



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 Dönemi

YÖNETİM KURULU' NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Kurulu'na

Görüş

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin ("Şirket") 01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ait finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

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

Görüşün Dayanağı

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

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01.01.2021 – 31.12.2021 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 01 Mart 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,

- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

Ankara, 01 Mart 2022

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Member Firm of Abacus WorldWide

Ali Osman EFLATUN
Sorumlu Denetçi

İçindekiler

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	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	6
2. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER	6
2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM	6
2.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ	7
3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ.....	9
4. PORTFÖY BİLGİLERİ.....	10
4.1 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi	10
4.2. İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Koru Projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüm.....	12
4.3. İzmir Aliğa Arsa	12
5. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ	12
6. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ	14
7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	14
8. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF).....	22
9. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF).....	22
10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER	23
11. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	24
12. FİNANSAL DURUM-KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR.....	26

1. ŞİRKET PROFİLİ

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

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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, 2022-2026 yılları için geçerli olmak üzere, 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.02.2022 tarih ve E-12233903-340.08-17152 sayılı yazısı ile onay verilmiştir.

Ödenmiş Sermaye	50.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	250.000.000 TL

1.4.2. Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 50.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 5.000.000 adet pay karşılığı 5.000.000,00 TL'den, B grubu 45.000.000 adet pay karşılığı 45.000.000,00 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. Şirketin 31.12.2021 tarihi itibarıyla iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı
İbrahim EKŞİ	A Grubu	2.500.000
	B Grubu	7.005.000
Mustafa EKŞİ	A Grubu	833.340
	B Grubu	1.501.665
Eyüp EKŞİ	A Grubu	833.330
	B Grubu	1.001.665
Mehmet Akif EKŞİ	A Grubu	833.330
	B Grubu	1.000.000
Halka Açık	B Grubu	34.491.670
TOPLAM	50.000.000	100

Yönetim Kurulu'nun 27.04.2021 tarihli kararı ile Şirket'in 50.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 10.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılana suretiyle, 40.000.000 TL (% 400 oranında) artırılarak 50.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Sermaye artırımını 28.07.2021 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup, 16.08.2021 tarihinde tescil edilmiş ve 17.08.2021 tarihli 10389 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

1.5. İŞTİRAKLER

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

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

1.6. YÖNETİM KURULU

Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve 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.

ADI - SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	9.505.000	19,01%
Mustafa EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	2.335.005	4,67%
Eyüp EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi	16 / 07 / 2020– 16 / 07 / 2023	1.834.995	3,67%
Mehmet Levent HACIİSLAMOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	-	-
Didar Sevdil YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	-	-

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 başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurul tarafından tespit olunur. Söz konusu ücretlere ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri saklıdır. Dönem

içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere 127.909 TL ücret ve benzeri ödeme yapılmıştır. Yönetim Kurulu dönem içerisinde 21 kez toplanmıştır.

1.7 DENETÇİ

Kurum / Şirket Adı	Görev Süresi
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	01/01/2021 - 31/12/2021

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 2021 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 seçilmesine ve Genel Kurul onayına sunulmasına karar verilmiştir.

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

2. EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM

01 Aralık 2019'da Çin'in Hubei Bölgesi'nin başkenti Vuhan'da ortaya çıkan koronavirus 11 Mart 2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından küresel salgın olarak ilan edildi ve Covid-19 adı verildi. Acil kullanım onayı alınan aşılarla 2020 yılı Aralık ayında başlayan aşılama çalışmaları, 2021 yılı ikinci yarısından itibaren önemli ölçüde hızlanmıştır. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen ortaya çıkan yeni varyantlar Covid-19 pandemisinin ekonomiler üzerindeki olumsuz etkilerini canlı tutmaktadır. 2021 yılında ilk kez Hindistan'da görülen Delta varyantı ve sonrasında Güney Afrika'da ortaya çıkan Omicron varyantı ile Covid-19 pandemisi Dünya ekonomilerini belirgin bir şekilde etkilemeye devam etmektedir.

