

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 24.10.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 10.000.000 TL'den 50.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 40.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

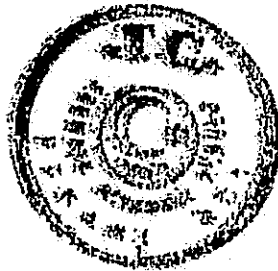
Bu izahname, ortaklığımızın www.idealistgyo.com ve halka arzda satışa aracılık edecek Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.piramitmenkul.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayını tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat: 3 Ort: 6 Beşikdar, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Bağcaniye V.D. 470 051 2219



YILMAZ MENKUL KİYMETLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. İzahnamenin Sorumluluğunu Yükleen Kişiler	5
2. Özet	6
3. Bağımsız Denetçiler	7
4. Seçilmiş Finansal Bilgiler	18
5. Risk Faktörleri.....	22
6. İhraççı Hakkında Bilgiler	25
7. Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	26
8. Grup Hakkında Bilgiler	33
9. Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	33
10. Faaliyetlere Ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	35
11. İhraççının Fon Kaynakları	40
12. Eğilim Bilgileri.....	40
13. Kar Tahminleri Ve Beklentileri	41
14. İdari Yapı, Yönetim Organları Ve Üst Düzey Yöneticiler.....	41
15. Ücret Ve Benzeri Menfaatler.....	47
16. Yönetim Kurulu Uygulamaları	47
17. Personel Hakkında Bilgiler.....	52
18. Ana Pay Sahipleri.....	52
19. İlişkili Taraflar Ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	54
20. Diğer Bilgiler.....	54
21. Önemli Sözleşmeler	60
22. İhraççının Finansal Durumu Ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler.....	61
23. İhraç Ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	63
24. Halka Arza İlişkin Hususlar	70
25. Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	78
26. Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler İle Taahhütler	79
27. Halka Arz Geliri Ve Maliyetleri.....	79
28. Sulanma Etkisi	80
29. Uzman Raporları Ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler.....	81
30. İştirakler Hakkında Bilgiler	81
31. Paylar İle İlgili Vergilendirme Esasları.....	82
32. İhraççı Veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi.....	90
33. İncelemeye Açık Belgeler	91
34. Ekler.....	91

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıskıtlı Mali Hanımeler Sok. No: 38
Kat: 3 Olan: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Ümraniye V.D. 472 057 2219



Yusuf
PİRANİ MENKUL KIYMETLER A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

Aracı Kurum

A.Ş.

Borsa, BİAŞ veya BİST

FED

Emlak Konut GYO A.Ş.

GVK

GYO

GYO Tebliği

Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği "

GYODER

ISIN

IDGYO, İdealist GYO, Şirket veya Ortaklık

İSO

KAP

KDV

KVK

Kurul veya SPK

MKK

MKS

ODTÜ

SPKn

T.C.

TCMB

TTK

TUİK

TTSG

UFRS/UMS

Muhasebe Standartları

WEF

YMM

: Piramit Menkul Kıymetler A.Ş

: Anonim Şirket

:Borsa İstanbul Anonim Şirketi

: Federal Rezerv Sistemi veya Amerikan Merkez Bankası

:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

:Gelirler Vergisi Kanunu

:Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

:Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul

: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Demeği

: Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası

: İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

: İstanbul Sanayi Odası

: Kamuyu Aydınlanma Platformu

:Katma Değer Vergisi

:Kurumlar Vergisi Kanunu

:Sermaye Piyasası Kurulu

:Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

: Merkezi Kaydi Sistem (MKK sistemi)

: Ortadoğu Teknik Üniversitesi

: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

: Türkiye Cumhuriyeti

: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

:Türk Ticaret Kanunu

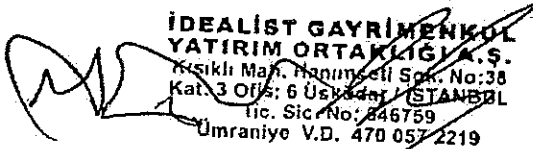
: Türkiye İstatistik Kurumu

:Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi

:Uluslararası Finansal Raporlama Standartları / Uluslararası

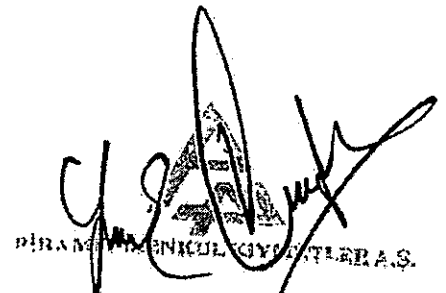
: Dünya Ekonomik Forumu

: Yeminli Mali Müşavirlik


İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımeli Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic.No: 246759
Umraniye V.D. 470 057 2219



3


PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

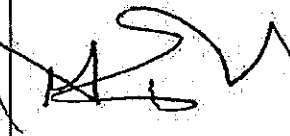



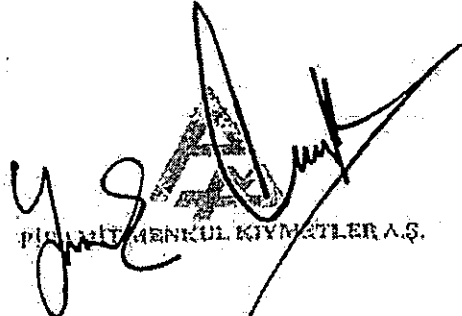
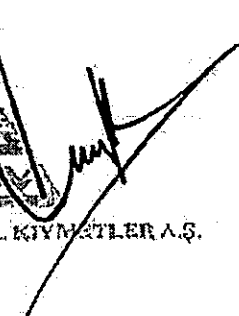
**İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kıranklı Mah. Hanımelen Sok. No:36
Kat: 3. Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Ömeraniye V.D. 470 057 2219

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

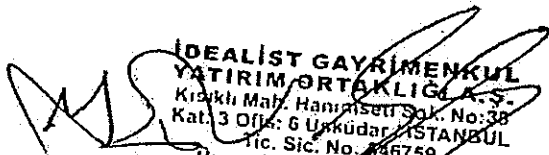
Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

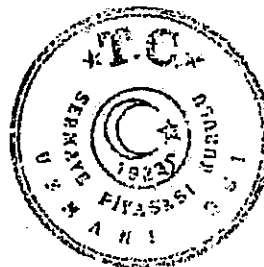
İhraççı	Sorumlu Olduğu Kısım:
İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  Mustafa Ekşi Yönetim Kurulu Başkan Yard. 15/06/2021	 İbrahim Ekşi Yönetim Kurulu Başkan 15/06/2021 İZAHNAMENİN TAMAMI

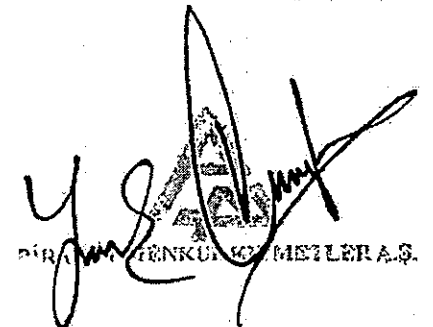
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.  Yiğit Engiz Kurumsal Finansman Yönetmeni 15/06/2021	 Mehmet Osmanoğlu Genel Müdür 15/06/2021 İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.


İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıvıkklı Mah. Hamamışeti Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar İSTANBUL
Tic. Sic. No: 246759
Umraniye V.D. 470 057 2219




PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.¹ Sorumlu Denetçi Hüseyin Çetin	Bağımsız Denetim Raporları 01/01/2018 – 31/12/2018
Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Sorumlu Denetçi Yılmaz Güney	01/01/2019 – 31/12/2019
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Denetçi Serdar Asar	01/01/2020 – 31/12/2020

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş/Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım: İLGİLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI
Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Bülent Yaşar/Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilara Sürmen/Sorumlu Değerleme Uzmanı	(2020 Yılı Değerleme Raporu) 15.12.2020 Tarih - 2020/0504 Sayılı
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Ceyhun Ön/Sorumlu Değerleme Uzmanı	(2019 Yılı Değerleme Raporu) 31.12.2019 Tarih - SM-19-SPK- IDGYO-004 Sayılı
A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Burhanettin Tandoğan/Sorumlu Değerleme Uzmanı²	(2018 Yılı Değerleme Raporu) 31.12.2018 Tarih - 31.12.2018 / 2018- İDEALİSTGYO-01 Sayılı

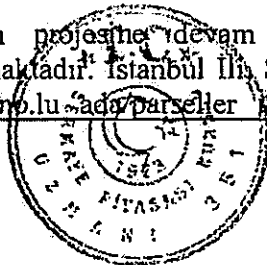
¹ Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.'nin unvanı Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. olarak değiştirilmiş olup, 23.07.2019 tarih ve 9874 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş, 17.07.2019 tarihinde tescil edilmiştir.

² Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin 05.06.2020 tarihli toplantısında, A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerlendirme faaliyetinde bulunma yetkisinin iptal edilerek, Sermaye Piyasası Kurulu listesinden çıkarılmasına karar verildiği ifade edilmekte olup, söz konusu şirketten sorumluluk beyanı alınmamıştır.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none">İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.
B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççının ticaret unvanı İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	İhraççının hukuki statüsü anonim şirket olup, tabi olduğu mevzuat "T.C. Kanunları"dır. İhraççının adresi Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL olup, resmi web sitesi www.idealistgyo.com 'dur. İnternet adresi: www.idealistgyo.com E-posta adresi: info@idealistgyo.com Telefon : +90 216 443 82 90 Faks : +90 216 523 13 58
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet	Şirketin faaliyet alanları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirketin projesine devam ettiği İdealist Cade/Koru Projesi bulunmaktadır. İstanbul İli Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parselde üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Umranıye V.D. 419 057 2219



YURTDIŞI İHRAÇ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

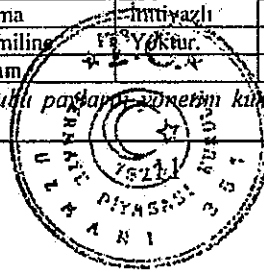
	<p>gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p>	<p>geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi; İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı tarafından yürütülmektedir.</p> <p>Projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist 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.</p> <p>İş ortaklığı sözleşmesi, işin başından, kesin hesabı yapılıncaya 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.</p> <p>İş ortaklığı sözleşmesi uyarınca, 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 %49 oranında paylaşacaklardır.</p> <p>İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m² ve İdealist Koru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m² yüzölçümüne sahiptir.</p> <p>Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 15.12.2020 tarihli 2020/0504 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşleri değerlendirme raporuna göre konu proje hâlihazırda %37,57 genel inşaat seviyesine sahiptir. İdealist Cadde/Koru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m² olarak hesaplanmıştır.</p>
<p>B.4a</p>	<p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>01 Aralık 2019 tarihinde Çin'in Hubei bölgesinin başkenti olan Vuhan'da ortaya çıkan virus salgını, 11 Mart 2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından küresel salgın ilan edildi. Dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisinin küresel ölçekte makroekonomik etkileri derinden devam ederken, gayrimenkul sektörü de bu küresel salgından fazlasıyla etkilenmiştir. COVID-19 pandemisinin Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli önlemler Şirket yönetimi tarafından alınmıştır.</p> <p>Siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, gayrimenkul sektöründeki yatırımların baskıları ve finansman maliyeti gibi konular, Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. Kredi faiz oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi</p>

		<p>2019 yılında %17 azalışla 605.755 TL'ye, 2020 yılında bir önceki yıla oranla %122 oranında artışla 1.343.670 TL olmuştur. 2017 yılında başlanılan 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 genel yönetim giderlerinde artışa neden olmuştur.</p> <p>Şirket'in finansman giderleri 2018 yılında 267.449 TL iken, 2019 yılında %331 artışla 1.151.785 TL'ye, 2020 yılında bir önceki yıla oranla %77 oranında azalışla 269.049 TL olmuştur. Şirket 2020 yılında 7.104.738 TL net dönem karı elde etmiştir.</p>																
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<p>Şirket net işletme sermayesi, (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 tarihinde sona eren yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarlarını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TL</th> <th>31.12.2020</th> <th>31.12.2019</th> <th>31.12.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>29.701.177</td> <td>16.290.928</td> <td>10.009.865</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>15.365.505</td> <td>6.073.403</td> <td>2.451.503</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>14.335.672</td> <td>10.217.525</td> <td>7.558.362</td> </tr> </tbody> </table>	TL	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	Dönen Varlıklar	29.701.177	16.290.928	10.009.865	Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.365.505	6.073.403	2.451.503	Net İşletme Sermayesi	14.335.672	10.217.525	7.558.362
TL	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018															
Dönen Varlıklar	29.701.177	16.290.928	10.009.865															
Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.365.505	6.073.403	2.451.503															
Net İşletme Sermayesi	14.335.672	10.217.525	7.558.362															

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

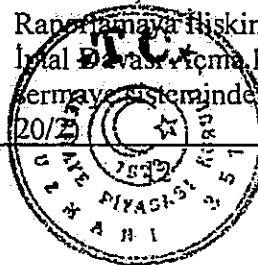
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir. Paylar 1 TL nominal değerden ihraç edilecektir. İhraç edilecek paylara ilişkin ayrıntılı tablo aşağıdaki gibidir.	<p>Şirket çıkarılmış sermayesini %400 oranında (bedelli sermaye artırımını) artırması sebebiyle 40.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edecektir. Paylar 1 TL nominal değerden ihraç edilecektir. İhraç edilecek paylara ilişkin ayrıntılı tablo aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grubu Nama/Hamiline</th> <th>İmtiyazlar*</th> <th>Pay Sayısı</th> <th>Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)</th> <th>Toplam (TL)</th> <th>Sermayeye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A/Nama</td> <td>İmtiyazlı</td> <td>4.000.000</td> <td>400%</td> <td>4.000.000</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>B/Hamiline</td> <td>Yoktur.</td> <td>36.000.000</td> <td>400%</td> <td>36.000.000</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td></td> <td>40.000.000</td> <td></td> <td>40.000.000</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table> <p>*A grublu payların sermaye artırımının kabulü için seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.</p>	Grubu Nama/Hamiline	İmtiyazlar*	Pay Sayısı	Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	A/Nama	İmtiyazlı	4.000.000	400%	4.000.000	40%	B/Hamiline	Yoktur.	36.000.000	400%	36.000.000	360%	Toplam		40.000.000		40.000.000	400%
Grubu Nama/Hamiline	İmtiyazlar*	Pay Sayısı	Pay Sayısının Toplam Pay Sayısına Oranı (%)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																					
A/Nama	İmtiyazlı	4.000.000	400%	4.000.000	40%																					
B/Hamiline	Yoktur.	36.000.000	400%	36.000.000	360%																					
Toplam		40.000.000		40.000.000	400%																					

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımsekt Sok. No:38
Kat: 3 Ohs: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276743
Umranıye V.D. 070 057 2219



PIRANI MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		<p>Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu nama pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir.</p> <p>Nama yazılı, imtiyazlı, (A) Grubu payların ISIN kodu TREIDGY00029, hamiline yazılı, imtiyazsız, (B) Grubu payların ISIN kodu TREIDGY00011'dur.</p> <p>İhraç edilmesi planlanan kıymetlerin ISIN kodları izahname onayına müteakip KAP'da duyurulacaktır.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	Şirketin çıkarılmış sermayesi 10.000.000 TL nominal olup, ihraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı 10.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.
	Her bir payın nominal değeri	Her payın nominal değeri 1 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Satışı yapılacak paylar için mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) - Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) - Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) - Oy Hakkı (TTK madde 432, 433, 434, 435, 436, SPKn madde 30): - Bilgi alma ve inceleme hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) - İhtal Davası Açma Hakkı (TTK madde 443, 446, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6.

