgileri

Henüz kurulan herhangi bir fon bulunmamaktadır.

m. Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler

İlişkili taraf işlemi bulunmamaktadır.

5. FİNANSAL DURUM

- a. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu:

Dönen Varlıklar Toplam	: 34.765.910,00 TL
Duran Varlıklar Toplam	: 829.091,00 TL
Toplam	: 35.595.001,00TL
Yükümlülükler Toplam	: 1.300.711,00 TL
Özkaynaklar Toplam	: 34.294.290,00 TL

- b. Şirketimiz 30.09.2026 dönemini 20.066.768 TL net dönem zararı ile kapatmıştır. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen öz kaynakların toplamıdır.

	30.09.2026
Toplam yükümlülükler	1.300.711 TL
Nakit ve nakit benzerleri	22.403.227 TL
Net borç	23.703.938 TL
Toplam öz kaynak	34.294.290 TL
Öz kaynaklar – Net Borçlar	10.590.352
Net Finansal Borçlar/ Sermaye	% 0,47

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- a. Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Risk Yönetimi Hizmetleri dışarıdan temin edilmektedir. Bu hizmetler için 25.10.2023 tarihinde Riskaktif Yazılım Teknolojileri Dan. Eğ. Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Şirketin Risk Yönetimi prosedürleri hem Gayrimenkul yatırım fonları hem de Girişim sermayesi yatırım fonları için ayrı ayrı mevcut ve yürürlüktedir. Hizmetler bu prosedürler kapsamında alınmakta ve takip edilmektedir.

Prosedür kapsamında haftalık raporlar Genel Müdür'e ve Yönetim Kurulu'na Risk Yazılım firması tarafından hazırlanarak gönderilmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sermaye riski yönetimine ilişkin bilgiler 5.maddenin b paragrafında verilmiştir. Şirket'in kredi riski, faiz haddi riski ve likidite riski 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

b. Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi oluşturulmamıştır.

c. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

Şirketimiz gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi amacıyla kurulmuştur. Şirketimizin gelir yaratma kapasitesi, kuracağı ve yöneteceği gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarına vereceği hizmetler kapsamında alacağı yönetim ücreti ve başarı priminden oluşmaktadır. Faaliyet izin yetki belgesinin alınmasıyla birlikte kuruluşu da SPK tarafından onaylanan gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının ihracı gerçekleştirilecektir. Gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının Türkiye'de yeni bir ürün olmasından ve global ekonomideki yavaşlamadan kaynaklı pazarlama riskleri bulunmaktadır.

7. DİĞER HUSUSLAR

a. Faaliyet döneminin sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olay bulunmamaktadır.

b. Üst düzey yöneticiler dışındaki personele tanınan haklar

01.01.2026-30.09.2026 döneminde üst düzey yöneticiler dışındaki diğer personele sağlanan mali menfaatler ücret tutarından oluşmaktadır.

c. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirketimiz 75.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, sermaye avansları hesabından karşılanmak suretiyle 10.000.000 TL artırılarak 50.000.000 TL'ye çıkartılması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş, Kurul 13.02.2026 tarihinde onay vermiştir. Sermaye artırımını 11.03.2026 tarihli ve 11540 sayı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

d. İlave Bilgiler

Şirketimizin 30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)" ne uygun olarak hazırlanmış ve 30.10.2026 tarihli, 2026/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.