Dünya Ekonomik Forumu (WEF) tarafından bu yıl 17.'si yayımlanan "2022 Küresel Riskler Raporu"nda dünyanın üçüncü yılına girdiği pandeminin yarattığı ekonomik ve sosyal sorunlar devam ederken, en önemli ve uzun vadeli risklerinin iklim krizi ile ilgili olduğunun altı çiziliyor. Ayrıca, kısa vadede en önemli küresel endişeler arasında sağlık sorunları ve ekonomik istikrarsızlık nedenleri ile artan toplumsal bölünmeler, eşit olmayan küresel

toparlanma süreci nedeniyle ortaya çıkan sosyal çatlaklar ve jeopolitik gerginlikler yer alıyor. Önümüzdeki üç yıllık dönemde küresel ekonomik iyileşmenin dengesiz ve ülkeler arasında farklılık gösterebileceği öngörülüyor.

İklim değişikliği önlemlerinin başarısız olması ve olağanüstü hava koşullarının oluşması, önümüzdeki 5-10 yıl için en baştaki endişeler olarak öne çıkıyor. Devletlerin Covid-19 pandemisinin etkisini azaltmak için uyguladığı maliye politikaları ve ekonomiyi canlandırma politikaları sonucu ciddi borçlar altına girdikleri belirtiliyor. Bu borçlarla ilgili konular orta vadeli tehlikeler arasında gösteriliyor.

Dünyayı 10 yılda bekleyen en önemli risklerin çevresel ve sosyal faktörlerden kaynaklı olacağı öngörülüyor. İlk 10 risk ise iklim için eyleme geçme başarısızlığı, aşırı hava koşulları, biyoçeşitliliğin kaybolması, sosyal uyum aşınması, yaşam için gerekli koşulları elde etmeye yönelik krizler, bulaşıcı hastalıklar, insanın çevreye verdiği zarar, doğal kaynak krizleri, borç krizleri ve jeo-ekonomik zorluklar olarak sıralanıyor.

Pandeminin önümüzdeki 10 yıl gerçekleşmesi muhtemel riskler algısının değişmesine neden olduğu, önceleri siber ve veri güvenliği ile ilgili endişelerin yerini iklim ve toplumsal endişelere bıraktığını gösteriyor. Raporda pandemi nedeniyle derinleşen gelir adaletsizliğinin toplumsal uyumun daha da bozulmasına yol açtığı yer alıyor.

IMF, “Dünya Ekonomik Görünüm Raporu”nun Ocak ayı güncellemesinde küresel ekonominin 2022 yılına zayıf bir görünümle girdiğini belirterek büyüme tahminini 2022 yılı için 0,5 puan düşürerek yüzde 4,4’e indirdi. Türkiye ekonomisinin 2021 yılını yüzde 11 büyümeyle tamamladığını öngören IMF, 2022 yılında yüzde 3,3 büyüme öngörmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch yayımladığı “Aralık 2021 Küresel Ekonomik Görünüm Raporu”nda, küresel ekonomik büyüme tahminini 2021 yılı için yüzde 6’dan yüzde 5,7 seviyesine indirdi. Raporda, ABD ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmininin yüzde 6,2’den 5,7’ye çekildiği ve Çin’in aynı yıl için büyüme tahmininin de yüzde 8,4’den 8’e indirildiği açıklandı. Kredi derecelendirme kuruluşunun raporunda, Euro Bölgesi’nin 2021 için büyüme tahmininin de yüzde 5,2’den yüzde 5’e seviyesine indirildiği kaydedildi.

2.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ

2021 yılı ilk yarısı salgın etkilerini azaltmak için alınan ciddi önlemlerle geçerken, aşılama çalışmalarının da başlamasının olumlu etkisiyle ikinci yarısından itibaren kademeli olarak normalleşme adımları atılmıştır. Pandemi etkisiyle küresel çapta yaşanan tedarik sıkıntıları, emtia fiyatlarındaki artışlar ve talep kaynaklı artışlar nedeniyle dünya genelinde ortaya çıkan enflasyon ülkemizde de önemli seviyelere ulaşmıştır.

