



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İçindekiler

1. GENEL BİLGİLER	3
1.1. VİZYON, MİSYON	3
1.2. RAPORUN DÖNEMİ	3
1.3. ORTAKLIĞIN UNVANI	4
1.4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
1.5. İŞTİRAKLER.....	5
1.6. YÖNETİM KURULU	5
1.7 DENETÇİ.....	6
1.8 ÜST YÖNETİM KADROSU	7
1.9 PERSONEL SAYISI	7
2. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER	7
2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM	7
2.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ	9
2.3. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ.....	9
3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ.....	10
4. PORTFÖY BİLGİLERİ.....	11
4.1 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi	11
4.2. İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Koru Projesi bünyesindeki 12 adet bağımsız bölüm.....	13
4.3. İzmir Aliaga Arsa	14
5. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ	15
6. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ	16
7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	16
8. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF).....	25
9. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF).....	25
10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER.....	25
10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri.....	25
10.2 Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi.....	26
10.3 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi	26
11. PORTÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	28
12. FİNANSAL DURUM - KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR	29

1. GENEL BİLGİLER

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

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

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

1.1. VİZYON, MİSYON

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Yatırım Politikamız

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

1.2. RAPORUN DÖNEMİ

Faaliyet raporumuz 01.01.2026 – 30.09.2026 dönemini kapsamaktadır.

1.3. ORTAKLIĞIN UNVANI

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1.4. SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

1.4.1. Sermaye Yapısı

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

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

Ödenmiş Sermaye 150.000.000 TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı 750.000.000 TL

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

1.4.2. Ortaklık Yapısı

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

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

İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	B Grubu	5.250.000	3,50%
Halka Açık	B Grubu	103.475.010	68,98%
TOPLAM		150.000.000	100

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

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

Şirketin 30.09.2026 tarihi itibarıyla iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

1.5. İŞTİRAKLER

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

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

16.01.2026 tarihinde Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar ile İdealist Gyo A.Ş. nin yerine Ümraniye Vergi dairesi 055 057 2504 nolu Eksihan İnşaat Gayrimenkul A.Ş.geçmiştir.

1.6. YÖNETİM KURULU

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

Şirket Yönetim Kurulu bir Başkan, bir Başkan Yardımcısı ve üç üyeyle toplam beş kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri 2026 yılında yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu üyeleri ve görev tarifleri aşağıdaki gibidir:

ADI SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı	02.09.2026- 02.09.2029	23.265.000	15.51%
Mustafa EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	02.09.2026- 02.09.2029	7.005.015	4,67%
Eyüp EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi	02.09.2026- 02.09.2029	5.504.985	3,67%
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	02.09.2026- 02.09.2029	-	-
Metin ÖZAKTAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	02.09.2026- 02.09.2029	-	-

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

Yönetim kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul tarafından tespit olunur. Söz konusu ücretlere ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri saklıdır. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere 30.09.2026 tarihi itibarı ile (1,00 TL) ücret ve benzeri ödeme yapılmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler Hakkında Bilgiler

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

Şirket Yönetim Kurulu dönem içerisinde 4 kez toplanmıştır.

1.7 DENETÇİ

Kurum /Şirket Adı	Görev Süresi
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	01/01/2026-31/12/2026

Şirket Yönetim Kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile SPK'nın konuya ilişkin kararlarına uygun olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, Şirketimizin 2026 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile ilgili düzenlemeler kapsamındaki faaliyetleri yürütmek üzere, Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. 'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmiştir.2026 Yılı'nın genel kuruluna sunulacaktır.

1.8 ÜST YÖNETİM KADROSU

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

1.9 PERSONEL SAYISI

Şirket'in çalışan sayısı 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla **7 kişidir.** (31.12.2026: **7 Kişi**)

2. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM

Amerika Merkez Bankası (FED), FED'in Eylül 2026 Ekonomik Projeksiyonlar Raporu'na göre ABD ekonomisinin 2026 yılında %2,3 oranında büyümesi beklenmektedir. Bu oran, Haziran 2026 döneminde açıklanan %2,2'lik tahmine göre hafif bir yukarı yönlü revizyona işaret etmektedir. İşsizlik oranının ise 2026 yılı ve sonrasında %4,1 civarında seyretmesi öngörülmektedir. Bu beklenti, iş gücü piyasasında belirgin bir bozulma beklenmediğini göstermektedir.

