



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020 Dönemi

İÇİNDEKİLER:

ŞİRKET TANITIMI	3
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	3
YÖNETİM KURULU VE DENETÇİ	4
ÜST YÖNETİM	4
VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE YATIRIM POLİTİKAMIZ	5
KAR DAĞITIM POLİTİKASI	5
GYO SEKTÖRÜ VE SEKTÖRDEKİ YERİMİZ	6
FİNANSAL TABLO ÖZETLERİ	7
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI	8
DİĞER DEĞERLENDİRMELER	19

ŞİRKET TANITIMI

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım faaliyetlerinde bulunmak ve mali piyasaların sunduğu imkânlardan en iyi şekilde faydalanmak amacıyla kurulmuştur.

İdealist GYO A.Ş. – Şirket Künyesi

Kuruluş Tarihi: 28 Kasım 2007

Ödenmiş Sermayesi: 10.000.000,-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 50.000.000,-TL

Şirket Merkezi: Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar İstanbul

ORTAĞIN ADI-SOYADI	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
İbrahim EKŞİ	A Grubu 500.000 B Grubu 2.208.000	27,08%
Mustafa EKŞİ	A Grubu 166.668 B Grubu 350.333	5,17%
Eyüp EKŞİ	A Grubu 166.668 B Grubu 414.602	5,81%
Mehmet Akif EKŞİ	A Grubu 166.668 B Grubu 451.130	6,18%
Halka Açık Hisseler	5.575.931	55,75%
TOPLAM	10.000.000	100

YÖNETİM KURULU

ADI - SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	2.708.000	% 27,08
Mustafa EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	517.001	%5,17
Eyüp EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi	16 / 07 / 2020– 16 / 07 / 2023	581.270	%5,81
Mehmet Levent HACIİSLAMOĞLU	Bağımsız Üye	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023		
Didar Sevdil YILDIRIM	Bağımsız Üye	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023		

DENETÇİ

ADI SOYADI	GÖREV SÜRESİ
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	01/01/2020 - 31/12/2020

ÜST YÖNETİM

ADI SOYADI	GÖREVİ
İbrahim EKŞİ	Genel Müdür
Yusuf ŞİMŞEK	Yatırımcı İlişkileri Ve Kurumsal Yönetim Müdürü

VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE YATIRIM POLİTİKAMIZ

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Yatırım Politikamız

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

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve İlke Kararları, Vergi Mevzuatı, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Ana Sözleşme hükümleri dikkate alarak kâr dağıtım kararlarını belirlemektedir.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makro ekonomik gelişmeleri, içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek şirketimiz ve menfaat sahipleri arasında Genel Kurul’da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

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

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine, genel kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımında yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir.

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

GYO SEKTÖRÜ VE SEKTÖRDEKİ YERİMİZ

GYO'lar kuruluşu, çalışma alanları ve yükümlülükleri SPK Tebliği ile belirlenmiş ve son değişiklikle minimum %25'i halka açık olmak zorunda olan sermaye piyasası kurumlarıdır.

GYO'ların tüm ekonomi içindeki artan rolü düşünüldüğünde;