2020 yılını yüzde 1,8 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 7,4, ikinci çeyreğinde yüzde 22 ve üçüncü çeyrekte yüzde 7,4 büyümüştür. Dördüncü çeyrekte ise yüzde 9,1 büyüyen Türkiye ekonomisi 2021 yılını yüzde 11 büyüme ile tamamlamıştır. 2020 yılı sonunda 716,9 milyar dolar olan GSYH, yıllık bazda yüzde 11,9 artarak 2021 yılında 802,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Gelişmiş ülke merkez

bankalarının para politikalarının ve Covid-19 pandemisinde ortaya çıkabilecek yeni varyantların 2022 yılında da ekonomik faaliyetler üzerinde belirleyici olması beklenmektedir.

2021 yılını 52,1 seviyesinde tamamlayan imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sektör faaliyetlerindeki canlı seyrin sürdüğüne işaret etti. Diğer yandan, enflasyonist baskıların etkisiyle imalat sanayiinde talep ve üretimde yavaşlamaların da ortaya çıktığını gösterdi. Türk Lirası'ndaki değer kaybının maliyetlere yansıtılmasıyla yeni siparişlerde yılın son üç ayında yavaşlama kaydedildi. Özellikle fiyat dalgalamalarının neden olduğu ham madde temininde yaşanan zorluklarla birlikte, nakliye sıkıntıları ve yurt dışından mal temininde yaşanan sorunlar imalat sanayiinde ürün teslimatlarının gecikmesinde rol oynadı. Covid-19 pandemisinde Omicron varyantının yükselişinden kaynaklanabilecek olası sorunlarla birlikte, bu gelişmelerle 2022 yılında imalat sanayiinde zorlu ortamın devam etmesi beklenmektedir.

Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Bunun etkisiyle kapasite kullanım oranı toparlanarak pandemi öncesi seviyelere ulaşmış ve 2021 yılını 78,7 seviyesinden tamamlamıştır. Yıl içinde güven endekslerindeki toparlanmalar enflasyona ilişkin endişeler ve TL'deki değer kaybıyla yılın son çeyreğinde olumsuz bir görünüm sunmuştur.

2021 yılı genelinde olumlu bir görünüm sergileyen sanayi üretimi en son açıklanan Kasım ayı verisinde tüketim ve ara malı imalatındaki güçlü seyrin desteğiyle bu görünümü devam ettirdi ve yıllık bazda %11,4 artış gösterdi.

Salgının etkilerinin kademeli olarak azalmasıyla toparlanan dış talep 2021 yılında dış ticaret dengesinde bir miktar iyileşmeye sağladı. İhracat hacmi yüzde 32,8'lik yükselişle 225,3 milyar dolar, ithalat hacmi yüzde 23,6 artışla 271,4 milyar dolar oldu. Böylece, 2020 yılına göre yüzde 7,5 oranın daralan dış ticaret açığı 2021 yılında 46,1 milyar dolar düzeyinde gerçekleşti.

2021 yılı ilk iki ayındaki para politikası toplantılarında politika faizini değiştirmeyen Naci Ağbal başkanlığındaki TCMB, 18 Mart'taki toplantısında haftalık repo faiz oranını 200 baz puan artırarak yüzde 19 seviyesine yükseltti. TCMB'deki görev değişikliği ile yeni başkan Prof.Dr. Şahap Kavcıoğlu oldu ve Nisan-Mayıs arasındaki dönemde gerçekleştirilen 5 toplantıda da faiz oranları değiştirilmeyerek sabit tutuldu. Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında TCMB politika faizini indirme kararı almış ve yılsonu itibariyle politika faizi yüzde 14 seviyesine indirildi.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standar&Poor's(S&P), Aralık 2021'deki açıklamasında, Türkiye'nin döviz cinsinden kredi notunu "B+" ve yerel para birimi cinsinden kredi notunu "BB-" olarak teyit etti. Kredi not görünümünü ise "durağan"dan "negatif"e indirdi. 2021 yılı için Türkiye ekonomisinin büyüme tahminini yüzde 8,6'dan yüzde 9,8'e yükseltti.