Enflasyon tarafında FED'in tercih ettiği göstergelerden biri olan PCE enflasyonunun 2026 yılında %3,7 seviyesinde gerçekleşmesi beklenirken, enerji ve gıda fiyatlarının dışlandığı çekirdek PCE enflasyonunun %3,4 olacağı tahmin edilmektedir. Her iki oran da FED'in uzun vadeli %2 enflasyon hedefinin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

Avrupa Merkez Bankası("ECB), Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB) Eylül 2026 dönemine ilişkin ekonomik değerlendirmeleri, Avro Bölgesi ekonomisinde büyümenin ılımlı seyrettiğine, ancak fiyat istikrarına yönelik risklerin yakından izlenmeye devam edildiğine işaret etmektedir. ECB, uyguladığı para politikası sonucunda enflasyonun orta vadeli %2 hedefi doğrultusunda gerileme eğilimini sürdürdüğünü değerlendirmektedir.

ECB projeksiyonlarına göre Avro Bölgesi ekonomisinin 2026 yılında sınırlı ancak pozitif bir büyüme kaydetmesi beklenmektedir. Tüketici harcamalarındaki toparlanma, iş gücü piyasasının

dayanıklılığı ve finansal koşullardaki iyileşme ekonomik faaliyetleri destekleyen temel unsurlar arasında yer almaktadır. Bununla birlikte, küresel ekonomik belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıflık büyüme görünümü üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir.

Uluslararası Para Fonu (“IMF”), Uluslararası Para Fonu (IMF) Eylül 2026 değerlendirmelerine göre, küresel ekonomi büyümeye devam etmekle birlikte büyüme performansı ülkeler ve bölgeler arasında farklılaşmaktadır. IMF'nin Temmuz 2026 güncellemesinde küresel büyümenin 2026 yılında %3,0, 2027 yılında ise %3,4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Teknoloji ve yapay zekâ odaklı yatırımlar bazı ekonomilerin büyümesini desteklerken, jeopolitik gerilimler ve savaş kaynaklı etkiler özellikle enerji ithalatçısı ülkeler üzerinde baskı oluşturmaktadır.

IMF, küresel enflasyondaki düşüş sürecinin yavaşladığını ve fiyat istikrarına yönelik risklerin devam ettiğini belirtmektedir. Bu nedenle merkez bankalarının enflasyonla mücadelede temkinli bir duruş sergilemesi gerektiği vurgulanmaktadır. Aynı zamanda ülkelerin mali alanlarını yeniden güçlendirmeleri, kamu maliyesinde sürdürülebilirliği sağlamaları ve ekonomik şoklara karşı dayanıklılıklarını artırmaları tavsiye edilmektedir.

Fitch, Fitch Ratings'in Eylül 2026 Küresel Ekonomik Görünüm (Global Economic Outlook) raporuna göre, küresel ekonomi enerji fiyatlarındaki şoka rağmen dayanıklılığını korumaktadır. Fitch, 2026 yılı küresel büyüme tahminini 0,2 puan artırarak %2,6'ya yükseltmiştir.

Raporda, ABD ekonomisinin tüketim harcamalarının beklenenden güçlü seyretmesi ve yapay zekâ yatırımlarındaki artış nedeniyle 2026 ve 2027 büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edildiği belirtilmektedir. Euro Bölgesi ekonomisinin de direnç gösterdiği, özellikle Almanya'da uzun süren durgunluğun ardından büyümenin yeniden hız kazandığı ifade edilmektedir. Buna karşılık Çin ekonomisinde sabit sermaye yatırımları ve tüketimdeki zayıflığın etkisiyle büyüme beklentisi aşağı yönlü güncellenmiştir.

Dünya Bankası, Dünya Bankası'nın Eylül 2026 Küresel Ekonomik Beklentiler (Global Economic Prospects) raporuna göre, Orta Doğu'daki çatışmaların enerji fiyatlarında keskin artışlara yol açması nedeniyle küresel ekonomide büyümenin yavaşlaması beklenmektedir. Dünya Bankası, 2026 yılı küresel büyüme tahminini %2,5 olarak açıklamış ve gelişmekte olan ekonomilerin pandemi sonrasındaki en zayıf kişi başına gelir artışı dönemlerinden biriyle karşı karşıya olduğunu belirtmiştir.