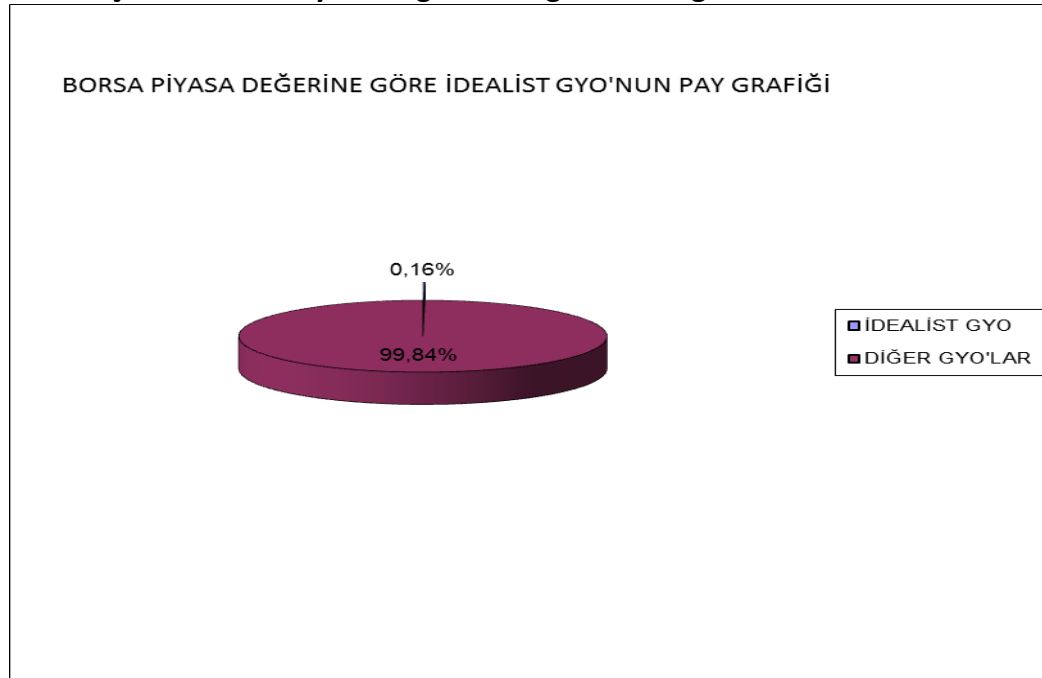
- Kurumsallaşmalarını hızlandırma amacıyla ve finansman temini açısından şirketlere,
- Şeffaf, denetlenebilir ve rekabetçi olmaları yönüyle tüketicilere,
- Yatırım ortaklığı ve portföy yönetim şirketi kimlikleri ile küçük ve büyük yatırımcılara,
- Şirketlerin kayıt altına alınması amacıyla devlete, direkt faydası vardır.

GYO'lar şeffaflık ve kaliteleri ile gayrimenkul sektöründe öne çıkacak ve hem tüketiciler hem de yatırımcılar tarafından tercih edileceklerdir.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla halka açık **GYO**'ların toplam borsa piyasa değeri yaklaşık **41 milyar TL**'dir. İdealist GYO'nun **30 Eylül 2020** tarihi itibarıyla borsadaki piyasa değeri ise **65 Milyon Üç Yüz Bin TL** olup, halka açık GYO'lar arasında borsa piyasa değerleri baz alındığında **% 0,16** oranında bir paya sahiptir.

İdealist GYO, **01 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020** döneminde en düşük **1,96 TL**, en yüksek **6,53 TL** fiyattan kapanış yapmıştır. **30 Eylül 2020** tarihli borsa kapanış fiyatı ise **6,53 TL** olmuştur.

Halka Açık GYO'ların Piyasa Değerleri Dağılımı Grafiği



BİLANÇO (TL)	30.09.2020	31.12.2019	
	Geçmemiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Değişim
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	24.814.711	16.290.928	52,32%
Duran Varlıklar	906.974	149.651	506,06%
TOPLAM VARLIKLAR	25.721.685	16.440.579	56,45%

KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.751.794	6.073.403	93,50%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	154.027	3.038.546	-94,93%
TOPLAM YÜKÜMLÜKLER	11.905.821	9.111.949	30,66%
ÖZKAYNAKLAR	13.815.864	7.328.630	88,52%
TOPLAM KAYNAKLAR	25.721.685	16.440.579	56,45%