Moody's Aralık 2021'deki açıklamasında Türkiye'nin kredi notunu "B2" olarak teyit etti, not görünümünü "negatif" olarak bıraktı. 2021 yılı için Türkiye ekonomisinin büyüme tahminini yüzde 9,2'den yüzde 11'e yükseltti. Türkiye ekonomisinin 2022 yılında yüzde 4 büyüyeceğinin tahmin edildiği belirtildi.

Fitch ise Türkiye'nin kredi notunu "BB-" olarak teyit etti. "Durağan" olan not görünümünü "negatif"e düşürdü. 2021 yılı için Türkiye ekonomisinin büyüme tahminini yüzde 9,2'den yüzde 10,5'e yükseltti. 2022 yılı büyüme tahminini ise yüzde 3,5'ten yüzde 3,6'ya yükseltti.

3. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

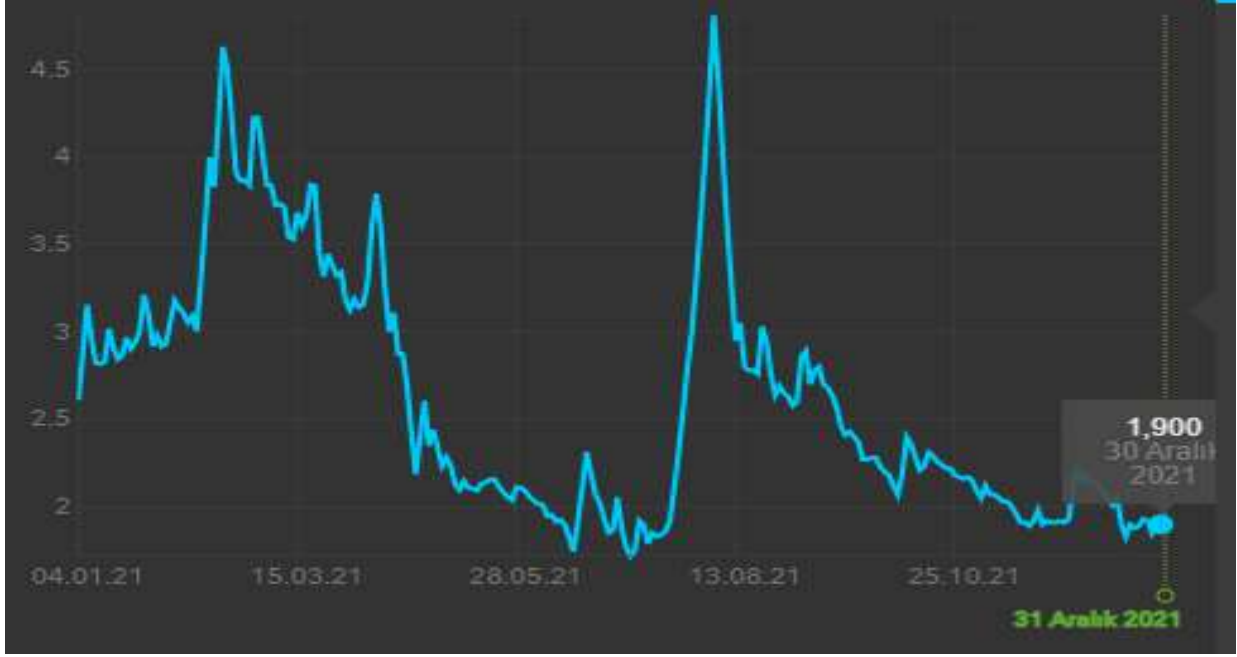
2020 yılı Mart ayında ülkemizde görülen ilk vakayla başlayan pandemi sürecinin ekonomik faaliyetler üzerindeki baskısı devam etmektedir. 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 3,2 ve ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 büyüyen inşaat sektörü, yüksek enflasyon ve Türk Lirası'ndaki değer kaybının maliyetler üzerinde etkisiyle üçüncü çeyrekte yüzde 5,9 ve dördüncü çeyrekte yüzde 3,9 daralmıştır. Böylece 2021 yılını yüzde 0,9'luk sınırlı bir daralma ile tamamlamıştır. Diğer yandan sektör 2019 ve 2020 yıllarında ise sırasıyla yüzde 8,6 ve yüzde 5,5 küçülmüştür. İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı 2020 yılı sonunda yüzde 5,3 iken 2021 yılı sonu itibariyle yüzde 5,2 seviyesine gerilemiştir.