Raporda, yükselen enerji fiyatlarının enflasyon baskılarını yeniden artırdığı ve birçok ülkede para politikasının beklenenden daha sıkı kalabileceği vurgulanmaktadır. Dünya Bankası, küresel ekonomi üzerindeki başlıca riskler arasında jeopolitik gerginliklerin tırmanması, emtia piyasalarında yeni bozulmalar ve ticaret üzerindeki belirsizlikleri göstermektedir. Buna karşılık, yapay zekâ teknolojilerinin daha yaygın kullanımı ekonomik faaliyetleri destekleyebilecek önemli bir fırsat olarak değerlendirilmektedir.

2.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ

Eylül 2026 itibarıyla Türkiye ekonomisinde dezenflasyon sürecinin devam ettiği görülmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) eylül ayında bir önceki aya göre %1,84 artarken, yıllık enflasyon %29,73 seviyesine gerilemiştir. Böylece yıllık enflasyon, bir önceki aya göre düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Eylül ayında enflasyona en fazla katkısı ulaştırma, konut ile eğitim harcamalarındaki fiyat artışları yapmıştır. Çekirdek enflasyon göstergesi de yıllık bazda %28,70 seviyesinde gerçekleşmiş olup, fiyat baskılarının tamamen ortadan kalkmadığını göstermektedir. Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ise yıllık %27,38 artmıştır.

Ekonomik aktivite tarafında büyümenin devam etmekle birlikte önceki yıllara göre daha ılımlı bir seyir izlediği değerlendirilmektedir. OECD, Türkiye ekonomisi için 2026 yılı büyüme tahminini %2,7 olarak açıklamıştır. Bununla birlikte tüketici güven endeksindeki yükseliş, iç talebin belirli ölçüde canlılığını koruduğuna işaret etmektedir.

Standard&Poor's, Eylül 2026 itibarıyla **S&P Global Ratings**, Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelerinde enflasyondaki düşüş eğilimini, para politikasındaki sıkı duruşu ve dış dengedeki iyileşmeyi olumlu unsurlar olarak öne çıkarmaktadır. Buna karşın yüksek enflasyon seviyesi, finansman koşullarına duyarlılık ve küresel ekonomik belirsizlikler Türkiye ekonomisinin temel risk alanları arasında yer almaya devam etmektedir.

Finansal sektör açısından değerlendirildiğinde, bankacılık sisteminin güçlü sermaye yapısını koruduğu, ancak yüksek faiz ortamının kredi büyümesi ve finansman maliyetleri üzerinde baskı oluşturmaya devam ettiği vurgulanmaktadır.

Sonuç olarak S&P'nin Eylül 2026 değerlendirmesi, Türkiye ekonomisinde enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan politikaların olumlu sonuçlar vermeye başladığına işaret etmekte; ancak kalıcı fiyat istikrarının sağlanması, rezervlerin güçlendirilmesi ve makroekonomik istikrarın korunmasının ülkenin kredi profili açısından kritik önem taşımaya devam ettiğini ortaya koymaktadır.

2.3. TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

Eylül 2026 itibarıyla Türkiye konut sektörü, yüksek faiz ortamına rağmen talebin canlılığını koruduğu, ancak fiyat artış hızının önceki yıllara kıyasla yavaşladığı bir görünüm sergilemektedir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve ekonomik dengelenme süreci, konut piyasasında daha istikrarlı bir fiyatlandırma ortamının oluşmasına katkı sağlamaktadır.

Konut satışları incelendiğinde, özellikle büyükşehirlerde nüfus artışı, kentsel dönüşüm faaliyetleri ve barınma ihtiyacı kaynaklı talebin devam ettiği görülmektedir. Buna karşın yüksek kredi faiz oranları nedeniyle ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı sınırlı kalmaktadır. Piyasada peşin alımlar ile senetli ve firma bünyesinde finansman sağlanan satış modelleri öne çıkmaktadır.

Konut fiyatlarında nominal artış sürmekle birlikte, artış oranı enflasyondaki gerilemenin etkisiyle önceki dönemlere göre daha ılımlı seyretilmektedir. Böylece reel bazda fiyat artışlarının yavaşladığı ve bazı bölgelerde durağanlaştığı gözlenmektedir. Özellikle arzın yüksek olduğu bölgelerde fiyat

hareketlerinin daha dengeli olduğu, buna karşılık merkezi lokasyonlar ve nitelikli projelerde değer artışının devam ettiği görülmektedir.

İnşaat maliyetleri tarafında ise işçilik, arsa ve yapı malzemesi maliyetlerinin yüksek seviyelerini koruması yeni konut üretimini etkilemektedir. Bu durum, özellikle büyük şehirlerde konut arzının talebi karşılamakta zorlanmasına neden olmakta ve orta-uzun vadede fiyatlar üzerinde destekleyici bir unsur oluşturmaktadır.