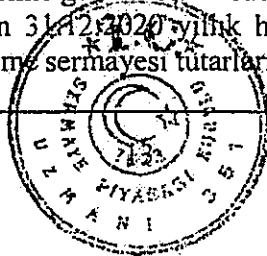


		<ul style="list-style-type: none"> - Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.1 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) - İtfa Geri Satma Hakkı (II-15.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirket payları IDGYO kodu ile BIST Alt Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırım neticesinde ihraç edilecek B grubu hamiline yazılı paylar da BIST Alt Pazarda işlem görecektir. A grubu nama yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Kar dağıtım konusunda Şirket paylarında herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketin "Kar Dağıtım Politikası" metni Şirket internet sitesinde (www.idealistgyo.com) yayınlanmış olup, Genel Kurul kararı ile kar dağıtım yapılmaktadır.

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>İhraççıya ilişkin riskler aşağıdaki gibidir.</p> <p>Kredi Riski: Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.</p> <p>Şirketin 31.12.2020 tarihli finansal tablolara göre 10.809.510 TL kredi riski bulunmaktadır.</p> <p>Likidite Riski: İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.</p> <p>Şirket'in 31.12.2020 yıllık hesap dönemi finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer almaktadır.</p>
-----	---	--

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Kısıklı Mah. Hanımsefi Sok. No:38
 Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 246759
 Ümraniye V.D. 470 057 2219

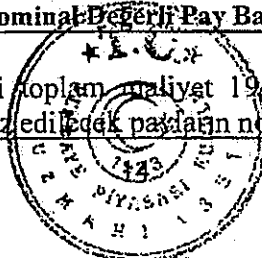


PİRANİA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		31.12.2020	TL
		Dönen Varlıklar	79.701.177
		Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.365.605
		Net İletme Sermayesi	14.335.672
		<p>Kur Riski Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. 31.12.2020 tarihinde Şirket'in sahip olduğu Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu 8.493.448 TL'dir.</p> <p>Faiz Oranı Değişim Riski Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla değişken faizli borçlanması bulunmamaktadır. Diğer yandan ihraççının içinde bulunduğu sektör; Küresel ekonomik veya finansal riskleri, inşaat sektörü ile ilgili riskleri, projelerin zamanında bitirilememe riskini, iş kazalarına dair riskleri ihtiva etmektedir.</p>	
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>İhraç Edilen Payların Temettü Gelirlerine İlişkin Riskler: Kar payı (temettü geliri) şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. İhraççı dağıtılabılır kar olduğu durumlarda genel kurul onayı ile kar dağıtabilmekle beraber, zarar ettiği dönemlerde kar payı dağıtmaz. Ayrıca İhraççı karını bünyesinde tutup kar payı dağıtmamaya karar verebilir.</p> <p>İhraç Edilen Payların Sermaye Kazanımına İlişkin Riskler: İhraççının faaliyetleri, piyasa koşulları, mali performans ve diğer koşulların ortaya çıkması neticesinde payların fiyatı yatırımcıların beklentilerini karşılayamayabilir. Sonuç olarak bu halka arz işlemi kapsamında payları satın almış olan yatırımcılar, paylara yapmış oldukları yatırımların tamamını ya da bir kısmını kaybedebilirler.</p>	

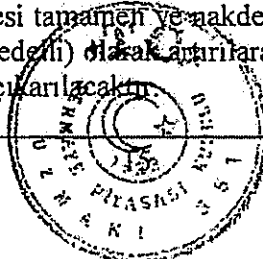
E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Halka arz edilecek payların nominal değeri 40.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken toplam maliyet ve pay başına maliye tutarı tablodaki gibidir.</p> <table border="1"> <tr> <td>Sermaye Artırım Tutarı</td> <td>40.000.000</td> </tr> <tr> <td>SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td> <td>80.000</td> </tr> <tr> <td>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)</td> <td>12.600</td> </tr> <tr> <td>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)</td> <td>12.000</td> </tr> <tr> <td>BIST Kota Alma Ücreti BSMV</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)</td> <td>16.000</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Kuruluk Hizmet Bedeli</td> <td>78.750</td> </tr> <tr> <td>İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini</td> <td>5.000</td> </tr> <tr> <td>Toplam Maliyet</td> <td>194.350</td> </tr> <tr> <td>1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider</td> <td>0,0049</td> </tr> </table> <p>Tahmini toplam maliyet 194.350 TL tutarında olmak ile birlikte halka arz edilecek payların nominal değeri 40.000.000 TL'dir.</p>	Sermaye Artırım Tutarı	40.000.000	SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	80.000	BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	12.600	BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)	12.000	BIST Kota Alma Ücreti BSMV	600	Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	16.000	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	2.000	Aracılık Kuruluk Hizmet Bedeli	78.750	İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini	5.000	Toplam Maliyet	194.350	1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0049
Sermaye Artırım Tutarı	40.000.000																							
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	80.000																							
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	12.600																							
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)	12.000																							
BIST Kota Alma Ücreti BSMV	600																							
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	16.000																							
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	2.000																							
Aracılık Kuruluk Hizmet Bedeli	78.750																							
İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini	5.000																							
Toplam Maliyet	194.350																							
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0049																							



		<p>Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0,0049 TL'dir.</p> <p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi ile net nakit girişi tabloda gösterilmiştir.</p> <table border="1"> <tr> <td>Açıklama</td> <td>TL</td> </tr> <tr> <td>Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir</td> <td>40.000.000</td> </tr> <tr> <td>Tahmini Toplam Maliyet</td> <td>194.350</td> </tr> <tr> <td>Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi</td> <td>39.805.650</td> </tr> </table> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değer in altında kalmamak suretiyle BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.</p>	Açıklama	TL	Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	40.000.000	Tahmini Toplam Maliyet	194.350	Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	39.805.650									
Açıklama	TL																		
Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	40.000.000																		
Tahmini Toplam Maliyet	194.350																		
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	39.805.650																		
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Sermaye artırım ı ile Şirket'in geliştirdiği ve halen devam eden İdealist Cadde/Koru Projesinin finansmanının sağlanması, Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkıda bulunacağı, projenin inşaat süresinin azaltılmasıyla birlikte Şirket'in faaliyet alanlarında büyüme amaçlı yatırım yapmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Açıklamalar</th> <th colspan="2">Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri</th> </tr> <tr> <th>Tutar (TL)</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İdealist Cadde/Koru Projesi İnşaat Harcamaları</td> <td>29.854.238</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>İstanbul Ataşehir Kat Karşılığı Konut ve Ticari Alan Projesi</td> <td>9.951.412</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Tahmini Toplam Maliyet</td> <td>194.350</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>40.000.000</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket bedelli sermaye artırım ı neticesinde elde edeceği fonu, büyük oranda İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile geliştirdiği İdealist Cadde/Koru Projesinin finansmanı amacıyla kullanacaktır. Şirket elde edeceği fonun %25'ini yukarıdaki listede yer alan ve ilişkili taraflardan olmayan yeni yatırım ın finansmanında kullanmayı planlanmakla birlikte, söz konusu yatırım ın muadili olabilecek ve yine ilişkili olmayan taraflardan farklı yatırım fırsatları tespit edilmesi halinde, bu fırsatlar da değerlendirilebilecektir.</p>	Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri		Tutar (TL)	%	İdealist Cadde/Koru Projesi İnşaat Harcamaları	29.854.238	75	İstanbul Ataşehir Kat Karşılığı Konut ve Ticari Alan Projesi	9.951.412	25	Tahmini Toplam Maliyet	194.350	0	Toplam	40.000.000	100
Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri																		
	Tutar (TL)	%																	
İdealist Cadde/Koru Projesi İnşaat Harcamaları	29.854.238	75																	
İstanbul Ataşehir Kat Karşılığı Konut ve Ticari Alan Projesi	9.951.412	25																	
Tahmini Toplam Maliyet	194.350	0																	
Toplam	40.000.000	100																	
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Şirketin 10.000.000 TL (on milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamen ve nakden karşılanmak kaydıyla %400 oranında nakit (bedelli) olarak artırılarak 50.000.000 TL'ye (kırk milyon Türk Lirası) çıkarılacaktır.</p>																	

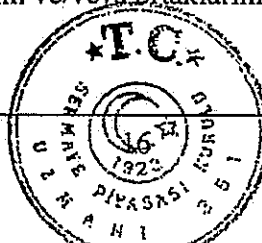
IDEALIST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş.
Kıvıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 3 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Umraniye V.D. 470 057 2219



PIRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

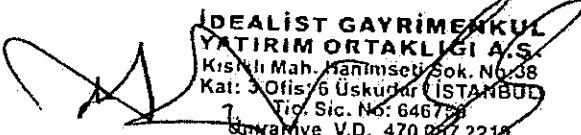
		<p>Şirketin yapacağı sermaye artırımında (A) grubu nama pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir.</p> <p>Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %400 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.</p> <p>Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri sermaye artırımında kullanılmak üzere, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait Vakıf Katılım Bankası A.Ş. nezdindeki TR96 0021 0000 0002 2187 2000 02 IBAN numaralı hesaba yatırılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma hakkı için 1 TL nominal değerli pay 1 TL fiyattan kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu paylar 2 iş günü suretiyle Borsa İstanbul A.Ş.'de (BIST ve/veya Borsa İstanbul) satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarları ve halka arz tarihleri "Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu" ile birlikte Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.idealistgyo.com), Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) ve Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. internet sitesinde (https://www.piramitmenkul.com.tr/) ilan edilecektir.</p>
E.4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p>	<p>Şirket paylarının halka arzında; Şirket sermaye sağlayacak, aracılık hizmeti veren Piramit Menkul Kıymetler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Bunun dışında halka arza ilişkin menfaati bulunan kişi ya da kurum yoktur.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği</p>	<p>İhraççının unvanı İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.</p> <p>İhraççının ve/veya ortaklarının taahhüdü bulunmamaktadır.</p>

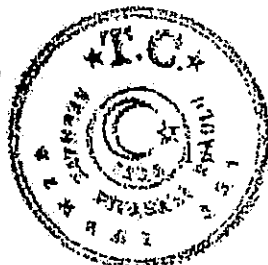
İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hürriyeti Sok. No: 33
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 526759

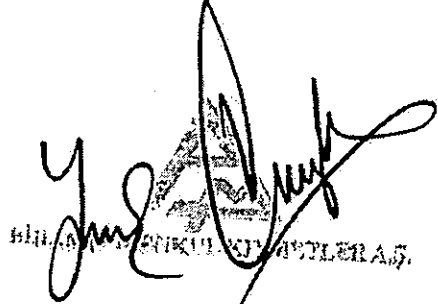


PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

	hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını % 400 oranında kullandıkları varsayımı ile mevcut ortakların 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,35 TL ve yüzdesi -0,2461'dür. Mevcut pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa'da satılması durumunda sulanma etkisinin miktarı 0,35 TL ve yüzdesi 0,2423'dür.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı kurumlar, yeni pay alma haklarının kullanılması, kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BIST birinci piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.


İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Kısıklı Mah. Hanımsevi Sok. No:38
 Kat: 3/Ofis:6 Üsküdar (İSTANBUL)
 Tic. Sic. No: 646759
 Beyanme V.D. 470 057 2215




İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraçının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Finansal Dönem	Bağımsız Denetim Unvanı ve Adresi	Sorumlu Denetçi
31.12.2020	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. - Bahçelievler Mah. 35 Cad. No: 24/8 Çankaya/Ankara	Serdar Asar
31.12.2019	Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. - F.K. Gökay Cad.Okul Sok.No:1/E Altunizade Sit.E Blok D:16 Üsküdar/İstanbul	Yılmaz Güney
31.12.2018	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.* - F.K. Gökay Cad.Okul Sok.No:1/E Altunizade Sit.E Blok D:16 Üsküdar/İstanbul	Hüseyin Çetin

(*)Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.'nin unvanı Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. olarak değiştirilmiş olup, 23.07.2019 tarih ve 9874 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiş, 17.07.2019 tarihinde tescil edilmiştir.

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

İhraçının 2018 yılı mali tablolarını Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. ve 2019 yılı mali tablolarını Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. denetlemiştir. 2020 yılında ise Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. denetlemiştir. Söz konusu denetçi bağımsız denetim kuruluşlarının sorumlu ortak baş denetçilerinin ilgili yıllarda görevden alınmamış yada görevden çekilmemiştir.