İnşaat maliyet endeksi 2021 yılı Kasım ayında yıllık yüzde 48,79 ve Aralık ayında yüzde 66,88 oranında artmıştır. İnşaat sektöründe mevcut işler Temmuz ayı itibariyle önemli seviyede artmış ve bu iyileşme Eylül ayı sonuna kadar devam etmiştir. Ekim ayı itibariyle yavaşlayan inşaat sektörü inşaat maliyetlerindeki yüksek oranlı artışlar ve ekonomik dalgalanmalarla mevcut işler ve yeni işler sınırlanmaya başlamıştır. İnşaat sektörü güven endeksi Kasım ayındaki 87,8 seviyesinden Aralık ayında 82,7 seviyesine gerilemiştir.

Pandeminin finansal piyasalar üzerindeki etkisi 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren daha sınırlı kalmıştır. 2021 yılında BIST 100 endeksi %25,8'lik artışla 1.476 puandan 1.857 puana yükselirken, GYO endeksi bir önceki yılın Aralık ayı sonuna göre %11,4 getiriyle 647 puandan 721 puana yükselerek tarihi rekor seviyesinden kapatmıştır.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

IDGYO 01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 tarihleri arası hisse senedi performansı



(Kaynak: www.paraqaranti.com)

4. PORTFÖY BİLGİLERİ

4.1 İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

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

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

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

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 Kuru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m² yüzölçümüne sahiptir.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 17.12.2021 tarihli 2021/0443 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ değerlendirme raporuna göre konu proje hâlihazırda %61,31 genel inşaat seviyesine sahiptir. İdealist Cadde/Kuru 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 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 Kuru 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 9 adet bağımsız bölüm

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91 ada 205 parsel arsa üzerinde geliştirilen İdealist Cadde Projesine 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.

Şirketin 06.01.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu("KAP")'nda yaptığı açıklamaya istinaden İdealist Cadde Projesi'ndeki 9 adet bağımsız bölümün kiraya verilmesi amacıyla kurumsal yatırımcılarla görüşmeler devam etmektedir. Bu bağımsız bölümler, Şirketin kira geliri elde etmek amacıyla portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulleridir.

4.3. İzmir Aliğa Arsa

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

Müzayede konusu olan arsalardan İzmir İli, Aliğa İlçesi, 1147 Ada, 1(A) Parsel, 10.000 m2 ve muhammen bedeli 12.044.000 TL olan arsa nitelikli taşınmaz 13.800.000 TL teklif ile Şirketimize kalmıştır.

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

- İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
Raporu Hazırlayan Kurum	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	17.12.2021
Rapor No	2021/0443
Değerleme Tarihi	15.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İdealist Cadde/Koru Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 137 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin ve 18 adet ticari ünite nitelikli bağımsız bölümün kira tespiti için

	hazırlanmıştır.
31.12.2021 TARİHİ İTİBARI İLE Projenin Tamamlanması Durumunda İdealist GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri (KDV HARIÇ)	35.811.000 TL

- **İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Kuru projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüm**

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İstanbul ili Şile İlçesinde 91 Ada 205 Parselde yer alan Cadde Kuru projesi bünyesindeki 9 adet bağımsız bölüm
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	IDGY-2112065
Değerleme Tarihi	30.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	9 Adet Bağımsız Bölüm Pazar Değer Tespiti
31.12.2021 tarihi itibarıyla değerlendirme tutarı	20.568.000 TL