GELİR TABLOSU (TL)	Dipnot Referansları	Geçmiş 01.01.2020-30.09.2020-	Geçmiş 01.01.2019-30.09.2019-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri		12.729.703	0
Satışların Maliyeti (-)		5.028.207	0
BRÜT KAR/ZARAR		7.701.496	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	12	-1.062.546	-448.885
Diğer Faaliyet Gelirleri		70.475	32.856
Diğer Faaliyet Giderleri (-)		-30.277	-97
FAALİYET KARI/ZARARI		6.679.148	-416.126
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	145.501
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ZARAR		6.679.148	-270.625
Finansman Giderleri		-204.500	-715.089
Finansman Gelirleri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		6.474.648	-985.714
- Dönem Vergi Gelir/Gideri		0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		22.172	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		6.496.820	-985.714
DÖNEM KARI/ZARARI		6.496.820	-985.714
Hisse Başına Kazanç	41	0,6497	-0,00986
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-9586	-10851
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		6.487.234	-996.565

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

BOLUM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

SPK 'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanacak olan İdealist GYO A.Ş.'nin yeni raporlama formatlarına uygun 2019 yılı Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) ve 2019 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) SPK tarafından verilen süre içerisinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ayrıca kamuya gerekli açıklamalar yapılacaktır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

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

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin, yatırımcıların, analistlerin ortaklık ile ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerini karşılamak,
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili

mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,

- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususlar dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini sağlamak, gözetmek ve izlemek.

Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Genel Müdürümüz Sn. İbrahim EKŞİ ' ye bağlı olarak faaliyet göstermekte olup, Yatırımcı İlişkileri Bölümü birim yöneticisinin bilgileri aşağıdadır:

Bölüm Yöneticisi: Yusuf Şimşek (yusufsimsek@idealistgyo.com)

Lisanslar: SPF İleri Düzey

Bölüm Görevlisi: Selim Demirtaş (sdemirtas@idealistgyo.com)

Adres : Kısıklı mah.Hanımseti sok No : 38 Kat:3 Ofis:6 34696 Üsküdar/İstanbul

Telefon : 0216 443 82 90 Faks : 0216 523 13 58

Şirketimize, **01.01.2020 – 30.09.2020** faaliyet dönemi içerisinde yazılı ve sözlü olarak bilgi edinme hakkını kullanmak isteyen 12 pay sahibi başvuruda bulunmuştur. Kamuya açıklanmış olan bilgiler ışığında şirketin portföy durumu ve takip aşamasında olunan yatırımlar hakkında kendilerine bilgi verilmiştir.

2.2 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

2.3 Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 16.07.2020 tarihinde yapılmıştır. Genel Kurul toplantılarımız, fiziki toplantı ile eş zamanlı olarak paydaşlarımızın elektronik ortamda da toplantıya katılmalarına imkan verecek şekilde mevzuata uygun olarak yürütülmüştür. Toplantı süreci görüntü almaya yetkili şirket tarafından canlı olarak MKK'ya aktarılmış ve kaydedilmiştir. Kurucu ortaklarımız dışında toplantıya gerek fiziki, gerekse elektronik ortamda herhangi bir paydaşımız katılmamıştır. 16.07.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar ve tutanaklar web sitemizde yayınlanmıştır.

Şirketimiz esas olarak Genel Kurul ilan tarihi ile birlikte şirketimizin Faaliyet Raporunu, Genel Kurula katılım vekalet formunu ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen mevzuat

gereği yapılması gereken bildirim ve açıklamaları internet sitemizde paydaşlarımızın incelemesine sunmakta olup, ilgili belgelerin ayrıca talep edilmesi halinde şirket merkezimizce tüm paydaşlarımıza dağıtım kanalları vasıtası ile ulaştırılması sağlanmaktadır. Ana Sözleşme gereği Genel Kurul Toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde ulusal gazetede, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve şirketimizin web sitesinde Genel Kurul tarihinden en az üç hafta önce duyurulmaktadır. Gelecek ilk Genel kurul'un tutanak ve bilgileri de internet sitemizde yeralacaktır.