Kiralık konut piyasasında da talep güçlü seyrini sürdürmektedir. Ev sahipliği maliyetlerinin yükselmesi nedeniyle bazı hanehalklarının satın alma kararlarını ertelemesi, kiralık konut talebini artırmaktadır. Bu durum özellikle İstanbul, Ankara, İzmir ve nüfus artışının yüksek olduğu şehirlerde kira seviyelerinin yüksek kalmasına neden olmaktadır.

Sonuç olarak Eylül 2026 itibarıyla Türkiye konut sektörü; enflasyondaki gerileme, sıkı para politikası ve yüksek finansman maliyetlerinin etkisi altında dengelenme sürecine girmiştir. Buna rağmen demografik yapı, kentsel dönüşüm ihtiyacı ve sınırlı konut arzı gibi yapısal faktörler sektörü desteklemeye devam etmektedir. Uzun vadede faiz oranlarındaki olası düşüşlerin gerçekleşmesi halinde konut talebinde yeniden belirgin bir canlanma yaşanabileceği değerlendirilmektedir.

3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

Türkiye'de inşaat sektöründe maliyet baskıları 2026 yılı boyunca devam etmiş, ancak önceki yıllara kıyasla daha ılımlı bir artış eğilimi gözlenmiştir. TÜİK tarafından yayımlanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre, Ağustos 2026 itibarıyla inşaat maliyetleri yıllık %29,59, aylık ise %2,04 oranında artmıştır. Malzeme maliyetleri yıllık %28,72, işçilik maliyetleri ise %31,20 yükselmiştir.

Eylül 2026 döneminde de inşaat maliyetlerinin ana belirleyicileri işçilik giderleri, enerji maliyetleri ve temel yapı malzemelerindeki fiyat artışları olmuştur. İnşaat Maliyet Endeksi'nin seviyesine bakıldığında, endeks Ağustos 2026'da 2.501,40 puana ulaşmıştır. Bu durum, sektördeki maliyet artışlarının devam ettiğini göstermektedir.

Bina inşaatı maliyetlerinde malzeme fiyatları önemli bir paya sahip olmaya devam ederken, özellikle nitelikli işgücü maliyetlerindeki yükseliş toplam maliyetleri artıran temel unsurlardan biri olmuştur. Altyapı ve bina dışı yapılarda ise maliyet artışları bina inşaatlarına göre daha yüksek gerçekleşmiştir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Eylül 2026 itibarıyla inşaat sektöründe maliyet artış hızı geçmiş yıllara göre yavaşlamakla birlikte, yıllık yaklaşık %30 seviyesindeki artışlar sektörün finansman, proje geliştirme ve konut fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir. Buna karşın enflasyondaki düşüş eğiliminin sürmesi halinde önümüzdeki dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızının kademeli olarak azalması beklenmektedir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2026 yılı içerisinde IDGYO pay performansı dalgalı bir seyir izlemiştir. Ekim 2026 dönemindeki piyasa verilerine göre hisse fiyatı yaklaşık **1,75-2,20 TL** bandında işlem görmüş, son dönemde BIST genelindeki dalgalanmalara paralel olarak değer kaybı yaşamıştır.

Hisse performansı açısından değerlendirildiğinde, yüksek faiz ortamı, gayrimenkul sektöründeki yavaşlama ve şirketin zarar açıklaması pay fiyatı üzerinde baskı oluşturan temel unsurlar arasında yer almaktadır. Bununla birlikte şirket, faaliyet raporları ve yatırımcı ilişkileri açıklamalarında mevcut portföyünü geliştirmeye ve yeni yatırım fırsatlarını değerlendirmeye devam ettiğini belirtmektedir

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

IDGYO 30.09.2026 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,04 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. İdealist GYO, 01 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 döneminde en düşük 1,93 TL ve en yüksek 5,50 TL (düzeltilmiş fiyat) fiyat seviyesinden işlem görmüştür.

IDGYO 01 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 tarihleri arası hisse senedi performans grafiği:
(Düzeltilmiş Fiyat Bilgisi)

4. PORTFÖY BİLGİLERİ

4.1 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

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

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

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

İş ortaklığı sözleşmesi, işin başından, kesin hesabı yapılincaya 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.