- **İzmir ili Aliğa Arsa**

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İzmir ili Aliğa ilçesinde bulunan 1 adet arsa
Raporu Hazırlayan Kurum	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	IDGY-2112066
Değerleme Tarihi	06.01.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İzmir ili Aliğa ilçesinde bulunan 10.000 m ² alan üzerinde bulunan 1 adet arsa

31.12.2021 tarihi itibariyle değerlendirme tutarı	16.500.000 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.

Bu ilkelerin uygulanması gönüllü olmakla birlikte, 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 uymakta, ayrıca yatırımcıların, ortakların ve firma ile ilgili olan bütün grupların çıkarlarına en iyi hizmeti vermek için, iyileştirmeye açık alanların sürekli olarak tespitini yapmakta ve yürürlüğe giren yeni uygulamalar ile Kurumsal Yönetim Sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

İdealist GYO’nun 1 Ocak – 31 Aralık 2021 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
Ayşe Yıldırım Yüksel	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 34696 Üsküdar/İstanbul	0216 443 82 90	0216 523 13 58	yi@idealistgyo.com
Neşe Pektaş Zurnacı	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, 01.01.2021 – 31.12.2021 faaliyet dönemi içerisinde yazılı ve sözlü olarak bilgi edinme hakkını kullanmak isteyen 56 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 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30.07.2021 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. 30.07.2021 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 zorlaştırıcı 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 hükümleri dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemektedir. İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye piyasası mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, şirketimizin 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 kar payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

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

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine, genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımında yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir. Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibarıyla mevcut payların

tümüne eşit olarak dağıtılır. Şirket karına katılım konusunda bir imtiyaz hakkı bulunmamaktadır.

2.6 Payların Devri

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

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1 Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin internet sitesi 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 güncellenmesi 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. Ayrıca 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 bilgilendirilmesini 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 ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 (Beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu Üyeleri bilgileri aşağıda belirtilmiştir:

Adı Soyadı	Görevi
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Levent Hacısłamođlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Didar Sevdil Yıldırım	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 iki çocuk babasıdır.

Mehmet Levent Hacislanmoğlu – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Trabzon’da doğmuştur. ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü’nden 1996 yılında mezun olmuştur. 1997-1998 Hazine Müsteşarlığı Ekonomik Araştırmalar Genel Müdürlüğü’nde Uzman Yardımcısı, 1999-2005 Sermaye Piyasası Kurulu

Denetleme Dairesi ve Aracılık Faaliyetleri Dairesi'nde Uzman olarak çalıştıktan sonra özel sektör kuruluşlarında çeşitli kademelerde görevlerde bulunmuştur. Hali hazırda Sermaye Piyasası alanında halka açık veya halka açılmayı planlayan şirketlere danışmanlık hizmeti vermektedir.

Didar Sevdil Yıldırım– Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Didar Sevdil Yıldırım, Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra, kariyerine 1988 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda (SPK) uzman olarak başladı. 1999 yılına kadar SPK'da Piyasa Düzenleme ve Gözetim Dairesi, Denetim Dairesi, Araştırma ve Geliştirme Dairesi ile Uluslararası Menkul Kıymet ve Borsalar Komisyonları Birliği IOSCO kurul/komisyonlarında ve OECD çalışmalarında görev yapan Yıldırım, 1999-2009 yılları arasında Yapı Kredi Yatırım, Turkish Yatırım ve BGC Partners'da Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. Yıldırım, sonrasında Yıldız Holding Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Finans Koordinatörlüğü'nü üstlendi, Türkiye'de borsada işlem gören en büyük girişim sermayesi yatırım ortaklığını (Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı) kurdu. 2012-2018 döneminde halka açık ve halka kapalı şirketlerde (TAV Havalimanları Holding A.Ş., İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Denizli Cam A.Ş. ve AGT A.Ş.) bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapan Yıldırım; bu şirketlerde Denetim, Kurumsal Yönetişim, Riskin Erken Teşhisi ve Yönetimi, Aday Gösterme komitelerinde komite üyelikleri ve başkanlıkları üstlendi Establishment and Design of a Financial Futures-Options Market in Turkey 1997 ve Risk Management Through Futures Markets in Agricultural Sector and Evaluations for Turkey 1997 adlı iki kitabı da bulunan Yıldırım, evli ve iki çocuk annesidir.