2.4 Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

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

2.5 Kar Payı Hakkı

Şirketimiz Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenleme ve ilke kararları, vergi mevzuatı, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Ana Sözleşme hükümleri dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemektedir. İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye piyasası mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, şirketimizin uzun vadeli stratejileri, politikaları, karlılık ve nakit durumu analizi ve makroekonomik gelişmeleri, içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek şirketimiz ve menfaat sahipleri arasında Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kar payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

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

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

2.6 Payların Devri

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

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1 Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

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

3.2 Faaliyet Raporu

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

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz menfaat sahiplerini, şirket bilgilendirme politikası doğrultusunda bilgilendirmektedir. Bu amaçla internet sitesi, KAP ve Borsa İstanbul A.Ş. kaynaklarını kullanmaktadır. Ayrıca menfaat sahiplerinin şirketin olası bir mevzuata aykırı işlemleri dolayısı ile direkt olarak şirketimize yazılı veya sözlü müracat ederek konunun Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesine iletilmesi yolu açıktır. Bu konuda şimdiye kadar menfaat sahiplerinden herhangi bir olumsuz bildirim alınmamıştır. Kamuya açıklanacak bilgiler ,açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle Şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan kuruluşlar bu kuralın

istisnasını oluşturur. Bu durumda bilgiye ulaşanlar ,söz konusu bilgiyi ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

4.2 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

4.3 İnsan Kaynakları Politikası

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

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

4.4 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

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

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

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Şirketimiz Yönetim Kurulu tamamı icrada olmayan üyelerden oluşmaktadır

Yönetim Kurulu Üyeleri bilgileri aşağıda belirtilmiştir :

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR

İbrahim EKŞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI

Mustafa EKŞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ

Eyüp EKŞİ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU BAĞIMSIZ ÜYE

Didar Sevdil YILDIRIM BAĞIMSIZ ÜYE

İbrahim EKŞİ GENEL MÜDÜR

İBRAHİM EKŞİ – Yönetim Kurulu Başkanı

1991 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü’nden mezun olmuştur. 1958 yılında kurulan Hektaş İnşaat Şirketler Grubu’nun çeşitli kademelerinde çalışan İbrahim Ekşi, 1999 yılından beri, Hektaş İnşaat Şirketler Grubu’nun Yönetim Kurulu Başkanlığını yapmaktadır. Aynı zamanda Hakkı Ekşi Eğitim Kültür ve Sağlık Vakfı’nın Başkan Vekilliği görevini üstlenmiştir.

Bunların yanı sıra İbrahim Ekşi, GYODER ve ULI TURKEY’in icra kurulu üyesidir. DEİK Türkiye-Kuveyt İş Konseyi Başkanlığı, Türkiye-Suud ve Türkiye-Bahreyn İş Konseyleri Başkan Yardımcısı görevlerini yürütmektedir. Ayrıca yine çeşitli dernek, vakıf ve sivil toplum kuruluşlarında üyelik ve yöneticilik görevleri yapmaktadır.

MUSTAFA EKŞİ – Yönetim Kurulu Üyesi

Üsküdar Ticaret Meslek Lisesi mezunu olmakla beraber, Lise eğitimi devam ederken ilk olarak 1994 yılında dedesi Hakkı EKŞİ tarafından 1960 yılında kurulan HEKTAŞ İNŞAAT firmasının Finansman başta olmak üzere birçok kademesinde görev yapmıştır. 1999 yılında

Ticaret Meslek Lisesi' ni bitirdikten sonra iş dünyasına atılmış ve sahip oldukları aile şirketinin Finans Yöneticisi görevini üstlenmiştir. 2003-2004 yılları arasında kardeşi Eyüp EKŞİ ile birlikte İstanbul İl Bayındırlık Müdürlüğü' nün 11. Grup 2 adet İ.Ö.O ihalesini alarak başarı ile tamamlanmıştır. 2005 yılında dedesi Hakkı EKŞİ ve kardeşi Eyüp EKŞİ ile kurmuş oldukları GENÇ EKŞİLER İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ. ile inşaat alanındaki girişimlerine devam etmektedir.