16.01.2026 tarihinde bu ortaklıkta bulunan %49 oranındaki pay Ekşihan İnşaat Gayrimenkul Enerji Yatırım A.Ş.'ye devredilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Haziran 2024 tarihinde KAP açıklamasında belirtildiği üzere Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ortaklığımız "İdealist İnşaat Tic. Ltd. Şti & İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." arasında 16.08.2017 tarihinde imzalanan İSTANBUL ŞİLE ÇAVUŞ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ yöntemiyle geliştirilen; İstanbul İli, Şile İlçesi Çavuş Mahallesi, 70 Ada 82 Parsel (Konut) ile 91 Ada 205 Parselde (Konut-Ticari Alan) " İdealist Cadde ve İdealist Koru " Projesinde yer alan iş ile ilgili Emlak Konut GYO tarafından gönderilen yazıya istinaden bağımsız bölüm paylaşımı yapılmış olup, 91 ada 205 parselde yer alan **A-21 ve A-23** nolu bağımsız bölümlerin portföye alınma işlemleri 11.06.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

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

31 Mart 2022 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere , İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi'ndeki 2 adet bağımsız bölüm BZG Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. (COLDWELL BANKER)'ye 5(beş) yıl +5(beş) yıl süreyle kiraya verilmiştir.

21 Nisan 2022 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere , İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi'ndeki 6 adet bağımsız bölüm Migros Ticaret A.Ş.'ye 10 (on) yıl süreyle kiraya verilmiştir.

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

18 Haziran 2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere , İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi'ndeki A-25 ve A-26 nolu bağımsız bölümlerin BZG GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK HİZM. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.'ne gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile satışı yapılmıştır.

30 Aralık 2025 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere , İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi İdealist Cadde Projesi'ndeki A-23 nolu bağımsız bölüm E-BEBEK MAĞAZACILIK A.Ş.'ye 5 (beş) yıl süreyle kiraya verilmiştir.

4.3. İzmir Aliağa Arsa

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

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

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

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

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

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İstanbul İli Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde Yer Alan Cadde Kuru Projesi Bünyesindeki 9 Adet Bağımsız Bölüm
Raporu Hazırlayan Kurum	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor No	IGY-2411004
Değerleme Tarihi	30.12.2025
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	12 Adet Bağımsız Bölüm Pazar Değeri Tespiti
31.12.2024 Tarihi İtibariyle Değerleme Tutarı	144.110.000 TL

- İzmir ili Aliğa Arsa**

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İzmir İli Aliğa İlçesi 1 Adet Arsa ve Geliştirme Aşamasında Olan Proje
Raporu Hazırlayan Kurum	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2025
Rapor No	IGY-2511002
Değerleme Tarihi	29.12.2025

Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İzmir ili Aliğa ilçesi 1.147 Ada 4 Nolu Parselde yer alan projenin Pazar değeri tespiti
31.12.2025 Tarihi İtibariyle Değerleme Tutarı	197.740.000 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	237.288.000 TL

6. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

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

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

A.Genel İlkeler

A1. Strateji, Politika ve Hedefler

A2. Uygulama/İzleme

A3. Raporlama

A4 Doğrulama

B. Çevresel İlkeler

C. Sosyal İlkeler

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

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

7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

İdealist GYO’nun 1 Ocak – 30.09.2026 faaliyet dönemi itibariyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler doğrultusunda hazırlanmış olan Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

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

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

Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Bölümü bilgileri aşağıdaki gibidir;

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

Şirketimize, 01.01.2026 – 30.09.2026 faaliyet dönemi içerisinde sözlü olarak bilgi edinme hakkını kullanmak isteyen 22 pay sahibi başvuruda bulunmuştur. Kamuya açıklanmış olan bilgiler ışığında şirketin portföy durumu ve takip aşamasında olunan yatırımlar hakkında bilgilendirme yapılmıştır.

2.2 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

2.3 Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 31.07.2026 tarihinde yapılmıştır. Genel Kurul toplantılarımız, fiziki toplantı ile eş zamanlı olarak paydaşlarımızın elektronik ortamda da toplantıya katılmalarına imkân verecek şekilde mevzuata uygun olarak yürütülmüştür. Toplantı süreci görüntü almaya yetkili şirket tarafından canlı olarak MKK'ya aktarılmış ve kaydedilmiştir. Kurucu ortaklarımız dışında toplantıya gerek fiziki, gerekse elektronik ortamda herhangi bir paydaşımız katılmamıştır. 02.09.2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar ve tutanaklar web sitemizde yayınlanmıştır.