5.2 Yönetim Kurulunun faaliyet esasları

Yönetim kurulu, alacağı stratejik kararlarla, 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 Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimiz 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. Yönetim Kurulu içerisinde oluşturulan komiteler ve üye listesi aşağıdaki gibidir:

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
Mehmet Levent Hacıslamoğlu	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan
Mustafa Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız olmayan/İcracı
Eyüp Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız olmayan/İcracı olmayan
Ayşe Yıldırım Yüksel	Komite Üyesi/İcracı

DENETİM KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
Didar Sevil Yıldırım	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan
Mehmet Levent Hacıslamoğlu	Komite Üyesi/Bağımsız/İcracı olmayan

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
Didar Sevil Yıldırım	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan
Mustafa Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız olmayan/İcracı

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 16.07.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine net 1.200,00 TL , Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine net 1.000,00 TL ücret 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 2021 yılına ait 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 2021 yılına ait Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) KAP'ta <https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a14184e9c901419d6d716e6b19> adresinde kamuoyunun erişimine açık tutulmaktadır.

10. DİĞER DEĞERLENDİRMELER

10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri

01.01.2021 - 31.12.2021 faaliyet döneminde, Şirketimizin 50.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 10.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 50.000.000 TL'ye çıkarılması ile ilgili olarak Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin değişikliği 16.08.2021 tarihinde tescil edilmiş olup, 17.08.2021 tarihli, 10389 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanının, 2022-2026 yılları için geçerli olmak üzere, 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.02.2022 tarih ve E-12233903-340.08-17152 sayılı yazısı ile onay verilmiştir.

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 49.074 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

Şirket Yönetim Kurulu 05.04.2021 tarihli toplantısında, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin amaçlarına, belirlenmiş politikalarına uygun olarak faaliyetlerinin etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde yürütülmesi, varlık ve kaynaklarının korunması amacıyla oluşturulan Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmek, usul ve esaslarını düzenlemek ve üst düzey icracı yöneticiye çalışmalarını hakkında raporlama yapmak üzere;

- Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevine Sayın Mustafa Ekşi'nin
- Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevine Sayın Mehmet Akif Ekşi'nin
- İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevine Sayın Muhammed Ali Demirci'nin atanmasına karar vermiştir.

10.7 Dönem içerisinde yapılan bağışlar

Dönem içerisinde Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na 10.000 TL bağış yapılmıştır.

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.)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021	31.12.2020
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	22.349.932	259.001
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	53.712.390	14.272.758
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		13.224.035	15.383.543
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	89.286.357	29.915.302
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	4.278.354	1.167.034
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	54.768	91.449
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)	45.264	4.290
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	58.495.002	14.442.137
Diğer Kaynaklar		26.412.969	14.210.392
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	89.286.357	29.915.302

Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021	31.12.2020
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	–	–
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	3.010.354	10.249.022
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	–	–
C1 Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	9.800	9.800
J Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	–	–
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalann 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)	–	–

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2021	31.12.2020	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalann İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%60	%48	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%25	%1	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%7	%9	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%3	%34	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%0	≤ %10