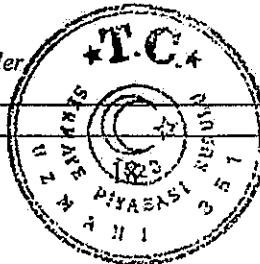
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

Finansal durum tablosu – TL	2020	2019	2018
Nakit ve nakit benzerleri	259.001	2.100.670	80.364
Finansal yatırımlar	10.543.261	-	-
Diğer alacaklar	7.248	147.605	893.896
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	144.644	885.826
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7.248	2.961	8.070
Stoklar	14.272.758	10.346.377	7.603.083
Peşin ödenmiş giderler	2.408.207	2.527.133	897.443
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	1.600.000	-
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	2.408.207	927.133	897.443
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	4.938	2.999	44
Diğer dönen varlıklar	2.205.764	1.166.144	535.035
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	2.205.764	1.166.144	535.035
Toplam dönen varlıklar	29.701.177	16.290.928	10.009.865
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-
Maddi duran varlıklar	67.300	31.278	36.652
Maddi olmayan duran varlıklar	909	2.367	3.269
Peşin ödenmiş giderler	15.071	-	-
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15.071	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı	130.845	116.006	-
Toplam duran varlıklar	214.125	149.651	39.921

İDEALİST GAYRİMENKUL
KATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kırsıklı Mah. Hanımış Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Oranrniye V.O. 470 057 2219



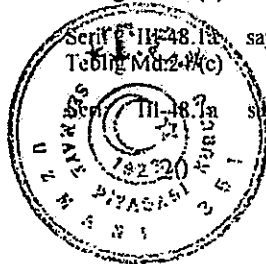
Yılmaz Güney

finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III.48.1 no’lu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III 48.1 no’lu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	10.802.262	2.100.670	80.364
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	14.272.758	10.346.377	7.603.083
C İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0	0	
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	0	144.644	885.826
Diğer Varlıklar		4.840.282	3.848.888	1.480.513
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	29.915.302	16.440.579	10.049.786
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	1.167.034	5.752.896	1.621.542
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0	0	0
G Finansal Kiralanan Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0	0	0
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	4.290	318	712.480
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	14.442.137	7.328.630	7.071.227
Diğer Kaynaklar		14.301.841	3.358.735	644.537
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	29.915.302	16.440.579	10.049.786

Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0	0	
A2 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	97.824	2.030.925	71.159
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0	0	0
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0	0	0
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0	0	0
C1 Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0	0	0

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Hanımış Sok. No:38
Kat:3 OHS: 6 Uskudar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646159
Ümraniye V.D. 4 0 057 2219



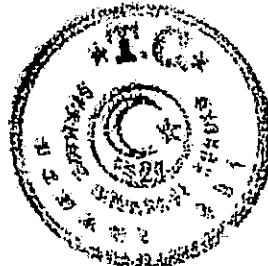
PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

	Tebliğ Md.24/(d)			
C2 İşletmecî Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	9.800	10.000	10.000
J Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0	0	0
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0	0	0
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	0	1.599.977	0

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%48	%63	%76	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%36	%13	%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	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	%0	≤ %20
6 İşletmecî Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%8	%79	%23	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%12	%1	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%10	%0	≤ %10

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

REALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımınları Sok. No:38
Kat: 3 Dış: 6 Uskudar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 246759
Umranıye V.D. 470 057 2219



PARALİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5. RISK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

- **Küresel ekonomik veya finansal riskler**

01 Aralık 2019 tarihinde Çin'in Hubei bölgesinin başkenti olan Vuhan'da ortaya çıkan virus salgını, 11 Mart 2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından küresel salgın ilan edildi. Dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisinin küresel ölçekte makroekonomik etkileri gayrimenkul sektörünü de fazlasıyla etkilenmiştir.

Dünya Ekonomik Forumu (WEF) tarafından her yıl hazırlanan Küresel Riskler Raporunda COVID-19 pandemisinin eşitsizliği ve sosyal parçalanmayı körüklediği vurgulanıyor ve bu sağlık krizinin orta ve uzun vadede sadece bir sağlık krizi olmaktan çıkıp ekonomik ve jeopolitik istikrarı kökten sarsabileceği uyarısı yapılıyor. Rapora göre pandemi ve onunla beraber artan eşitsizlikler ise orta vadede ekonomik, uzun vadede jeopolitik riskleri de beraberinde getirebilecektir. Etkisi en büyük 10 risk listesinde ilk sırada yer alan COVID-19 pandemisinin ilk etapta eşitsizlikleri artırıp toplumsal parçalanmaya neden olduğu, ancak 3-5 yıl içinde ekonomileri tehdit edeceği, 5-10 yıl içinde de jeopolitik istikrarı sarsabileceği belirtiliyor. Öte yandan en olası risklerin başında gelen ve etkisi de hayli büyük olacak risklerin çevresel riskler olduğu belirtilmiştir. Raporda gelecek on yıl için hem en olası hem de en fazla etkisi olacak risklerde çevresel konular ağırlıkta.

Öte yandan sosyal parçalanmalar, belirsizlik ve endişelerin bu riskler konusunda atılacak adımları ve koordinasyonu zedeleyeceği öngörülmüyor. COVID-19'un neden olduğu finansal, dijital ve itibara yönelik baskılar, birçok şirketi ve iş gücünü geleceğin pazarlarında geride bırakma tehdidini de beraberinde getiriyor. Bu potansiyel eşitsizlikler devletler için toplumsal bölünmelere neden olabilirken, orta büyüklükteki güçler küresel masada kendilerine bir yer bulamazsa giderek artan gergin ve kırılgan bir jeopolitik görünüm, küresel toparlanmayı da engelleyecektir. Pandemi desteklerinin sanayide tüm şirketlere aynı ölçüde gitmemesi ve etkilerin ağır olması nedeniyle, pandemi sonrasında büyük ve küçük şirketler arasındaki açılması, eşitsizliğin artması ve bunun sürdürülebilir kalkınma hedeflerine erişimi zorlaştırması öngörülmüyor.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch tarafından yayımlanan Ocak 2021 Küresel Ekonomik Görünüm Raporunda, küresel ekonomik büyümenin 2021 için yüzde 5,3'ten yüzde 6,1 seviyesine yükseltildiği belirtildi. Raporda, ABD ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmininin ise yüzde 4,5'ten 6,2'ye çıkarıldığı, Çin'in aynı yıl için büyüme tahmininin de yüzde 8'den 8,4'e yükseltildiği aktarıldı. Kredi derecelendirme kuruluşunun raporunda, Avro Bölgesi'nin 2021 için büyüme tahmininin değiştirilmeyerek yüzde 4,7 seviyesinde sabit tutulduğu kaydedildi. Raporda, ayrıca, Çin hariç gelişen ekonomilerin 2021 için büyüme tahmininin de yüzde 5'ten 6,0 seviyesine çıkarıldığı belirtildi.

- **Projelerin zamanında bitirilememesi riski**

Hava koşulları, doğal afetler yada kestirilemeyen benzeri olumsuz durumlar nedeni ile işlerin zamanında bitirilememesi durumunda taraflar arasında yapılmış olan sözleşmelerde belirtilen cezai yaptırımların şirket hakkında uygulanması riski bulunmaktadır. Şirket bu tür durumda olumsuz etkilenebilecektir.

Yine Şirket'ten kaynaklanmayan nedenlerden ötürü taahüt edilen projelerin tamamlanma süresinin uzaması Şirket'in öngörmüş olduğu maliyetleri artırabilir, Şirket'in projeden beklediği karı azaltabilir.



IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat: 3 Dış: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646189
Ümraniye V.D. 470 57 2219

PİR. MİT. MENKUL. Kİ. YAT. ORT. A.Ş.

- **Gerçekleşebilecek İş Kazaları**

Şirket'in gerçekleştirmekte olduğu inşaat ve taahüt projelerinde meydana gelebilecek iş kazaları nedeni ile Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir.

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

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

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

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

Diğer yandan Şirket'in gelir ve maliyetlerinin global ve ulusal makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca genel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek bir kriz talebin ve buna paralel fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektör gibi Şirket de projelerin satışı ve bu satıştan elde edeceği gelirler noktasında sorun aşayabilir.

- **İnşaat Sektörü ile İlgili Diğer Riskler**

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

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

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

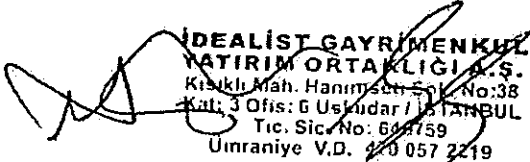
İhraççının faaliyetlerine ilişkin diğer riskler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

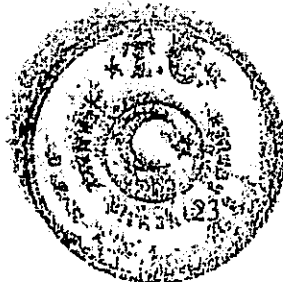
Kredi Riski: Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

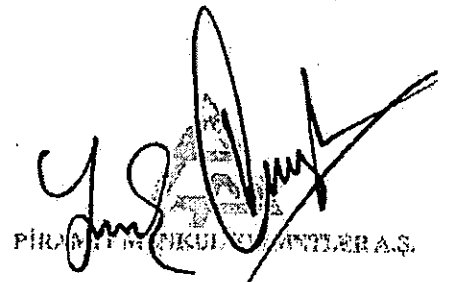
Şirketin 31.12.2020 tarihli finansal tablolara göre 10.809.510 TL kredi riski bulunmaktadır.

Likidite Riski: İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Şirket'in 31.12.2020 yıllık hesap dönemi finansal tablolarına göre net işletme sermayesi tutarları aşağıda yer almaktadır.


IDEALIST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıvıklı Mah. Hanımelen Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 690759
Umraniye V.D. 057 2219




PİRANİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

halka arz işlemi kapsamında payları satın almış olan yatırımcılar, paylara yapmış oldukları yatırımların tamamını ya da bir kısmını kaybedebilirler.

5.4. Diğer riskler:

Küresel ve/veya ulusal ekonomide olumsuz koşulların ortaya çıkması, İhraççının faaliyetlerini olumsuz olarak etkileyebilecektir.

Şirket'in faaliyetleri, Türkiye'de süregelen mevzuat ve kanunlarda ve bunların yorumlanmasındaki değişikliklerin de etkileri dâhil olmak üzere, mevzuat riskine tabidir.

Diğer yandan İhraççının faaliyetleri savaş, doğal afetler gibi olağan üstü risklere de tabidir.

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

İhraççının ticaret siciline tescil edilen merkez adresi, "Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 34696 Üsküdar/İSTANBUL" olup bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü İstanbul ve ticaret sicil numarası 646759'dur.

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

İhraççı, İstanbul Ticaret Siciline 28.11.2007 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

İhraççının hukuki statüsü anonim şirket olup, tabi olduğu mevzuat "T.C. Kanunları"dır. İhraççının 31.12.2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal raporuna göre, başka bir ülkenin kanununa tabi bağlı ortaklığı, iştiraki, şubesi, ticari operasyonu vs. bulunmamaktadır.

İhraççı Türkiye'de kurulmuş olup, fiili yönetim yeri adresi "Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 34696 Üsküdar/İSTANBUL" dur.

İhraççının ticaret siciline kayıtlı merkezinin güncel internet adresi www.idealistgyo.com olup, telefon ve faks numaraları aşağıda belirtilmiştir.

Telefon : +90 216 443 82 90

Fax numaraları : +90 216 523 13 58

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilen İdealist Çavuş Koru Projesi İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. &

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Umranıye V.D. 478 057 2219



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İdealist GYO A.Ş.'nin iş ortaklığı tarafından yürütülen projenin maliyetlerini oluşturan tutarlar aşağıdadır.

TL	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Yatırımlar	14.272.758	4.721.377	728.083
Toplam	14.272.758	4.721.377	728.083

Yatırımların finansmanı banka kredileri, özkaynaklar ve ertelenmiş gelirler (alınan avanslar) ile sağlanmıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Şirket tarafından 2017 yılında yapımına başlanan İdealist Cadde/Koru Projesi İstanbul ilindedir. Söz konusu proje işbu izahname tarihi ile %37,57 tamamlanma oranına sahiptir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

Şirketin faaliyet alanları Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

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

Şirket'in ana stratejisi, yüksek büyüme ve gelişme potansiyeli taşıyan bölge ve gayrimenkul çeşitlerinde fırsatları değerlendirerek sektörde öncü rol almaktır.

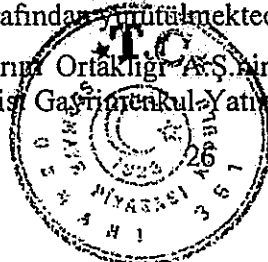
Gayrimenkul sektöründe bilgi ve tecrübe birikimiyle İbrahim EKŞİ'nin yönetiminde modern ve geleceğe yön verecek olan projeler üretip gerek müşterilerinin gerekse yatırımcılarının güven ve memnuniyetini sağlamak hedefleriyle hareket eden Şirket ağırlıklı olarak İstanbul'da faaliyet göstermektedir. Şirket'in devam eden projesi hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kırsaklı Mah. Hanımahmeti Sok. No:39
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 266759
Ümraniye V.D. 470 057 2219



PIYASALIK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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, işin başından, kesin hesabı yapılıncaya 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.

İş ortaklığı sözleşmesi uyarınca 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.

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/parşel üzerinde 3.521,69 m² ve İdealist Kuru Etabı, 70/82 no.lu ada/parşel üzerinde 14.923,93 m² yüzölçümüne sahiptir.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 15.12.2020 tarihli 2020/0504 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi değerlendirme raporuna göre konu proje hâlihazırda %37,57 genel inşaat seviyesine sahiptir. İdealist Cadde/Kuru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m² olarak hesaplanmıştır.

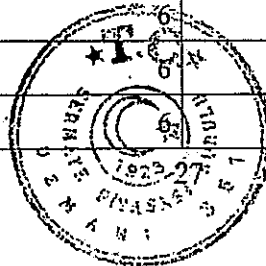
Proje kapsamında 91 ada 205 parşel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan(m ²)
A	26	6	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 parşel 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

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Hürimseyi Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: A Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646799
Ümraniye V.D. 470 057 2219



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan 70/82 ve 91/205 no.lu ada parsellerin toplam değerleri için KDV hariç toplam 12.600.000 -TL değer hesap ve takdir edilmiştir.

Gerçekleşmiş olan satış verisi de dikkate alınarak projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış hızları aşağıda gösterilmiştir.

Yıllar	2020	2021	2022
Konut	60%	30%	10%
Villa	50%	50%	0
Dükkan	0	70%	30%

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 15.12.2020 tarihli 2020/0504 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;

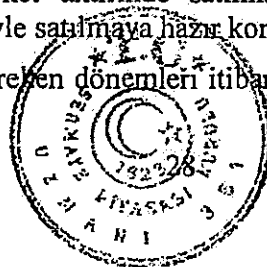
Projenin mevcut durumuyla KDV hariç toplam değeri 28.215.000 TL olarak belirlenmiştir. Projenin mevcut durumuyla İdealist GYO A.Ş. payına düşen değeri 14.272.758 TL'dir (%49'u).

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 86.224.260 TL olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlanması durumunda İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri 67.255.391 TL'dir.