EYÜP EKŞİ – Yönetim Kurulu Üyesi

18.04.1994 tarihinde İstanbul ilinin Kadıköy ilçesinde doğmuştur. İlk ve ortaokulu İstanbul Üsküdar Şemsi Paşa İlköğretim Okulu'nda bitirdikten sonra Burhan Felek Lisesini' de eğitimine devam etmiştir. Lise eğitimi devam ederken ilk olarak 1996 yılında dedesi Hakkı EKŞİ tarafından 1960 yılında kurulan HEKTAŞ İNŞAAT firmasının teknik kısım başta olmak üzere birçok kademesinde görev yapmıştır. 2000 yılında Burhan Felek Lisesi' ni bitirdikten sonra iş dünyasına atılmış ve sahip oldukları aile şirketinin Teknik Yöneticisi görevini üstlenmiştir. 2003-2004 yılları arasında kardeşi Mustafa EKŞİ ile birlikte İstanbul İl Bayındırlık Müdürlüğü' nün 11. Grup 2 adet İ.Ö.O ihalesini alarak başarı ile tamamlanmıştır. 2005 yılında dedesi Hakkı EKŞİ ve kardeşi Mustafa EKŞİ ile kurmuş oldukları GENÇ EKŞİLER İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ. ile birçok kamu ihalesine katılmıştır. İstanbul İl Özel idaresine bağlı 20. Grup 2 adet İ.Ö.O. , İstanbul Sultanbeyli Orhangazi Mah. İ.Ö.O ve Üsküdar Belediyesine ait Çamlıca Spor Salonu işlerini tamamlayarak sektördeki yerini almıştır. Ailesine ait Hakkı Ekşi Gayrimenkul Ltd. Şti. firmasının yüklenici olarak gelir paylaşımı esasına göre TOKİ ile yapmış olduğu “ İDEALİSTKENT” projesinin her aşamasında da etkin görevlerde bulunmuştur. Şu an Kadıköy bölgesinde kentsel dönüşüm projesi kapsamında Eriş Apartmanı, Ersöz Apartmanı dönüştürme işinin yanı sıra İstanbul Medeniyet Üniversitesi Merkezi Laboratuvar İnşaatı işini yapmaktadır. EMEK YAPI İNŞAAT TİC.LTD.ŞTİ.. Firmasının Yönetim Kurulu Başkanılığını yürütmekte ,ayrıca halen TOKİ'nin ihalesini yaptığı Bolu Büyük Sanayi Sitesi 988 Dükkan İnşaatı ve Çevre Düzenlemesi işini yapmaktadır. Evli ve iki çocuk babasıdır.

M. LEVENT HACİİSLAMOĞLU – 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.

5.2 Yönetim Kurulunun faaliyet esasları

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

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

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

30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:IV No: 56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” ilkelerin zorunlu olarak uygulanması gerektiği kararlaştırılmış, ana sözleşmede bu konulara yer vermek üzere gerekli değişikliklerin yapılması çalışmalarına başlanmıştır.

Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler, SPK’nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörülen niteliklerle örtüşmektedir. Ayrıca Yönetim Kurulu üyeleri SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde belirtilen şartları taşımaktadır. Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re’sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda

her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarının yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

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

Yönetim kurulu **2020 yılı dokuz (9)** aylık faaliyet dönemi içerisinde **27** defa eksiksiz olarak toplanmış olup tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır.