12. FİNANSAL DURUM-KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR

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

	Dipnot	31.12.2021	31.12.2020
	No		
VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	22.349.932	259.001
Finansal yatırımlar	[6]	–	10.543.261
Diğer alacaklar	[11]	94.893	7.248
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		94.893	7.248
Stoklar	[12]	17.547.390	14.272.758
Peşin ödenmiş giderler	[16]	43.092	2.408.207
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		–	1.151.500
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		43.092	1.256.707
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[17]	53.575	4.938
Diğer dönen varlıklar	[19]	6.670.017	2.205.764
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		6.670.017	2.205.764
Toplam Dönen Varlıklar		46.758.899	29.701.177
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[11]	1.851	–
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.851	–
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[13]	36.165.000	–
Maddi duran varlıklar	[14]	4.913.129	67.300
Maddi olmayan duran varlıklar	[15]	–	909
Peşin ödenmiş giderler	[16]	2.483	15.071
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		2.483	15.071
Ertelenmiş vergi varlığı	[17]	1.444.995	130.845
Toplam Duran Varlıklar		42.527.458	214.125
TOPLAM VARLIKLAR		89.286.357	29.915.302

	Dipnot	31.12.2021	31.12.2020
	No		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[7]	3.004.695	–
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[7]	807.343	1.167.034
Diğer finansal yükümlülükler	[8]	54.768	91.449
Ticari borçlar	[9]	20.044.362	2.490.491
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		20.044.362	2.490.491
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[10]	197.298	256.670
Diğer borçlar	[11]	61.668	5.173
• İlişkili taraflara diğer borçlar		45.264	4.290
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		16.404	883
Ertelenmiş gelirler	[16]	5.950.688	11.286.723
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		5.950.688	11.286.723
Dönem karı vergi yükümlülüğü	[17]	36.705	–
Kısa vadeli karşılıklar	[18]	60.994	45.674
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		11.920	–
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		49.074	45.674
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[19]	36.582	22.291
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		36.582	22.291
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		30.255.103	15.365.505
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[7]	466.316	–
Uzun vadeli karşılıklar	[18]	69.936	107.660
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		69.936	107.660
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		536.252	107.660
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		30.791.355	15.473.165
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	[21]	50.000.000	10.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[22]	318.597	–
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[23]	59.384	-21.546
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[24]	288.543	–
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[25]	4.175.140	-2.641.055
Net dönem karı veya zararı		3.653.338	7.104.738
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		58.495.002	14.442.137
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		89.286.357	29.915.302

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

	Dipnot	01.01.2021	01.01.2020	01.10.2021	01.10.2020
	No	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
KÂR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	[26]	12.051.552	14.907.921	928.625	2.178.218
Satışların maliyeti	[26]	-20.874.907	-5.648.614	-8.648.933	-620.407
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		-8.823.355	9.259.307	-7.720.308	1.557.811
BRÜT KAR/ZARAR		-8.823.355	9.259.307	-7.720.308	1.557.811
Genel yönetim giderleri	[27]	-3.214.167	-1.343.670	-1.336.735	-281.124
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[28]	2.536.923	63.732	514.421	-6.743
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[28]	-70.072	-662.824	87.965	-632.547
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-9.570.671	7.316.545	-8.454.657	637.397
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[29]	9.590.214	-	9.590.214	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		19.543	7.316.545	1.135.557	637.397
Finansman gelirleri	[30]	2.882.316	13.903	2.882.316	13.903
Finansman giderleri	[30]	-528.108	-240.550	-305.368	-36.050
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		2.373.751	7.089.898	3.712.505	615.250
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	[17]	1.279.587	14.840	1.252.466	-7.332
• <i>Dönem vergi gideri/geliri</i>		-36.705	-	-36.705	-
• <i>Ertelenmiş vergi gideri/geliri</i>		1.316.292	14.840	1.289.171	-7.332
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		3.653.338	7.104.738	4.964.971	607.918
DÖNEM KARI/ZARARI		3.653.338	7.104.738	4.964.971	607.918
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[31]	0,1461	0,7105	0,2257	0,0608
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		80.930	8.769	84.145	18.355
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[18]	83.072	8.769	85.766	18.355
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-2.142	-	-1.621	-
• <i>Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri</i>	[17]	-2.142	-	-1.621	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		80.930	8.769	84.145	18.355
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.734.268	7.113.507	5.049.116	626.273