Şirket'in 31.12.2020 yılında oluşan 14.907.921 TL ve 31.12.2019 yılında oluşan 2.970.297 TL tutarındaki satış hasılatı, Şirket aktifinde satılmaya hazır konut satışlarından elde edilmiştir. 31.12.2020 tarihi itibarıyla satılmaya hazır konut stoğu mevcut değildir.

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kısıklı Mah. Hanımçeti Sok. No:36
Kat: 3 Etiler 6 Üsküdar/ İSTANBUL
Tic. Sic. No: 546759
Ömerhanive V.D. 070 057 2219



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Ürünler						
Konut Satışları	14.907.921	100	2.970.297	100	-	-
TOPLAM		100		100		100

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

Sektörel Değerlendirme:

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini taşımaktadır.

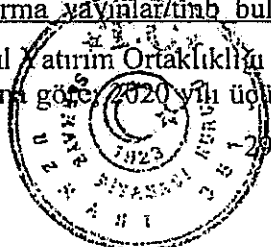
KPMG'nin 2020 yılında yayınlamış olduğu "Sektörel Bakış" raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. İnşaat sektörü etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir. (Kaynak: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2020/01/sectorel-bakis-2020-insaat.pdf>)

Dünya ekonomisinde 2020 yılına girilirken Çin'de ortaya çıkarak dünyaya yayılan koronavirüs salgını (covid-19), toplum sağlığına büyük tehdit oluşturmuş, salgının ekonomik sistem üzerinde oneli tahribata yol açmıştır.

Türkiye ekonomisinde ise korona salgınının etkisinin, karantina önlemleri ve üretime ara verilmesiyle en çok hissedildiği yılın ikinci çeyreğinde yaşanan %9,9'luk daralma, Küresel Finans Krizi'nde 2009 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen %14,5'lik daralmadan sonra en yüksek ikinci küçülme olmuştur. Türkiye Gayrisafi Yurt İçi Hasıla verisi (GSYH) 2020 yılı üçüncü çeyreğinde %6,7 artarak toparlanma eğilimi göstermiştir.

Türkiye Müteahhitler Birliği'nin yayınladığı 2020 Ekim ayı "Dünya Türkiye İnşaat Sektörü" raporuna göre, inşaat sektöründe ikinci çeyrekte daralma yıllık bazda %2,7 oranıyla sınırlı kalmıştır. Rapora göre inşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan %12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır. (Kaynak: https://www.tmb.org.tr/araştırma_yayınlar/tmb_bulten_ekim2020.pdf)

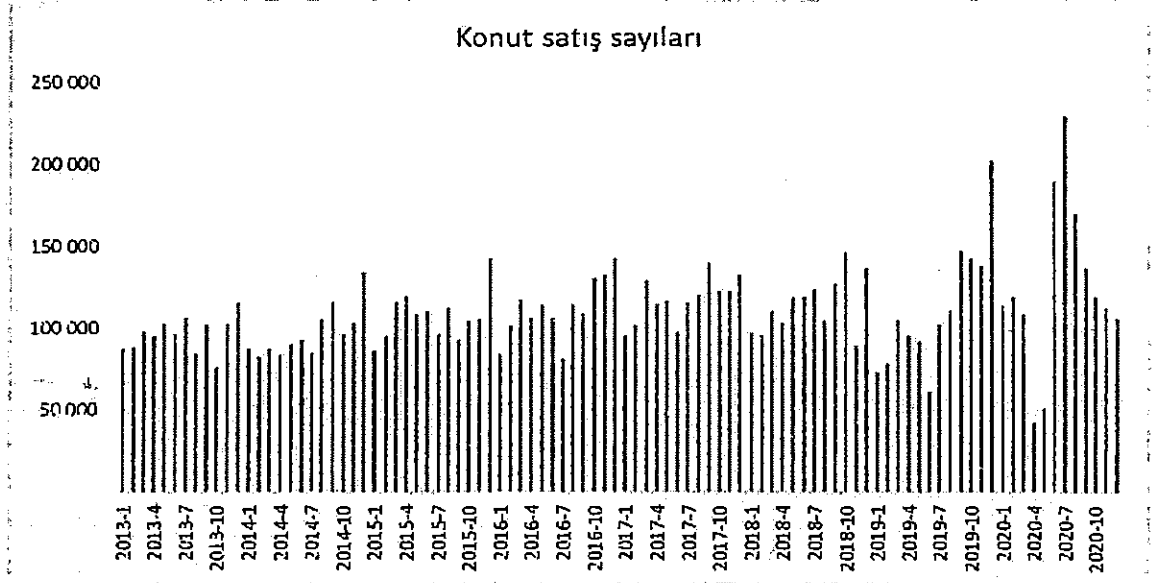
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği'nin yayınlamış olduğu "Gösterge" üçüncü çeyrek sektör raporuna göre, 2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın



aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu raporda, 2020 yılı haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranlarının Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilediği belirtilmektedir.

Konut Satış Verileri:

TUIK'in yayınladığı konut satış verilerini gösterir grafik aşağıda yer almaktadır.



Konut satış sayılarını yıllar itibari ile gösteren tablo aşağıda yer almaktadır. TUIK'den alınan konut satış verilerine göre 2013-2020 yılları arasında konut satış sayıları ortalama yıllık %4 artış göstermiştir.

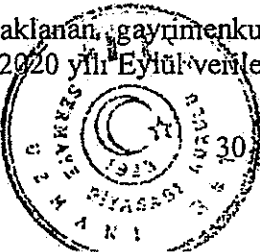
Yıllar	Yıllara göre konut satış sayıları	Yıllık Değişim
2013	1.157.190	
2014	1.165.381	0,71%
2015	1.289.320	10,64%
2016	1.341.453	4,04%
2017	1.409.314	5,06%
2018	1.375.398	-2,41%
2019	1.348.729	-1,94%
2020	1.499.316	11,17%

Türkiye genelinde konut satışları 2021 yılının mart ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 artarak 111 bin 241 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 7 konut satışı ve %19,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 3 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 6 bin 636 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 16 konut ile Hakkari ve 52 konut ile Tunceli oldu.

Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi:

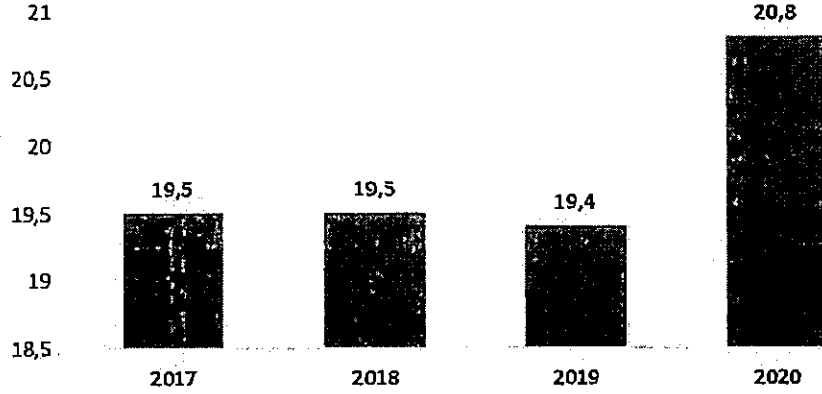
Gelişmekte olan ülkelere odaklanan gayrimenkul bilgi firması Redin'in GYODER'in yayınladığı "Gösterge" raporu 2020 yılı Eylül verilerine göre konut yatırımı geri dönüş süresi 19,9 yıldır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Harımseki Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 3 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 645759



REDİN GAYRİMENKUL KURUMU A.Ş.

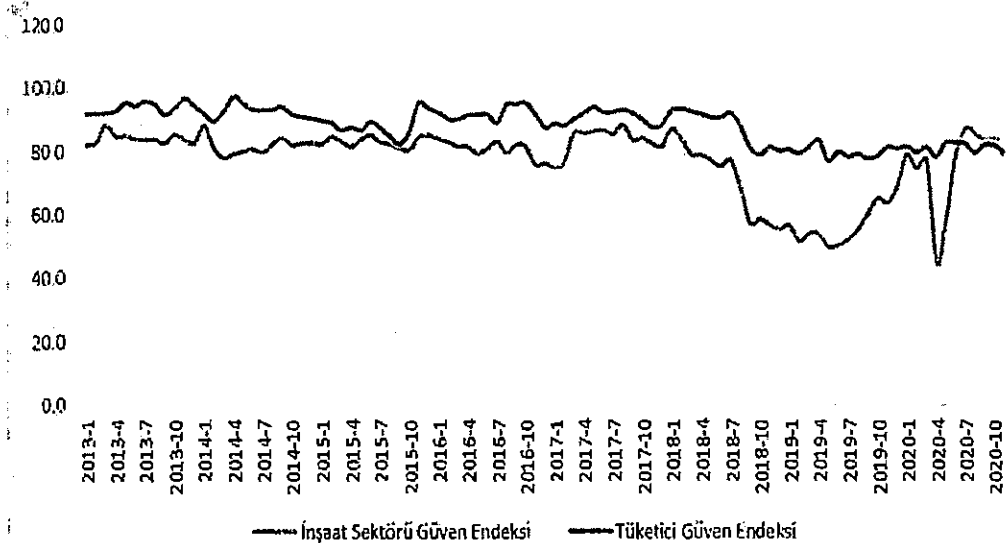
REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



TUIK'in yayınladığı İnşaat Sektörü Güven Endeksi verilerine göre endeks kur ataklarının yaşanmaya başladığı ve faizlerin yükselme sürecine girdiği 2018 yılı mayıs ayından itibaren sert düşüş sergilerken 2019 yılı sonuna doğru toparlanma eğilimi göstermiştir.

Aralık 2019'da Çin'de ortaya çıkarak yılın ilk çeyrek döneminde tüm dünyaya hızla yayılan koronavirüs salgını, keskin bir arz ve talep dalgalanması yaratarak dengeleri değiştirmiş inşaat sektörü güven endeksinin sert bir şekilde düşmesine sebep olmuştur. 2020 yılı Mart ayında endeks değeri 77,2 iken olan endeks Nisan ayında 44,7 seviyesine gerilemiştir. Ekonomik ve sosyal normalleşme adımları ile birlikte eş zamanlı devam eden belirsizlikler doğrultusunda inşaat sektörü güven endeksi 2020 yılı Kasım ayı itibar ile 79 seviyesindedir.

Ekonomik Güven Endeksi



Konut Kredisi Verileri

GYODER'in yayınlamış olduğu Gösterge 2020 yılı 4. Çeyrek raporuna göre 2020 yılı aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 278,3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Rapora göre 2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2020 yılı Aralık ayı sonuna kadar devam etmiştir. Ayrıca 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve

%1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2020 yılı Aralık ayında %1,44 seviyesine yükselmiştir.

2018 yılı ilk çeyrektekenden itibaren 2020 yılı üçüncü çeyrek dönemine kadar kullanılan konut kredilerini gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

Dönem	Kullanılan Konut Kredisi (milyon TL)	Kullandıran Kredi Adedi
2018-1	12.713	90.788
2018-2	17.303	119.714
2018-3	7.368	54.734
2018-4	1.837	16.637
2019-1	5.920	42.379
2019-2	6.790	46.789
2019-3	18.216	113.120
2019-4	25.075	147.731
2020-1	24.089	127.574
2020-2	33.230	151.445
2020-3	55.001	230.193

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Avantaj ve Dezavantajları

Avantajlar:

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

Dezavantajlar:

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

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

İstanbul dışı satış yoktur.

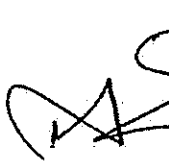
7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

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

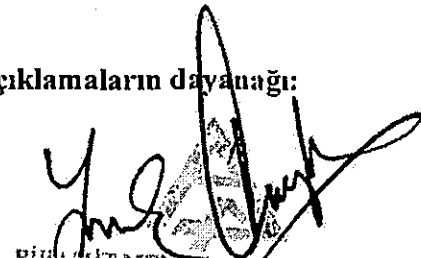
7.4. İhracının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhracının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:


İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanım Sefi Sok. No:38
Kat: 3 Ort: 6 Üsküdar (İSTANBUL)
Tic. Sic. No: 246759





İşbu izahnamenin 7.2.1. maddesinde yer alan açıklamalarda geçen sektörel bilgilerde TUIK, GYODER, İSO, KPMG verileri kullanılmıştır.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in iştirak veya bağlı ortaklığı da yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarı ile sahip olduğu maddi duran varlıklar tablodaki gibidir

Varlıklar	31.12.2020	31.12.2019
Binalar	17.441	17.441
Demirbaşlar	36.600	32.636
Yapılmakta olan yatırımlar	40.000	0
Toplam	94.041	50.077
Amortisman	31.12.2020	31.12.2019
Binalar	-4.507	-2.762
Demirbaşlar	-22.234	-16.037
Toplam	-26.741	-18.799
NET DEĞER	67.300	31.278

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla satılan veya kayıtlardan ihraç edilen maddi ve maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır.

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

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

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayn haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımeli Sok. No: 33
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar İSTANBUL
Tic. Sic. No: 446759
Unraniye V.D. 470 057 2219



Yoktur.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 15.12.2020 tarihli 2020/0504 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Değerleme Raporuna göre; projenin mevcut durumuyla KDV hariç toplam değeri 28.215.000 TL olarak belirlenmiştir. Projenin mevcut durumuyla İdealist GYO A.Ş. payına düşen değeri 14.272.758 TL'dir (%49'u).

31.12.2020 itibariyle projeye ilişkin inşaat harcamalarının toplamı 29.128.078 TL olup, bu harcamanın 14.272.078 TL'lik kısmının İdealist GYO, 14.855.320 TL'lik kısmının ise İdealist İnşaat Ltd. tarafından yapılmıştır.

Her ne kadar Değerleme Raporu'nda proje bünyesindeki 137 adet bağımsız bölümün satışa esas anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda bugünkü değerlerinin toplamı için değeri KDV hariç 86.224.860-TL bedel takdir edilmişse de, Değerleme Raporunun hazırlandığı tarih olan 15.12.2020 tarihinden sonra gayrimenkul piyasasındaki gelişmelere paralel olarak inşaat malzemelerindeki artış sebebi ile satışa konu bağımsız bölümler için fiyat artışı yapılmıştır ve ihtiyaç duyulması halinde yeniden artış yapılması mümkündür. İnşaat maliyeti ve satış hasılatı güncellemeleri Şirket'in 2021 yılı dönem sonu değerlendirme raporunda görülebilecektir.

Projeye ilişkin olarak, arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında hasılat paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, anılan sözleşme uyarınca 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 ise %78 olup, projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler yükleniciye aittir.