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

2.4 Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

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

2.5 Kar Payı Hakkı

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

Şirketimiz uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi, makroekonomik gelişmeler ve içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek Yönetim

Kurulu'nun teklifi üzerine Şirketimiz ve menfaat sahipleri arasında Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kar payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

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

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

2.6 Payların Devri

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

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1 Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

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

3.2 Faaliyet Raporu

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

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

Menfaat sahiplerinin şirketin olası bir mevzuata aykırı işlemleri dolayısı ile direkt olarak şirketimize yazılı veya sözlü müracaat ederek konunun Kurumsal Yönetim Komitesi ve

Denetim Komitesine iletilmesi yolu açıktır. Bu konuda şimdiye kadar menfaat sahiplerinden herhangi bir olumsuz bildirim alınmamıştır.

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

4.2 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

4.3 İnsan Kaynakları Politikası

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

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

4.4 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

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

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

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

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

Yönetim Kurulu Üyeleri bilgileri aşağıda belirtilmiştir:

ADI SOYADI	GÖREVİ
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Eyüp EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Şerif Cem ATAÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Metin ÖZAKTAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İbrahim Ekşi-Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

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

Mustafa Ekşi-Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

Eyüp Ekşi-Yönetim Kurulu Üyesi

1982 yılında İstanbul’da doğmuştur. İlköğrenimini İstanbul Üsküdar Şemsi Paşa İlköğretim Okulu’nda Lise öğrenimine ise Üsküdar Fazilet Erkek Lisesinde başlayıp, Ahmet Şimşek Kolejinde devam etmiştir. Yükseköğrenimine ise Doğu Üniversitesi Dış Ticaret bölümünde başlamıştır. Eğitim hayatına Emlak ve Emlak Yönetimi bölümünde devam eden Eyüp Ekşi, iş ve eğitim hayatını birlikte yürütmektedir. Girişimci özelliğiyle 1998 yılında kurdukları inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim alanlarında faaliyet gösteren aile şirketlerinde bütçe ve planlama, finansman, satın alma, iş geliştirme ve satış kademelerinde görev yapmıştır. İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin’de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir. Sosyal sorumluluk projelerinde de aktif yer alan Eyüp Ekşi, aynı zaman da aile vakıfları olan Hakkı Ekşi Eğitim Sağlık Vakfı’nda Yönetim Kurulu Üyeliğine devam etmektedir. Evli ve üç çocuk babasıdır.

Mehmet Şerif Cem ATAÇ – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

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

Metin ÖZAKTAN– Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Bölümü mezunu olan Metin Özaktan; gıda, madencilik, ağaç sanayii gibi farklı sektörlerin yanı sıra, holding yapıları ve girişim sermayesi alanlarında da ulusal ve uluslararası ölçekte faaliyet göstermiştir. Kariyeri boyunca

CFO, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı, Fabrika Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi gibi üst düzey pozisyonlarda görev almıştır. İç denetim, kurumsal finansman, uluslararası finansal raporlama (IFRS/TFRS), nakit yönetimi ve şirket birleşme/reorganizasyon süreçlerinde derin bir uzmanlığa sahiptir. Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Lisansı ve SMMM unvanlarına sahip olan Özaktan, küresel ve yerel ölçekte edindiği yönetim tecrübesiyle finansal kontrol, risk yönetimi ve mevzuat uyum alanlarındaki birikimini harmanlayarak halka açık şirketlerin yönetim kurullarına bağımsız, şeffaf ve stratejik bir değer katmaktadır.

5.2 Yönetim Kurulunun faaliyet esasları

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

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

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

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

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

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

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliği gereğince Yönetim Kurulu yapısı içerisinde Denetim Komitesi , Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması

Komitesi oluşturmuştur. Seçilen üyeler tebliğde yer alan kriterlere uygun olup, Denetim Komitesinin tamamının bağımsız üyelere, Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesinin ise başkanlarının bağımsız üyeden oluşması ve bu kişilerin şirkette icrada görevi olmayan üyeler arasından seçilmesi sağlanmıştır. Şirketimiz Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Yönetim Kurulu içerisinde oluşturulan komiteler ve üye listesi aşağıdaki gibidir:

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

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

DENETİM KOMİTESİ

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

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

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

5.4 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

5.5 Şirketin Stratejik Hedefleri

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

Vizyonumuz:

Gayrimenkul sektöründeki büyümesini devam ettirerek hissedarlarına yüksek karlı yatırımlar

yapmayı sağlamak, şeffaflığı ve güvenilirliği ile sektördeki öncü firmalar arasında yer almaktır.