5.3 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili tebliği gereğince Yönetim Kurulu yapısı içerisinde Denetim Komitesi , Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Seçilen üyeler tebliğde yer alan kriterlere uygun olup, Denetim Komitesinin tamamının bağımsız üyelerden, Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komitesinin ise başkanlarının bağımsız üyeden oluşması ve bu kişilerin şirkette icrada görevi olmayan üyeler arasından seçilmesi sağlanmıştır. İlgili komiteler gerek duyulduğunda her zaman, rutin olarak ise yılda 2 kere toplanıp faaliyetleri gözden geçirmektedirler.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Bu yapı içerisinde oluşturulan komiteler ve üye listesi aşağıdaki gibidir:

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	
ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan
Mustafa EKŞİ	Komite Üyesi/Bağımsız değil/İcracı
Eyüp EKŞİ	Komite Üyesi/Bağımsız değil/İcracı olmayan
Yusuf ŞİMŞEK	Komite Üyesi/Bağımsız değil/icracı

DENETİM KOMİTESİ	
ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
Didar Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan
Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU	Komite Üyesi/Bağımsız/İcracı olmayan

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ	
ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
Didar Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan
Mustafa EKŞİ	Komite Üyesi/Bağımsız değil/İcracı

5.4 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

5.5 Şirketin Stratejik Hedefleri

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

Vizyonumuz:

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

Misyonumuz:

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

Hedef:

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

5.6 Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilip kamuya açıklanmış ve Genel Kurulda gündem maddesi olarak katılımcılara sunulmuştur. Şirketimizin 16.07.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine Net 1.200,00 TL , Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine Net 1.000,00 TL ücret ödenmesine karar verilmiştir. Şirket ilgili dönem içerisinde herhangi bir Yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

DİĞER DEĞERLENDİRMELER

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

İdealist GYO A.Ş.’nin gayrimenkul portföyünün ekspertiz raporu özeti aşağıdaki gibidir;

0 ADA 106 PARSEL UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ BİLGİ DEĞERİ

BLOK NO	BB NO	EMSAL KARŞILAŞTIRMA SONUCU ULAŞILAN BİRİM DEĞERİ	GELİR İNDİRGEME SONUCU ULAŞILAN BİRİM DEĞERİ	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
5	8/A	1.225.186	1.489.391	1.357.288
5	8/B	1.225.186	1.489.391	1.357.288
TOPLAM		2.450.372	2.978.782	2.714.576

PORTFÖY HAREKETLERİ

Şirketimiz gayrimenkul portföyünde **01.01.2020 - 30.09.2020** faaliyet döneminde içerisinde; Şirket gayrimenkul portföyünden 18 adet bağımsız bölüm satışı yapılmıştır. Mevcut portföy bilgileri ve ekspertiz değerleri yukarıdaki tabloda verilmiştir.

YÜRÜTÜLEN PROJELER

Ortaklığımızın ilgili dönemde devam eden Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihale edilmiş ve ihalesi tarafımızca kazanılmış olan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi adında 2 etaptan oluşan gayrimenkul ve ticari alan inşaatı projesi bulunmakta olup inşaat devam etmektedir.

ŞİRKET ÜST YÖNETİMİNDE MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİK

İlgili faaliyet dönemi içerisinde şirket üst yönetimi ile alakalı aşağıda belirtilen değişiklikler olmuştur: Şirket yönetim kurulu başkan vekilliği görevini yürüten İmdat EKŞİ'nin istifasının kabulüyle yerine başkan vekilliği görevine Mustafa EKŞİ, Şirket genel müdürlüğünden istifa eden Muhammed Ali EKŞİ'nin istifasının kabulü ile yerine aynı zamanda yönetim kurulu başkanlığı görevini de yürüten İbrahim EKŞİ getirilmiş, Şirket yönetim kurulu üyeliğine Eyüp EKŞİ getirilmiştir. Ayrıca 16.07.2020 tarihinde yapılan 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Bağımsız Üye Uğur ÖZDEMİR' in yerine Didar Sevdil YILDIRIM Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

01.01.2020 - 30.09.2020 faaliyet döneminde Şirket Esas Sözleşmesi'nde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.