10.06.2021 tarihi itibariyle projenin tamamlanma oranının %53 olup, inşaat harcamalarının toplamı 32.400.149 TL'dir. Söz konusu tutarın 15.876.073 TL'si İdealist GYO tarafından, 16.524.076 TL'si ise İdealist İnşaat Ltd. tarafından karşılanmıştır.

Projenin tamamlanması durumunda İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri 67.255.391 TL'dir.

Özet tablo aşağıda yer almaktadır.

Cinsi	Edinildiği Yıl	Ekspertiz Değeri TL	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Numarası	Duran Varlığın Sınıflandırılması	Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü
İdealist Cadde/Koru Projesi	2017	15.615.000	15.12.2020-2020/0504	Stoklar	--

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

IDEALIST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispeti Mah. Hanımisen Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar-16 TAVRUL
Tic. Sic. No: 646759
Emraniye V.D. 478 057 2219



PERANIT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Yazılım Bedelleri	909.-TL	2.367.-TL	3.269.-TL

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

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

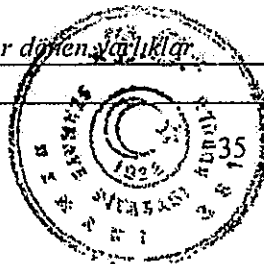
10.1. Finansal durum:

10.1.1. Ihraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Finansal durum tablosu	2020	2019	2018
Nakit ve nakit benzerleri	259.001	2.100.670	80.364
Finansal yatırımlar	10.543.261	-	-
Diğer alacaklar	7.248	147.605	893.896
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	144.644	885.826
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7.248	2.961	8.070
Stoklar	14.272.758	10.346.377	7.603.083
Peşin ödenmiş giderler	2.408.207	2.527.133	897.443
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	1.600.000	-
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	2.408.207	927.133	897.443
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	4.938	2.999	44
Diğer dönen varlıklar	2.205.764	1.166.144	535.035
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	2.205.764	1.166.144	535.035
Toplam dönen varlıklar	29.701.177	16.290.928	10.009.865

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıvıncı Mah. Harmansefi Sok. No:38
Kat: 5 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646753
Ümraniye V.D. 470 657 2240



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	-
Maddi duran varlıklar	67.300	31.278	36.652
Maddi olmayan duran varlıklar	909	2.367	3.269
Peşin ödenmiş giderler	15.071	-	-
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15.071	-	-
Ertelenmiş vergi varlığı	130.845	116.006	-
Toplam duran varlıklar	214.125	149.651	39.921
Aktif Toplamı	29.915.302	16.440.579	10.049.786
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.167.034	2.779.218	1.119.942
Diğer finansal yükümlülükler	91.449	-	-
Ticari borçlar	2.490.491	1.547.201	103.993
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.490.491	1.547.201	103.993
Diğer borçlar	5.173	318	714.064
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4.290	318	712.480
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	883	-	1.584
Ertelenmiş gelirler	11.286.723	1.578.047	425.550
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11.286.723	1.578.047	425.550
Kısa vadeli karşılıklar	45.674	-	-
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	45.674	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	224.721	143.682	86.807
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	54.240	24.937	1.147
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler	54.240	24.937	1.147
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	15.365.505	6.073.403	2.451.503
Uzun vadeli borçlanmalar	-	2.973.678	501.600
Uzun Vadeli Karşılıklar	107.660	64.868	25.456
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	107.660	3.038.546	527.056
Toplam yükümlülükler	15.473.165	9.111.949	2.978.559
Ödenmiş sermaye	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	- 21.546	- 30.315	- 14.113
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	-	-	-
Geçmiş yıllar karları veya zararları	-2.641.055	-2.914.660	-1.905.762
Net dönem karı / (zararı)	7.104.738	273.605	-1.008.898
Toplam özkaynaklar	14.442.137	7.328.630	7.071.227
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	29.915.302	16.440.579	10.049.786

Varlıklar:

Şirket'in toplam varlıkları 2018 yılında 10.009.865 TL iken 2019 yılında %63 oranında artışla 16.290.928 TL'ye, 2020 yılında bir önceki yıla oranla %82 oranında artışla 29.701.177 TL olmuştur. Bu artışla ilgili olarak; Şirket'in satılmaya hazır konutlarının satışlarından elde edilen satış hasılatları Şirket'in vadeli mevduat hesaplarına eklenmiştir. 31.12.2020 itibariyle Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımları toplamı 10.802.262 TL olmuştur.

Şirket'in 2017 yılında başladığı İstanbul İli, Sile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile geliştirdiği İdealist Cadde/Koru Projesinin 31.12.2020 tarihi itibariyle proje maliyeti 14.272.758 TL'dir. Geliştirilen projelere

**IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kısıklı Mah. Harımseti Sok. No:38
Kat:3 OİS:6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 546759
M. V. D. No: 29.057/2019



(Handwritten signature)

ait maliyetler finansal raporlarında Stoklar kaleminde gösterilir. Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıkları kaleminde yer alan devreden KDV'si 2.205.764 TL'dir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri de dahil olmak üzere duran varlıklarında önemli bir değişiklik yoktur.

Yükümlülükler:

Şirket'in toplam kaynakları 2018 yılında 2.978.559 TL iken 2019 yılında %206 oranında artışla 9.111.949 TL'ye, 2020 yılında bir önceki yıla oranla %70 oranında artışla 15.473.165 TL olmuştur.

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 dönemleri itibariyle finansal yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

Finansal Borçlar	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Finansal Borçlar	1.167.034.-TL	5.752.896.-TL	1.621.542.-TL

Finansal borçların vadelerine göre dağılımını gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

Vadeler	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
0-3 ay	513.813.-TL	2.069.980.-TL	690.515.-TL
3-12 ay	710.139.-TL	2.266.922.-TL	429.427.-TL
1-5 yıl	0.-TL	2.973.678.-TL	501.600.-TL
5 yıl üzeri	0.-TL	0.-TL	0.-TL

Şirket'in yabancı para cinsinden kredisi ve değişken faizli kredisi bulunmamaktadır.

Şirket'in ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar kalemi 31.12.2020 tarihi itibariyle 2.490.491 TL ve ilişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirleri 11.286.723 TL'dir. Şirket'in geliştirdiği İdealist Cadde/Koru projesinden elde edilen alınan avanslar ertelenmiş gelirler kaleminde gösterilir.

Özkaynaklar:

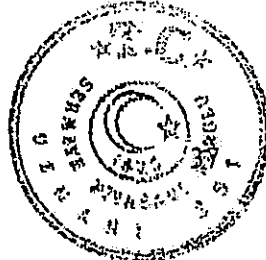
Şirket'in özkaynakları 2018 yılında 7.071.227 TL iken 2019 yılında %4 oranında artışla 7.328.630 TL'ye, 2020 yılında bir önceki yıla oranla %97 oranında artışla 14.442.137 TL olmuştur. Şirket 2020 yılında 7.104.738 TL net dönem karı elde etmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan gelir tabloları karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

**IDEALIST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
İstiklal Mah. Hürmüsel Sok. No:38
Kat: 3 Dış: Ç.Uskudar İSTANBUL
Tic. Sic. No: 546754
Ünvanıys V.D. 470 857 2219



IDEALIST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	2020	2019	2018
Hasılat	14.907.921	2.970.297	-
Satışların maliyeti (-)	-5.648.614	-1.250.000	-
Ticari faaliyetlerden brüt kar	9.259.307	1.720.297	-
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	-1.343.670	- 605.755	- 726.725
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	106.134	34.184	1.682
Esas faaliyetlerden diğer giderler	- 662.824	-397	- 17.444
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı	7.358.947	1.148.329	- 742.487
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	161.055	1.038
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	7.358.947	1.309.384	- 741.449
Finansman gelirleri	-	-	-
Finansman giderleri (-)	- 269.049	-1.151.785	- 267.449
Vergi öncesi dönem karı / (zararı)	7.089.898	157.599	-1.008.898
Vergi gideri	14.840	116.006	-
-Cari dönem vergi gideri	-	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	14.840	116.006	-
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	7.104.738	273.605	-1.008.898
Durdurulan faaliyetler	-	-	-
Net dönem karı / (zararı)	7.104.738	273.605	-1.008.898
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	8.769	- 16.202	- 2.041
Toplam kapsamlı gelir	7.113.507	257.403	-1.010.939

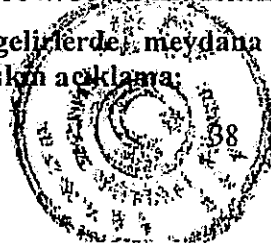
Şirket'in hasılatı 2018 yılında 0 TL iken, 2019 yılında 2.970.297 TL olmuş, 2020 yılında bir önceki yıla oranla %402 oranında artışla 14.907.921 TL olmuştur. Şirket'in satılmaya hazır konutlarının satışlarından elde edilen satış gelirleri bu artışı yaratmaktadır. Şirket'in satışların maliyeti kalemindeki tutarlar satılmaya hazır konutlarının satış maliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in genel yönetim giderleri 2018 yılında 726.725 TL iken, 2019 yılında %17 azalışla 605.755 TL olmuş, 2020 yılında bir önceki yıla oranla %122 oranında artışla 1.343.670 TL olmuştur. 2017 yılında başlanılan 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 genel yönetim giderlerinde artışa neden olmuştur.

Şirket'in finansman giderleri 2018 yılında 267.449 TL iken, 2019 yılında %331 artışla 1.151.785 TL olmuş, 2020 yılında bir önceki yıla oranla %77 oranında azalışla 269.049 TL olmuştur. Şirket 2020 yılında 7.104.738 TL net dönem karı elde etmiştir.

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

**IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 8 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 046759
Tic. Sic. No: 470 067 2249



[Handwritten signature]
İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in hasılatı 2018 yılında 0 TL iken, 2019 yılında 2.970.297 TL çıkmış, 2020 yılında bir önceki yıla oranla %402 oranında artışla 14.907.921 TL olmuştur. Bu artışla ilgili olarak; Şirket'in satılmaya hazır konutlarının satışlarından elde edilen satış gelirleri bu kalemi oluşturmaktadır. Şirket'in kira geliri bulunmamaktadır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

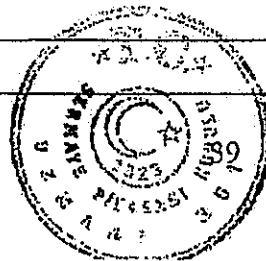
Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar bulunmamaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 dönemlerine ilişkin borçluluk durumunu gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

Borçluluk Durumu (TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kısa vadeli yükümlülükler	15.365.505	6.073.403	2.451.503
Garantili			
Teminatlı			
Garantisiz/Teminatsız	15.365.505	6.073.403	2.451.503
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	107.660	3.038.546	527.056
Garantili			
Teminatlı			
Garantisiz/Teminatsız	107.660	3.038.546	527.056
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	15.473.165	9.111.949	2.978.559
Özkaynaklar	14.442.137	7.328.630	7.071.227
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Yasal yedekler	0	0	0
Diğer yedekler	4.442.137	-2.671.370	-2.928.773
TOPLAM KAYNAKLAR	29.915.302	16.440.579	10.049.786
Net Borçluluk Durumu			
A. Nakit	10.802.262	2.100.670	80.364
B. Nakit Benzerleri			
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar			
D. Likidite (A+B+C)	10.802.262	2.100.670	80.364
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar			

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımışev Sok. No:38
Kat: 3 Oflis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646159
Ömeraniye V.D. 470 057 2219



Y. İ. MENKUL DEĞERLER A.Ş.

F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	0	0	0
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımı	1.167.034	2.779.218	1.119.942
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	91.449	0	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	1.258.483	2.779.218	1.119.942
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-9.543.779	678.548	1.039.578
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0	2.973.678	501.600
L. Tahviller	0	0	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0	0	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0	2.973.678	501.600
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-9.543.779	3.652.226	1.541.178

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket net işletme sermayesi, (Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 tarihinde sona eren yıllık hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarlarını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır.

TL	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	29.701.177	16.290.928	10.009.865
Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.365.505	6.073.403	2.451.503
Net İşletmesi Sermayesi	14.335.672	10.217.525	7.558.362

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

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirketin 31.12.2020 tarihli son hesap yılının bitiminden izahname tarihine kadar olan süre içinde USD/TRY döviz kuru ve gösterge faiz niteliğindeki devlet tahvili faiz oranında artış gerçekleşmiştir. 31.12.2020 tarihi kapanış verileri itibari ile USD/TRY kuru 7,43 iken işbu izahname yazımı tarihi itibariyle 8,32 seviyesindedir. Diğer yandan gösterge faiz niteliğindeki TRT091122T10 ISIN kodlu devlet tahvili faizi, 31.12.2020 foreks veri terminali verilerine göre %14,96 iken, işbu izahname yazımı tarihi itibari ile %18,09 seviyesindedir.

İnşaat sektöründe üretim maliyetlerinin önemli bir kısmını beton, demir – çelik türüleri, nakliye gibi maliyetler oluşturduğu düşünüldüğünde mevzu bahis kur ve faiz artışı söz konusu maliyet kalemlerinin artmasına neden olabilir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 no'lu maddesinde belirtilen riskler dışında finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

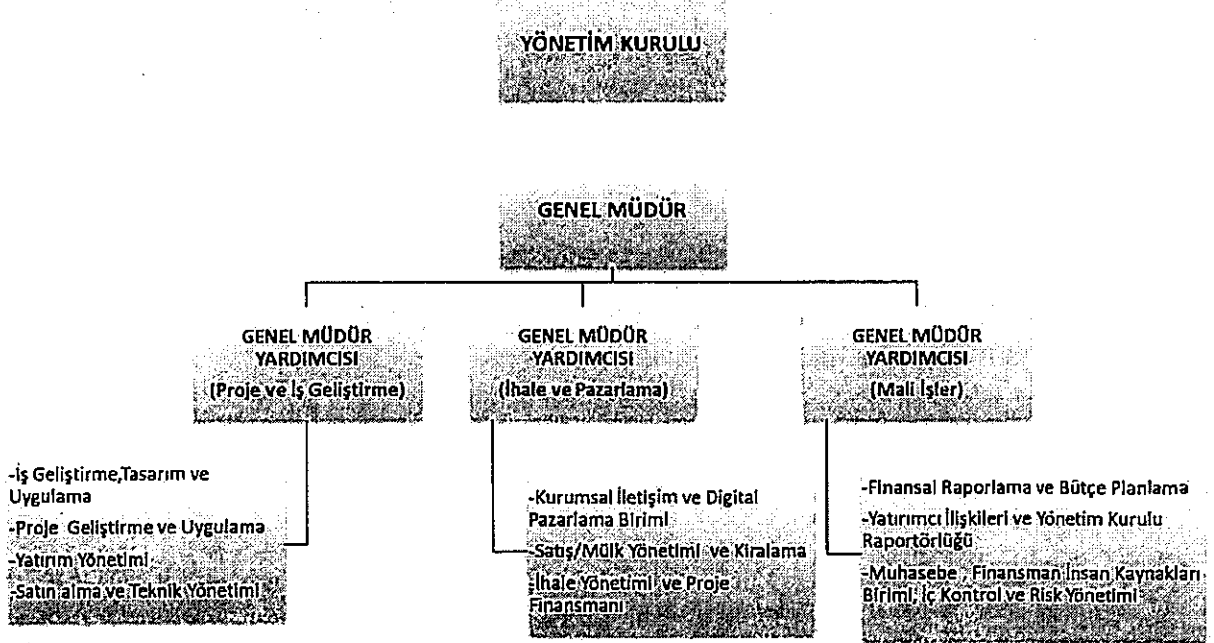
13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

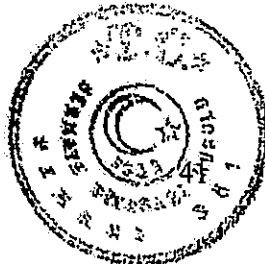
14. İDARİ YAPı, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır.



IDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanyolu Sok. No: 38
Kat: 3.011 - G. Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 643759
Ümraniye V.D. 470 057 2219



PRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

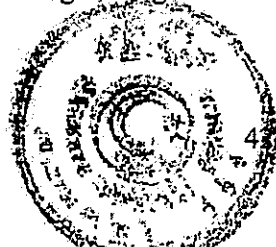
Şirket esas sözleşmesinin 14. maddesine göre Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 (beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	16.07.2020-16.07.2023	1.901.000 TL	19,01%
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.07.2020-16.07.2023	467.001 TL	4,67%
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	-	16.07.2020-16.07.2023	366.999 TL	3,67%
Mehmet Levent Hacıislamoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	-	16.07.2020-16.07.2023	-	-
Didar Sevdil Yildirim	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	-	16.07.2020-16.07.2023	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yönetimde söz sahibi personel bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 246759
Emraniye V.D. 470 057 2219



Yönetim Kurulu Başkanı
İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür	Kısıklı Mahallesi,Hanımseti Sokak,No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür	1.901.000	19,01
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili-Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Kısıklı Mahallesi,Hanımseti Sokak,No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	467.001	4,67
Mehmet Akif Ekşi	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Kısıklı Mahallesi,Hanımseti Sokak,No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	-	366.666	3,67
Muhammed Ali Demirci	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Kısıklı Mahallesi,Hanımseti Sokak,No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul	Satınalma ve Pazarlama Müdürü	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:
Şirket tescil tarihi 28/11/2007'dir.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

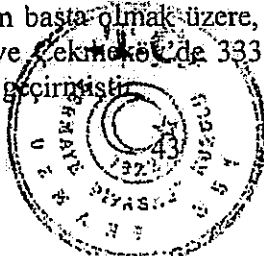
Şirket tescil tarihi 28/11/2007 olup, son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

İbrahim Ekşi-Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür

1960 yılında Rize'nin İkizdere İlçesinde doğan İbrahim Ekşi,1991 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 1958 yılında babası Hakkı Ekşi tarafından kurulan inşaat firmasının her kademesinde çalışarak şirketin büyümesinde önemli görevler üstlenmiştir. 1998 yılında kurdukları aile şirketi olan Hektaş Grup Gayrimenkul Ltd.Şti., inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim başta olmak üzere, birçok alanda proje tanımlamıştır. Hektaş Grup Gayrimenkul Ümraniye Merkezinde 333 bin metrekarelik arsa üzerine inşa edilen İdealist Kent projesini hayata geçirmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 246759



Yönetim Kurulu Başkanı
İbrahim Ekşi

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

Bunların yanı sıra GYODER ve ULİ TURKEY'in icra kurulu üyesidir. DEİK Türkiye-Kuveyt İş Konseyi Eski Başkanı, Türkiye-Suud Eski Başkan Yardımcısı ve Türkiye-Bahreyn İş Konseyleri Eski Başkan Yardımcısı Ekşioğlu Vakfı Eski Meclis başkanlığı görevini yürütmüştür. Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi Geliştirme Vakfı Kurucu Üyesi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Destekleme Vakfı Kurucu Üyesi ve Başkan Vekili görevlerini yürütmektedir. İbrahim Ekşi aynı zamanda Sosyal yardım vakıf ve dernekler alanında başta Hakkı Ekşi Eğitim Sağlık Kültür 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-Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

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

Eyüp Ekşi-Yönetim Kurulu Üyesi

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

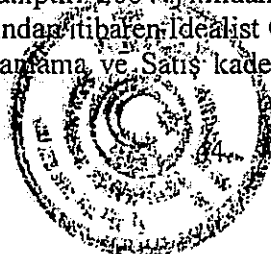
Mehmet Akif Ekşi-Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1994 yılında İstanbul'da doğmuştur. Aydın Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi İç Mimarlık bölümünde eğitime devam etmektedir. 2012 yılından itibaren 1998 yılında kurdukları aile şirketlerinde inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim alanlarında faaliyet gösteren iş geliştirme, satınalma, proje, ihale ve danışmanlık kademelerinde görev yapmıştır. İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevini yürütmektedir. Evli ve bir çocuk babasıdır.

Muhammed Ali Demirci-İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1981 yılında Erzurum'da doğmuştur. Anadolu Üniversitesi işletme bölümü mezunu olup, 18 yıllık özel sektör tecrübesine sahiptir. 2004 yılından itibaren çeşitli kademelerde yönetici olarak görev yapmıştır. 2018 yılından itibaren İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Şirketin'de Satınalma, Bütçe Planlama ve Satış kademelerinde görev alan Muhammed Ali

**IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kocaklı Mah. Hanımışevi Sok. No:38
Kat: 5/Ofis: 6 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 546759
Ünvanıye v.D. 470 057 2219



PİCULİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Demirci, halihazırda İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir.

Mehmet Levent Hacıslamoğlu – 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.

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

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

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No. 246759
Ünraniye V.D. 470 052 2219



[Handwritten signature]
P.R. MENKUL DEĞERLER A.Ş.

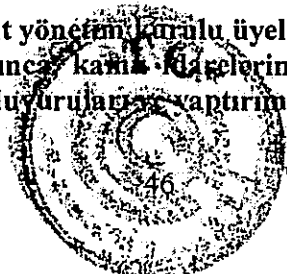
İsim	Görev Aldığı Firma	Görevi	Ortaklık Payı (%)
İbrahim Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür-Ortak	19,01
İbrahim Ekşi	Ekşioğlu Yön.Org.İnş.San.Tic.Ltd.Şti.	Ortak	40,00
Mustafa Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yard.-Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı-Ortak	4,67
Mustafa Ekşi	Ekşihan İnş.Gayrm.Enerji Yat.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı-Ortak	100
Mustafa Ekşi	Kanalist Gayrimenkul Danş.İnş.Turz.Tic.Ltd.Şti.	Ortak	34
Mustafa Ekşi	İdealist Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Eyüp Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi-Ortak	3,67
Eyüp Ekşi	Emek Yapı Yatırım İnş.Ltd.Şti.	Ortak	100
Eyüp Ekşi	Kanalist Gayrimenkul Danş.İnş.Turz.Tic.Ltd.Şti.	Ortak	33
Eyüp Ekşi	İdealist Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yard.	-
Mehmet Akif Ekşi	İdealist GYO A.Ş.	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı-Ortak	3,67
Mehmet Akif Ekşi	Ekşihan İnş.Gayrm.Enerji Yat.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yard.	-
Mehmet Akif Ekşi	Kanalist Gayrimenkul Danş.İnş.Turz.Tic.Ltd.Şti.	Ortak	33
Mehmet Akif Ekşi	İdealist Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Akif Ekşi	İdealist İnşaat Tic.Ltd.Şti.	Ortak	100

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

Yoktur.

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

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımşak Sok. No: 88
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646789
Umraniye V.D. 428 057 2219



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirket'in üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarında oluşmaktadır. 31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket tarafından yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilerine yıllık ücret, prim, huzur hakkı olarak toplam 41.750.-TL brüt maddi menfaat sağlanmıştır.

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

31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket tarafından Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yönetimde söz sahibi olan personele ayrılmış olan kıdem tazminatı karşılığı 39.210.-TL'dir.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıyık Mah. Harmanca Sok. No:38
Kat: 3 Dış: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646750



Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür	16.07.2020-16.07.2023
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili/Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	16.07.2020-16.07.2023
Eytüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi	16.07.2020-16.07.2023
M.Levent Hacıislamoglu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.07.2020-16.07.2023
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16.07.2020-16.07.2023
Mehmet Akif Ekşi	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	--
Muhammed Ali Demirci	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	--

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

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

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

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili tebliği gereğince Yönetim Kurulu yapısı içerisinde Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Seçilen üyeler tebliğde yer alan kriterlere uygun olup, Denetim Komitesinin tamamının bağımsız üyelerden, Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesinin ise başkanlarının bağımsız üyeden oluşması ve bu kişilerin şirkette icrada görevi olmayan üyeler arasından seçilmesi sağlanmıştır. Şirketimiz Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Bu yapı içerisinde oluşturulan komiteler ve üye listesi aşağıdaki gibidir:

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları ve Görev Alanları

a) Çalışma Esasları

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

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Nispetiye Sok. No: 38
Kat: Oks-6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 246759



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

b) Görev Alanları

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

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

- 1) Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Ücretlendirme Politikasının uygulanmasını denetler ve Kurumsal Yönetim çerçevesinde bu politikaları geliştirmeye yönelik çalışmalar yaparak bu konuda Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur.
- 2) Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve üst düzey yöneticilerin ücret önerilerini oluşturur ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunar. Komite üyeleri ilgili komitenin çalışma esasları ve görev alanları ile ilgili olarak gerekli bilgi, yeterli deneyim ve tecrübeleri dikkate alınarak belirlendiğinden, bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede yer almıştır.

ADI SOYADI	GÖREVİ	NİTELİĞİ
Mehmet Levent HACISLAMOĞLU	Komite Başkanı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/İcracı olmayan
Mustafa EKŞİ	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi/İcracı
Eyüp EKŞİ	Komite Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi /İcracı olmayan
Esengül Özge Özsoy	Komite Üyesi	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

IDEALIST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımefendi Sok. No: 738
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2646755



Handwritten signatures and stamps of the committee members.

3) Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir

4) Risk yönetimine ilişkin olarak stratejiler belirleyerek, bunları izler ve kontrol eder.

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

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

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

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

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

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

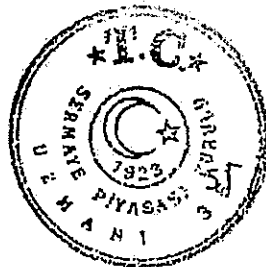
Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri aşağıda yer almaktadır:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- 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 husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yöneticisi Esengül Özge Özsoy'dur. (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı Tarih:11.06.2016 No:702568)

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

IDEALIST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kızkılı Mah. Hanyası Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No. 246759
Ümraniye V.D. 470 057 2219



Esengül Özge Özsoy
Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Çalışan Personel Sayısı	6	2	3

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

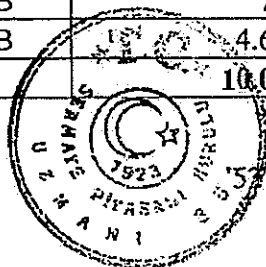
Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Doğrudan pay sahipliğine ilişkin bilgi içerir tablo aşağıdaki gibidir.

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					
Ortağın; Ticaret Unvanı/	Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
		16.07.2020 Tarihli Genel Kurul İtibarıyla		01.06.2021 Tarihi İtibarıyla	
Adı Soyadı		(TL)	(%)	(TL)	(%)
İbrahim Ekşi	A	500.000	5,00	500.000	5,00
İbrahim Ekşi	B	2.340.000	23,40	1.401.000	14,01
Mustafa Ekşi	A	166.668	1,67	166.668	1,67
Mustafa Ekşi	B	605.394	6,05	300.333	3,00
Eyüp Ekşi	A	166.666	1,67	166.666	1,67
Eyüp Ekşi	B	676.666	6,76	200.333	2,00
Mehmet Akif Ekşi	A	166.666	1,67	166.666	1,67
Mehmet Akif Ekşi	B	721.112	7,21	200.000	2,00
Diğer (Halka Açık)	B	4.656.828	46,57	6.898.334	68,98
TOPLAM		10.000.000	100	10.000.000	100



Ortaklık payları 1.000.000 adet A grubu nama yazılı pay ve 9.000.000 adet B grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.

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

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

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

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi içeren tablo aşağıdaki gibidir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	1,00	1.000.000	10
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	1,00	9.000.000	90
			TOPLAM	10.000.000	100

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

Şirket ortaklarından İbrahim Ekşi (500.000 adet A grubu ve 1.401.000 adet B grubu), Mustafa Ekşi (166.668 adet A grubu ve 300.333 adet B grubu), Eyüp Ekşi (166.666 adet A grubu ve 200.333 adet B grubu) ve Mehmet Akif Ekşi (166.666 A grubu ve 200.000 adet B grubu) Şirket sermayesinde 01.06.2021 tarihi itibarıyla sahip olduğu paylarla Şirket'in yönetim hakimiyetini, birlikte hareket etmek suretiyle sağlamışlardır.

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

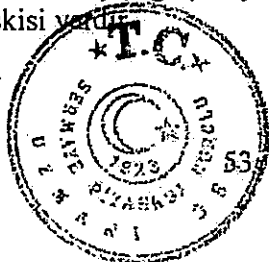
18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

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

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

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanım Sultan Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 6467/99
Umraniye V.D. 470 057 2219



Y. Ekşi
PERA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlerine ilişkin açıklamalar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanan 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 dönemlerindeki finansal tablolarında ilişkili Taraf Açıklamaları başlıklı dipnotlarında verilmektedir.