Misyonumuz:

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

Hedef:

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

5.6 Mali Haklar

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

Şirketimizin 31.07.2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerinden Sn. İbrahim EKŞİ'ye net 150.000 TL, Sn. Mustafa EKŞİ ve Sn. Eyüp EKŞİ'ye net 125.000 TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ise net 75.000 TL huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir. Şirket ilgili dönem içerisinde herhangi bir Yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, teminatlar vermemiştir.

8. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)

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

9. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

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

10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER

10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri

Şirketin kayıtlı sermaye tavanının, 2024-2028 yılları için geçerli olmak üzere, 750.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.11.2024 tarih ve E-12233903-340.08-

62973 sayılı yazısı ile onay verilmiştir. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden E-50035491-431.02-00103185921 sayılı ve 22.11.2024 tarihli yazısı ile izin verilmiştir.

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

10.2 Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi

Şirket aleyhine devam eden 2 adet işçilik alacağı konusunda taraf olduğu davaların toplam tahmini risk tutarı 772.057 TL'dir.

10.3 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10.6 Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler

Yoktur.

10.7 Dönem içerisinde yapılan bağışlar, yardımlar ve sosyal sorumluluk projeleri

Dönem içerisinde bağış yapılmamıştır.

10.8 Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi

Şirketimizin almış olduğu yönetim kurulu kararı uyarınca, portföyümüzde bulunan ve değerlendirme yaptırılması gereken varlıkları için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve 2026 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. seçilmiştir.

10.9 İlişkili Taraf İşlemleri

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

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

31. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	30.09.2026	31.12.2025
Verilen sipariş avansları	22.500.000	26.511.607
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	22.500.000	26.511.607
Toplam (Net)	22.500.000	26.511.607

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

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Koru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır. İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2026	01.01.2025
	30.09.2026	30.09.2025
Diğer faaliyet giderleri	-22.500.000	-1.840.078
Toplam	-22.500.000	-1.840.078

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2026	1.01.2025
	30.09.2026	31.12.2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-5.445.072	-5.779.693
Toplam	-5.445.072	-5.779.693

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 31.12.2025	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
İbrahim Ekşi	-389.512	-	-	-389.512
Süleyman Ekşi	-389.512	-	-	-389.512
İsmail Hakkı Ekşi	-389.512	-	-	-389.512
Yektaş Eğitim A.Ş.	-311.610	-	-	-311.610
Toplam	-1.480.146	-	-	-1.480.146

İlişkili Taraf - 31.12.2024	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	Gayrimenkul satışları	Toplam (NET)
İbrahim Ekşi	-256.001	-	1.207.243	951.242
Süleyman Ekşi	-256.001	-	-	-256.001
İsmail Hakkı Ekşi	-256.001	-	-	-256.001
Yektaş Eğitim A.Ş.	-192.988	-	-	-192.988
Ekşihan İnşaat A.Ş.	-231.566	-37.600.457	-	-37.832.023
Eyüp Ekşi	-	-	1.159.179	1.159.179
Mustafa Ekşi	-	-	1.159.179	1.159.179
Mehmet Akif Ekşi	-	-	1.167.465	1.167.465
Toplam	-1.192.557	-37.600.457	4.693.066	-34.099.948

11. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. FİNANSAL DURUM - KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR

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

30 Eylül 2026 Tarihli Finansal Durum Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	30.09.2026	31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	(4)	1.595.833	1.785.814
Ticari alacaklar	(7)	769.966	904.968
Diğer alacaklar	(9)	615.884	2.509.240
Stoklar	(10)	-	10.726.139
Pesin ödenmiş giderler	(14)	27.829.320	346.558
• ilişkili taraflara pesin ödenmiş giderler		9.166.770	-
• ilişkili olmayan taraflara pesin ödenmiş giderler		18.662.550	346.558
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	(15)	231.197	181.896
Diğer dönen varlıklar	(17)	60.796.536	68.576.872
Toplam Dönen Varlıklar		91.838.736	85.031.487
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	(9)	32.775	44.772
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(11)	661.344.054	660.485.639
Maddi duran varlıklar	(12)	437.973	661.503
• Mobilya ve demirbaşlar		437.973	661.503
Ertelenmiş vergi varlığı	(15)	108.318.303	-
Toplam Duran Varlıklar		770.133.105	661.191.914
TOPLAM VARLIKLAR		861.971.841	746.223.401