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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	144.644	885.826
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	1.600.000	-
İlişkili taraflara diğer borçlar	4.290	318	712.480

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

Yoktur.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 10.000.000.-TL (onmilyonTürkLirası) olup, işbu sermayenin 1.000.000.-TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 9.000.000.-TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00-TL itibari değerinde 10.000.000 adet paya ayrılmıştır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş olup, Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 50.000.000 TL'dir.

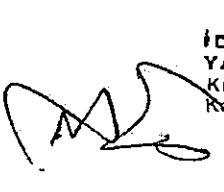
20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

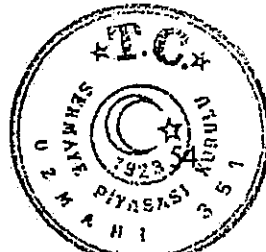
Şirkette aynı sermaye bulunmamaktadır. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle fiili dolaşım oranlarına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

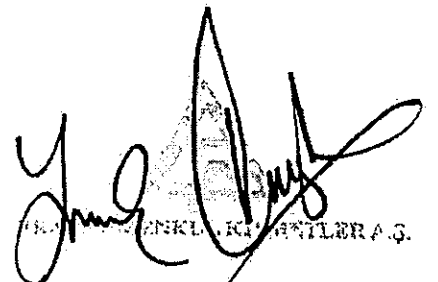
Nominal Değer (TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fiili Dolaşım Oranı	73,48%	43,29%	26,26%
Fiili Dolaşım Adeti	7.349.000	4.330.000	2.626.886

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

Yoktur.


İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mh. Hasımseti Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
ic. Sic. No: 64675
Ünvanıye V.D. 470 097 2219




İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

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

Şirketin ortaklarından İmdat EKŞİ'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu toplam 2.830.000 TL nominal tutarlı 2.830.000 adet payın (500.000 adet A grubu ve 2.330.000 adet B grubu pay olmak üzere) Mustafa EKŞİ (166.668 adet A grubu ve 776.668 adet B grubu), Eyüp EKŞİ (166.666 adet A grubu ve 776.666 adet B grubu) ve Mehmet Akif EKŞİ'ye devir işlemlerinin 28.05.2020 tarihinde tamamlanmasıyla, Şirket'in yönetim kontrolünü birlikte hareket etmek suretiyle elinde bulundurmaya başlayan İbrahim EKŞİ, Mustafa EKŞİ, Eyüp EKŞİ ve Mehmet Akif EKŞİ tarafından Sermaye Piyasası Kanunu'nun 26. maddesinin birinci fıkrası hükmü kapsamında söz konusu payların iktisabının kamuya açıklandığı tarihte (28.05.2020) pay sahibi olan Şirket'in diğer ortaklarına ait payları satın almak üzere pay başına 2,9592 TL'den 27.07.2020-11.08.2020 tarihlerinde zorunlu pay alım teklifinde bulunulmuştur.

Mevzu bahis zorunlu pay alımı süreci haricinde gerçekleştirilen ele geçirme teklifi yoktur.

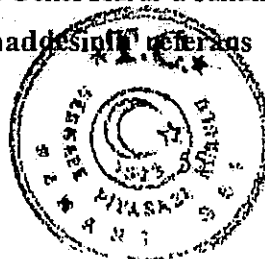
20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

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

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

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddelerinin değiştirilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımşah Sok. No:38
Kat: 3 Oks: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 648759
Unvanıye V.D. 476 057 2219



Yönetim Kurulu Başkanı
M. Akif EKŞİ

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

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

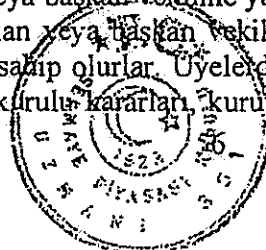
Esas Sözleşmenin 14.maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 (beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur. Ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile genel kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

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

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

Şirket Esas Sözleşmesinin 16. maddesi uyarınca Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kışıkli Mah. Hanımehmet Sok. No:38
Kat: 9 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759



PRİMİER MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yaptığı karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapılandırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir. Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Toplantılarda her üyenin 1 (bir) oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu 5 (beş) kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması haliinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

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

Denetim Komitesi

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

Komite üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur. Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini yerine getirmekte olduğundan ayrıca; Yönetim Kurulu'na yönetim adaylarının saptanması, değerlendirilmesi ve

eğitilmesi konularında Şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

Şirketin esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinde, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kurulan Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 50.000.000,00 TL olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerde 50.000.000 adet paya bölünmüŐtür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2021 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2021 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 10.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1,00 TL- itibari değerinde 10.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000,00 TL'den; B grubu hamiline 9.000.000 adet pay karşılığı 9.000.000,00 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Yönetim kurulu, 2017-2021 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır. Yönetim Kurulu kararıyla rüçhan hakkı kısıtlanmaksızın yapılan nakit sermaye artırımlarında sadece B grubu pay ihraç edilmesi durumunda A grubu pay sahiplerine de sermayeleri oranında B grubu pay alma hakkı verilir. Çıkarılan hisseler tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni hisse çıkarılmaz Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının deđiŐtirilmesine ilişkin esaslar:

IDEALİŐT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIğI A.Ő.
Kısıklı Mah. Hatımsalı Sok. No: 99
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İŐTANBUL
Tic. Sic. No: 646799
Büyükdere V.D. 470 057 2219



[Handwritten signature]
PİRAMİT MENKUL DEĞERLER A.Ő.

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

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

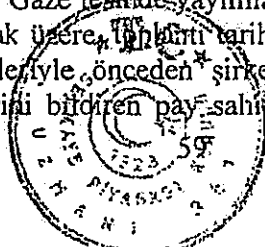
Şirket esas sözleşmesinin 26.maddesi uyarınca Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

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

Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır. Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından asgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir. Gerekli takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, Türk Ticaret Kanunu ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Yönetim kurulu, hazır bulunanlar listesini kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak " pay sahipleri çizelgesi "ne göre hazırlar. Kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri pay defteri kayıtlarına göre belirlenir. Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 (bir) oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım: Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Esas Sözleşmenin 27. maddesine göre Genel kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantısına, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gaze tesinde yayımlanan ilanlar ile çağrı yapılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü de gündem ve

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanım Sali Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759



Yönetim Kurulu Başkanı

ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nun 414'üncü maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu'nun 415 inci maddesi uygulanır.

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

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

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

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

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

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

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

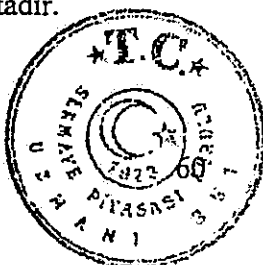
20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

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

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımış Sok. No: 48
Kat: 3 Ofis: G Uskudar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
İmranıye V.D. 470 837 2219



Yönetim Kurulu Başkanı
PRANİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihli ve 31 Aralık 2019 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotları Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından, 31 Aralık 2020 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotları ise Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından denetlenmiştir. İzahnamede yer alması gereken finansal tabloların tamamı olumlu görüş içermektedir. Bağımsız denetim raporlarına Şirket'in web sitesi (www.idealistgyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (www.kap.org.tr) ulaşılabilmektedir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP Açıklama Tarihi
1 Ocak-31 Aralık 2020	01.03.2021
1 Ocak-31 Aralık 2019	02.03.2020
1 Ocak-31 Aralık 2018	01.03.2019

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

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun/Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak-31 Aralık 2020	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Serdar Asar/Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2019	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Yılmaz Güney YMM/Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2018	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. ³	Hüseyin Çetin YMM/Sorumlu Denetçi	Olumlu

³ Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.'nin unvanı Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. olarak değiştirilmiş olup, 23.07.2019 tarih ve 9874 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiş, 17.07.2019 tarihinde tescil edilmiştir.

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

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

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

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

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri, Vergi Mevzuatı, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşme hükümleri dikkate alarak kâr dağıtım kararlarını belirlemektedir.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 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 kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

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

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

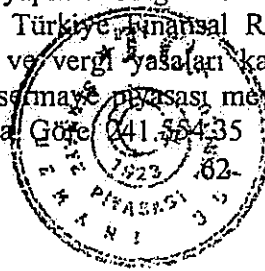
2018 Yılı Kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirket'in 28.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla, Şirketin 2018 yılı faaliyetlerinden dolayı herhangi bir kar elde etmemesi nedeni ile hissedarlara temettü dağıtılmamasına karar verilmiştir.

2019 Yılı Kar dağıtımına ilişkin olarak;

Şirket'in 16.07.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla, 2019 yılı hesap Dönemine ait Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak düzenlenmiş finansal tablolara ve vergi yasaları kapsamında tutulan yasal kayıtlara göre hazırlanan mali tablolarımızda sermaye piyasası mevzuatına göre oluşan 273.605,00 TL'lik dönem kârının (Yasal Kayıtlara Göre 241.554,35 TL faaliyet karı vardır) mevcut borç

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımış Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646750



Yönetim Kurulu Başkanı
Y. Kemal ÖZDEMİR

durumu ve devam eden yatırımların finansmanı göz önünde bulundurularak kar dağıtımını yapılmamasına karar verilmiştir.

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

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

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme	Yıl	Dosya No	Konusu	Risk tutarı	Son Durum
Selim Demirtaş	İdealist GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 4.İş Mahkemesi	2020	757	İşçilik Alacakları	50.000 TL	Cevap dilekçesi verildi, ilk duruşma yapılacak, tanık bildirilecek
Kamuran Çeçen	1) İdealist GYO A.Ş. 2) İdealist İnşaat Tic.Ltd.Şti.	İstanbul Anadolu 13.İş Mahkemesi	2020	454	İşçilik Alacakları	30.000 TL	Cevap dilekçesi verildi, ilk duruşma yapılacak, tanık bildirilecek

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

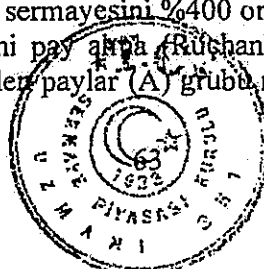
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	4.000.000	10	1 TL	4.000.000	10
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	36.000.000	90	1 TL	36.000.000	90
					TOPLAM	40.000.000	

Şirket, 10.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini %400 oranında artırarak 50.000.000 TL'ye çıkaracaktır. Sermaye artırımında yeni pay alana (Rüşhan) haklarının sınırlandırılmamasına karar verilmiştir. Sermayeyi temsil eden paylar (A) grubu, nama yazılı ve (B) grubu hamiline yazılı olarak ikiye ayrılmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanım Sok. No:38
Kat:3 Ofis: Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646789
Ünvanıye V.D. 470 057 2219



Yönetim Kurulu Başkanı
Selim Demirtaş

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

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

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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

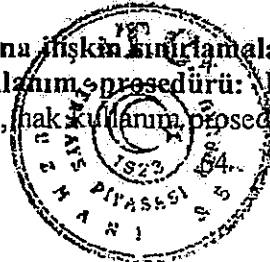
Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

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

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

- **Kar payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:** Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamasıyla birlikte, hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik

IDEALIST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımesci Sok. No:38
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar İSTANBUL
Tic. Sic. No: 346759
Ömraniye V.D. 470 057 2219



Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

pay sahipleri için aynıdır. Payları MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e. Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

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

**IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kociklı Mah. Nispeti Sok. No: 38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Unvanıye V.D. 470 057 2219



Y. Kemal
ŞİRKET MÜDÜRÜ

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

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

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

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

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

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

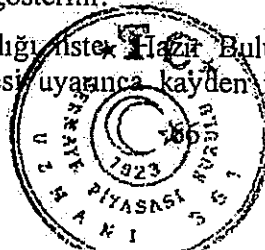
TTK madde 409 uyarınca, Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının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

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

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

Genel kurula katılanların imzaladığı "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır. Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kırsklı Mah. Hacımseti Sok. No:18
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646799
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 478 057 2219



Yönetim Kurulu Başkanı
İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde genel kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

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

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

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

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

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

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

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

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

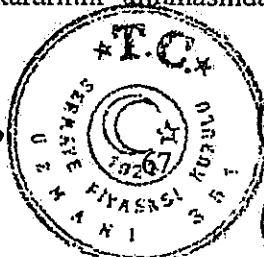
TTK madde 445 uyarınca, TTKn 446 ncı maddede belirtilen kişiler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK 446. maddeye göre,

- Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren
- Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,

c) Yönetim Kurulu,

IDEALİST GAYRİMENKUL
KATILIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisarlı Mah. Hanımsefi Sok. No:39
Kat: B Ofis. ÇUKURDAR / İSTANBUL
Tic. Sic. No. 546759
Dünyaya V.D. 470 057 2219



Handwritten signature and stamp of the Capital Markets Board of Turkey (Sermaye Piyasası Kurulu).

d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olarsa yönetim kurulu üyelerinden her biri,

İptal davası açabilir.

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

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

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

TTK madde 420 uyarınca, finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

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

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

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

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

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

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

IDEALIST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kıyıkılı Mah. Harmanlık Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: C. Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759



Y. Kemal
Y. Kemal

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. maddesinde "Önemli Nitelikteki İşlemler" ifade edilmektedir. Halka açık anonim ortaklıkların birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı, malvarlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis etmesi veya kiralaması, faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi ile borsa kotundan çıkması önemli nitelikteki işlemlerdir. Söz konusu "Önemli Nitelikteki İşlemlere" ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, söz konusu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalamasından satın almakla yükümlüdür.

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

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

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

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

o. Dönüştürme Hakkı

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

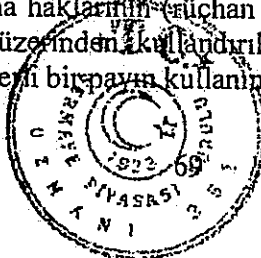
Şirketin 27.04.2021 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında bedelli sermaye artırımını kararı alınmıştır. Bedelli sermaye artırımını kararına ilişkin detay maddeler aşağıdaki gibidir.

1. Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetki kapsamında, 50.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 10.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 40.000.000 TL nakit (bedelli) olarak % 40 oranında artırılarak 50.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

2. Artırılan 40.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 4.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 36.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihracına,

3. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (tüccan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının nominal değer üzerinden kullanılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Halkalı Mah. Hanımısözi Sok. No:38
Kat: 3 Oys: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 625759
Şiraniye V.D. 470 057 2249



Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Üyesi

4. İşbu sermaye artırımında (A) grubu imtiyazlı pay sahiplerine (A) grubu imtiyazlı nama yazılı pay, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu hamiline pay verilmesine,

5. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

6. Yeni pay alma haklarının (rüçhan hakları) kullandırılmasından sonra kalan payların, 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş.'de oluşacak fiyattan Borsada satışa arz edilmesine, 2 (iki) günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilmesine,

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

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

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

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen payların nominal değeri 40.000.000 TL olup, sermayeye oranı %400'dür.

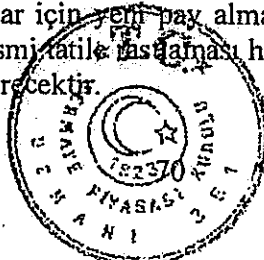
Şirketin 10.000.000 TL (on milyon Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi tamamen ve nakden karşılanmak kaydıyla %400 oranında nakit (bedelli) olarak artırılarak 50.000.000 TL'ye (kırk milyon Türk Lirası) çıkarılacaktır.

Şirketin yapacağı sermaye artırımında (A) grubu nama pay karşılığı (A) grubu pay, (B) grubu hamiline pay karşılığı (B) grubu pay ihraç edilecektir.

Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %400 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma hakkı için 1 TL nominal değerli pay 1 TL fiyattan kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

**IDEALIST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kısıklı Mah. Hanımsofi Sok. No: 38
Kat: 3 Ofis: Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 648739
Ümraniye V.D. 470 057 2219



[Handwritten signature]
Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa Ekşi

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	4.000.000	400	1 TL	4.000.000	40
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	36.000.000	400	1 TL	36.000.000	360
TOPLAM			40.000.000			10.000.000	400

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu paylar olarak 2 iş günü suretiyle Borsa İstanbul A.Ş.'de satışa sunulacaktır.

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

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

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

Bu sermaye artırımında rüçhan haklarının kullanımından sonra kalan paylardan satın almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süreci içerisinde Borsa

IDEALIST GAYRİMENKUL
KATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımsefi Sok. No:33
Kat: 3/Ofis: 6 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Ümraniye V.D. 470 057 2219



PIRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

- Şirket, Şirket ortakları, Şirket bağlı ortaklıkları, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personel hakkında, payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturma ortaya çıkmış olması,
- Sermaye artırımını sürecinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin söz konusu olay ya da olaylar ile geçerliliğini yitirmesi gibi olağan üstü koşulların oluşması,
- Bedelli sermaye artırımını engelleyebilecek ve etkileyebilecek, savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetler olması,
- Ülke ekonomisini, ulusal ve uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'i, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi şekilde etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,

gibi durumlarda halka arzın iptali veya ertelenmesi mümkündür.

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

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

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

Yoktur.

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

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

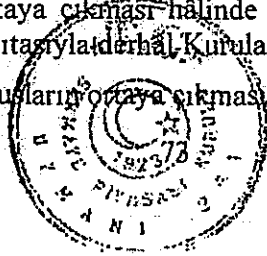
Yeni pay alma hakkı kullandıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer / 1 adet pay ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. de asgari işlem tutarı 1 adet karşılığı 1 TL ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

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

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

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kırsaklı Mah. Panimseni Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Usküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Ümraniye V.D. 470 057 2219



Y. İ. Ö. Ö.
PİRANUS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

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

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

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

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

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

Yoktur.

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

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

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

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

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

Mevcut ortakların yeni pay alma oranı %400'dür.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedellerinin yatırılacağı hesap bilgisi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Sahibi: Idealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

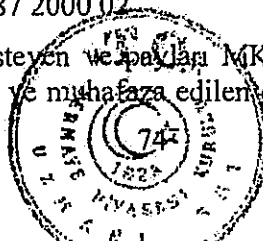
Banka: VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.

Şube Adı: Erenköy Şubesi

IBAN No: TR96 0021 0000 0002 2187 2000 02

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde bulunan yatırım hesaplarında izlenen ve muhafaza edilen ortaklar, yeni pay almasını yeni pay

IDEALIST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Riskli Mar. Hanım Sok. No:38
Kat: 3 ÜS: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759



[Handwritten signature]
PİRANİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

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

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

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

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

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

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

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

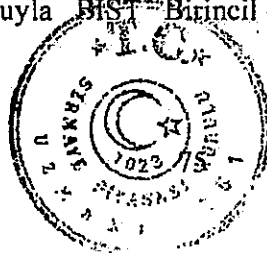
iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

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

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

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

**IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646754
Ümraniye V.D. 476 057 2219



MEHMET ERGÜN
Yönetim Kurulu Başkanı

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

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

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

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

Nemalandırılmayacaktır.

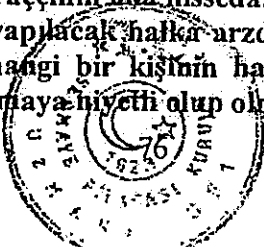
24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili-Mali İşlerden Sorumlu GMY
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Levent Hacıislamoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Esengül Özge Özsoy	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
Murat Ağırmatlıoğlu	Avukat
Serdar Asar	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Denetçi
Mehmet Akif Ekşi	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Muhammed Ali Demirci	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Ali Hüseyin	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Halil İbrahim Yüksektepe	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.	
Mehmet Osmanoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür
Emre Birkan	Genel Müdür Yardımcısı
Engin Kurun	Kurumsal Finansman Koordinatörü
Yiğit Engiz	Kurumsal Finansman Yönetmeni

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımşen Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No. 644759
Ümraniye V.D. 470 057-2219



PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Yoktur.

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

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

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli pay için 1 TL değer üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan B grubu paylar için nominal değerinin altında kalmamak suretiyle BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

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

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

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

Yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

Ticaret Unvanı	Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.
Merkez Adresi	İnönü Caddesi No:53 Işık Apt. Kat:5 No:9-10 Gümüşsuyu/İstanbul
Kuruluş Tarihi	20.07.1990
Ticaret Sicil Numarası	266936 / 214508
Çıkarılmış Sermayesi	20.800.000 TL

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

Türkiye Cumhuriyeti dışında ihraç gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımcağı Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: G Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No. 642739
Ticaret Sicil No: 270 057 2219



Yeni Pay Alma Hakkı
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arz edilecek payların nominal değeri 40.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken toplam maliyet ve pay başına maliye tutarı tablodaki gibidir.

Sermaye Artırımı Tutarı	40.000.000
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	80.000
BIST Kota Alma Ücreti (%0,03 + BSMV)	12.600
<i>BIST Kota Alma Ücreti (%0,03)</i>	<i>12.000</i>
<i>BIST Kota Alma Ücreti BSMV</i>	<i>600</i>
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	16.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	2.000
Aracı Kuruluş Hizmet Bedeli	78.750
İlan Tescil ve Diğer Giderler Tahmini	5.000
Toplam Maliyet	194.350
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Gider	0,0049

Tahmini toplam maliyet 194.350 TL tutarında olmak ile birlikte halka arz edilecek payların nominal değeri 40.000.000 TL'dir.

Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet 0,0049 TL'dir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi ile net nakit girişi tabloda gösterilmiştir.

Açıklama	TL
Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	40.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	194.350
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	39.805.650

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

Sermaye artırımını ile Şirket'in geliştirdiği devam eden İdealist Cadde Kuru Projesinin finansmanının sağlanması Şirket'in faaliyetlerine ve gelişimine olumlu katkısı olacağı, projenin inşaat süresinin azaltılmasıyla birlikte Şirket'in faaliyet alanlarında büyüme amaçlı

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımsefi Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No. 246759
Mühür No: V.D. 470 057 2219



PİRANİT CREDIT BANK A.Ş.

yatırım yapmaya yoğunlaşmasına imkân vereceği ve böylelikle sermaye artırımının Şirket'e fayda sağlayacağı değerlendirilmiştir.

Açıklamalar	Sermaye Artırımı Sonucu Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri	
	Tutar (TL)	%
İdealist Cadde/Koru Projesi İnşaat Harcamaları	29.854.238	75
İstanbul Ataşehir Kat Karşılığı Konut ve Ticari Alan Projesi	9.951.412	25
Tahmini Toplam Maliyet	194.350	0
Toplam	40.000.000	100

Şirket bedelli sermaye artırımını neticesinde elde edeceği fonu, büyük oranda İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile geliştirdiği İdealist Cadde/Koru Projesinin finansmanı amacıyla kullanacaktır. Şirket elde edeceği fonun %25'ini yukarıdaki listede yer alan ve ilişkili taraflardan olmayan yeni yatırımın finansmanında kullanmayı planlanmakla birlikte, söz konusu yatırımın muadili olabilecek ve yine ilişkili olmayan taraflardan farklı yatırım fırsatları tespit edilmesi halinde, bu fırsatlar da değerlendirilebilecektir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %400 oranında kullandıklarını varsayarak sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

TL	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Özkaynaklar	14.442.137	54.247.787
Nakit Sermaye Artışı		40.000.000
Sermaye Artırımı Masrafları	-	194.350
Çıkarılmış Sermaye	10.000.000	50.000.000
Pay Başına Düşen Defter Değeri	1,44	1,09
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi TL		-0,35
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-24,61%

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

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

Şirketin 01.06.2021 tarihi itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı 5,88 TL'dir. Bu fiyata göre bedelli sermaye artırımını sonrası en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 1,9780'dir. $((5,88+1*4)/(1+4))$

36.000.000 adet B grubu payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,98 TL'den satıldığı ve bu durumda satış için aracı kuruma, borsa payı, aracılık komisyonu ve

IDEALIST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No: 35
Kat: 3. Ohs: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646 559
Ünvanıye V.O. 476 057 2219



PHARMA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

buna ilişkin BSMV (0,0025+%0,1+BSMV) ödendiği varsayılmıştır. Bu varsayımlara göre ek olarak 76.715 TL tutarında sermaye artırımını masrafı doğmaktadır.

Diğer yandan Şirket bu varsayımına göre 35.280.000 TL tutarında emisyon primi elde etmektedir. Varsayımlar ışığında sulanma etkisine ilişkin hesaplama tablosu aşağıdaki gibidir.

TL	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Özkaynaklar	14.442.137	89.451.072
Nakit Sermaye Artışı		40.000.000
Emisyon Primi	-	35.280.000
Sermaye Artırımı Masrafları	-	271.065
Çıkarılmış Sermaye	10.000.000	50.000.000
Pay Başına Düşen Defter Değeri	1,44	1,79
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi TL		0,35
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		24,23%

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

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

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

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun/Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
1 Ocak-31 Aralık 2020	Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Serdar Asar/Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2019	Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.	Yılmaz Güney YMM/Sorumlu Denetçi	Olumlu
1 Ocak-31 Aralık 2018	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	Hüseyin Çetin YMM/Sorumlu Denetçi	Olumlu

30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Yoktur.

İDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanım Sok. No: 33
Kat: 3 Ofis: 6 Uskudar - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646293
Ümraniye V.D. 470 057 2219



Yılmaz Güney
YMM/Sorumlu Denetçi

650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL, fazlası 35

650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL, fazlası 40

31.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'dir.

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

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

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

31.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

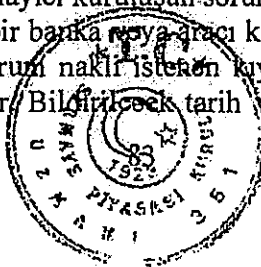
31.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakil işleminin kaymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde

DEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hünkarı Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646759
Umraniye V.D. 470 057 7210



[Handwritten signature]
PİRANİTİM KİTAP VE YAYINLARI

dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

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

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

(i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;

(ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve

(iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkarımla esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır. 282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

- sabit getirili menkul kıymetler;
- (ii) değişken getirili menkul kıymetler;
- (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.
- (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah./Hanımın Sok. No: 28
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646793
Uyrukları V.D. 470 057 2219



PİCAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

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

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulmuş tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip, tevkifata tabi tutulacaktır.

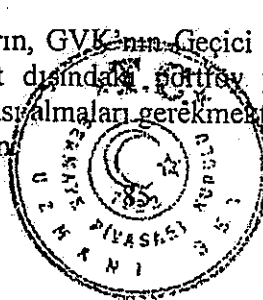
GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

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

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için

IDEALIST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kısıklı Mah. Hanımçifti Sok. No:38
Kat: 3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 644759
Ümraniye V.D. 410 057 2219



[Handwritten signature]
PİRANETİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

yeterli olacaktır.

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

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

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

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

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

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

31.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

31.2.2.1 Gerçek Kişiler

31.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkartılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat

IDEALIST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Hanımseyir Sok. No:36
Kat:3 Ofis: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646159
Ömeraniye, V.D. 470 057 2210



YERİNE KALAN İŞLERİ İZLENİMLERİNE AŞ.

endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dir. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirmedir.

31.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

31.2.2.2 Kurumlar

31.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

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

31.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

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

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

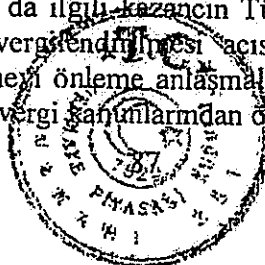
İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre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

31.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

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

**IDEALİST GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
(Kısıtlı Maliyetli Yatırım Ortaklığı)
Nispetiye Mah. Hanımözü Sok. No: 33
Kat: 3 Ofls: 6 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 646753
Tic. Sic. No: 470 057 2219



Y. Kemal
PİRANİTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

31.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanununun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

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

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

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

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

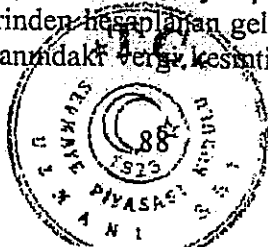
31.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

31.3.1 Gerçek Kişiler

31.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım



33. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

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

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

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

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, 31 Aralık 2019 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 31 Aralık 2020 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar da Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından, denetlenen ve üç dönem için olumlu görüş içeren bağımsız denetim raporlarına Şirket'in web sitesi (www.idealistgyo.com) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (www.kap.org.tr) ulaşılabilmektedir. İlgili finansal tablolar ve bağımsız denetim raporlarının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan tarihleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Tablo Dönemi	KAP Açıklama Tarihi
1 Ocak-31 Aralık 2020	01.03.2021
1 Ocak-31 Aralık 2019	02.03.2020
1 Ocak-31 Aralık 2018	01.03.2019

34. EKLER

- Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanları
- Gayrimenkul Değerleme Raporu Sorumluluk Beyanları⁴

⁴ Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin 05.06.2020 tarihli duyurusunda, A Arttır Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerlendirme faaliyetinde bulunma yetkisinin iptal edilerek, Sermaye Piyasası Kurulu listesinden çıkarılmasına karar verildiği ifade edilmekte olup, söz konusu şirketin sorumluluk beyanı alınmamıştır.