KAYNAKLAR	Dipnot	30.09.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler	No		
Kısa vadeli borçlanmalar	(5)	105.798.030	89.207.830
• İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar		105.798.030	89.207.830
- Banka kredileri		105.798.030	89.207.830
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	(5)	304.182.463	135.132.561
• İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		304.182.463	135.132.561
- Diğer uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		304.182.463	135.132.561
Diğer finansal yükümlülükler	(6)	375.438	300.312
• Diğer muhtelif finansal yükümlülükler		375.438	300.312
Ticari borçlar	(7)	23.004.857	71.234.716
• İlişkili taraflara ticari borçlar		-	54.219.312
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		23.004.857	17.015.404
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	(8)	1.036.314	971.294
Diğer borçlar	(9)	121.661.691	90.847.004
• İlişkili taraflara diğer borçlar		121.661.691	90.847.004
Ertelenmiş gelirler	(14)	6.016.143	3.835.149
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		6.016.143	3.835.149
Kısa vadeli karşılıklar	(16)	220.025	981.749
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		32.679	21.949
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		187.346	959.800
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(17)	7.492.030	14.108.070
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		7.492.030	14.108.070
Ara Toplam		569.786.991	406.618.685
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		569.786.991	406.618.685
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	(5)	71.363.087	85.066.357
• İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		71.363.087	85.066.357
- Banka kredileri		71.363.087	85.066.357
Uzun vadeli karşılıklar	(16)	829.441	779.682
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		829.441	779.682
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(15)	-	18.595.909
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		72.192.528	104.441.948
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		641.979.519	511.060.633
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		219.992.322	235.162.768
Ödenmiş sermaye	(19)	150.000.000	150.000.000
Sermaye düzeltme farkları	(19)	641.747.343	641.770.290
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	(20)	3.441.955	3.441.955
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	(21)	-78.138	-156.378
• Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		-78.138	-156.378
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		-78.138	-156.378
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(22)	3.244.478	35.315.536
• Yasal yedekler		2.496.894	34.567.952
• Diğer kısıtlanmış yedekler		747.584	747.584
Geçmiş yıllar karları veya zararları	(23)	-495.705.926	-449.958.341
Net dönem karı veya zararı		-82.657.390	-145.250.294
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		219.992.322	235.162.768
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		861.971.841	746.223.401

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

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 Ocak - 30 Eylül 2026 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2026 30.09.2026	01.07.2025 30.09.2025
Hasılat	[24]	3.692.277	31.677.678	1.129.532	29.653.763
Satışların maliyeti	[24]	-	-37.670.122	-	-37.670.122
BRÜT KAR/ZARAR		3.692.277	-5.992.444	1.129.532	-8.016.359
Genel yönetim giderleri	[25]	-19.935.585	-17.054.570	-7.482.172	-5.517.473
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[26]	1.245.208	448.745	-1.044.007	233.551
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[26]	-70.459.530	-441.613	-1.063.145	-75.888
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-85.457.630	-23.039.882	-8.459.792	-13.376.169
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[27]	-	-	-	-811.003
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[27]	-202.886.393	-80.660.541	-63.599.359	-30.432.774
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		-288.344.023	-103.700.423	-72.059.151	-44.619.946
Finansman gelirleri	[28]	530.885	1.283.828	341.057	1.275.729
Finansman giderleri	[28]	-16.004.264	-8.153.493	-10.127.385	-4.338.529
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[29]	93.367.998	37.897.222	30.799.739	20.523.469
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-210.449.404	-72.672.866	-51.045.740	-27.159.277
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		127.792.014	3.275.855	54.081.119	8.212.924
+ Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[75]	127.792.014	3.275.855	54.081.119	8.212.924
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-82.657.390	-69.397.011	3.035.379	-18.946.353
DÖNEM KARI/ZARARI		-82.657.390	-69.397.011	3.035.379	-18.946.353
Dönem Kar/Zararının Dağılımı	[30]	-82.657.390	-69.397.011	3.035.379	-18.946.353
Ana ortaklık payları		-82.657.390	-69.397.011	3.035.379	-18.946.353
Pay Başına Kazanç	[30]	-0,5510	-0,4626	-0,5510	-0,4626
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		-0,5510	-0,4626	-0,5510	-0,4626
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		78.240	70.670	84.497	-34.003
Tanınılanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[21]	111.772	100.957	119.593	-29.884
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	[15]	-33.532	-30.287	-35.096	-4.119
+ Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-33.532	-30.287	-35.096	-4.119
Diğer Kapsamlı Gelir		78.240	70.670	84.497	-34.003
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-82.579.150	-69.326.341	3.119.876	-18.980.356