



**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**01 Ocak 2011 - 30 Eylül 2011 Dönemi**

## **İÇİNDEKİLER:**

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| ŞİRKET TANITIMI                               | 3  |
| SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI                    | 3  |
| YÖNETİM KURULU                                | 4  |
| DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE                     | 6  |
| DENETÇİ                                       | 6  |
| ÜST YÖNETİM                                   | 6  |
| VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE YATIRIM POLİTİKAMIZ | 6  |
| KAR DAĞITIM POLİTİKASI                        | 7  |
| GYO SEKTÖRÜ VE SEKTÖRDEKİ YERİMİZ             | 8  |
| FİNANSAL TABLO ÖZETLERİ                       | 9  |
| DİĞER DEĞERLENDİRMELER                        | 10 |

## ŞİRKET TANITIMI

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

### İdealist GYO A.Ş. - Şirket Künyesi

Kuruluş Tarihi: 28 Kasım 2007

Ödenmiş Sermayesi: 10.000.000,-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 200.000.000,-TL

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

### SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

| ORTAĞIN ADI SOYADI / ÜNVANI | SERMAYE PAYI      | SERMAYE ORANI  |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
| İbrahim EKŞİ                | 1.500.000         | 15,00%         |
| İmdat EKŞİ                  | 1.500.000         | 15,00%         |
| Süleyman EKŞİ               | 1.500.000         | 15,00%         |
| Yüksel EKŞİ                 | 1.500.000         | 15,00%         |
| İsmail Hakkı EKŞİ           | 1.498.000         | 14,98%         |
| Ferit YAĞAN                 | 1.000             | 0,01%          |
| Uğur ÖZDEMİR                | 1.000             | 0,01%          |
| Halka Açık                  | 2.500.000         | 25,00%         |
| <b>TOPLAM</b>               | <b>10.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

## YÖNETİM KURULU

| ORTAĞIN ADI SOYADI | GÖREVİ                       | GÖREV SÜRESİ            | SERMAYE PAYI | SERMAYE ORANI |
|--------------------|------------------------------|-------------------------|--------------|---------------|
| İbrahim EKŞİ       | Yönetim Kurulu Başkanı       | 31/03/2011 - 31/03/2014 | 1.500.000    | 15,00%        |
| İmdat EKŞİ         | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 31/03/2011 - 31/03/2014 | 1.500.000    | 15,00%        |
| Süleyman EKŞİ      | Yönetim Kurulu Üyesi         | 31/03/2011 - 31/03/2014 | 1.500.000    | 15,00%        |
| Ferit YAĞAN        | Bağımsız Üye                 | 31/03/2011 - 31/03/2014 | 1.000        | 0,01%         |
| Uğur ÖZDEMİR       | Bağımsız Üye                 | 31/03/2011 - 31/03/2014 | 1.000        | 0,01%         |

### 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 Türk-Suud, Türk-Kuveyt ve Türk-Bahreyn İş Konseyleri Başkan Yardımcısı görevlerini yürütmektedir. Ayrıca yine çeşitli dernek, vakıf ve sivil toplum kuruluşlarında üyelik ve yöneticilik görevleri yapmaktadır.

### İMDAT EKŞİ - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1999 yılından bu yana Hektaş İnşaat Şirketler Grubu'nun Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevini yürütmekte olan İmdat Ekşi, yüksek öğretimini Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü'nde tamamladıktan sonra ISMMM odasından Mali Müşavir belgesini almıştır.

İnşaat alanında birçok kademede görevler almıştır. 1984 yılına kadar babası Hakkı Ekşi'nin şahıs şirketinde, bu tarihten sonra da babası ve kardeşleriyle beraber hayata geçirdikleri çeşitli şirketlerde kurucu, ortak ve yönetici olarak görevlerde bulunmuştur. Aynı zamanda değişik vakıf, dernek, sivil toplum kuruluşları ve çeşitli organizasyonlarda kurucu ve üye olarak görevlerini sürdürmektedir.

### **SÜLEYMAN EKŞİ - Yönetim Kurulu Üyesi**

1994'te Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1978-1984 yılları arasında babası Hakkı Ekşi'nin şahıs şirketinde çalışan Süleyman Ekşi, 1984 yılından bu yana Hektaş İnşaat Şirketler Grubu'nun Yönetim Kurulu Üyesi, İnşaat Grup Temsilcisi ve Strateji İş Geliştirme Temsilcisi olarak görevini sürdürmektedir. Aynı zamanda 2005-2006 yılında eğitim ve öğretime başlayan Özel Büyük Çamlıca Koleji Mütevelli Heyeti Üyesi ve Kurucularından biridir.

Hektaş İnşaat Şirketler Grubu bünyesinde Türkiye'nin çeşitli şehirlerde yapılan muhtelif inşaat işlerinin gerçekleşmesinde görev almıştır. Hakkı Ekşi Eğitim Kültür ve Sağlık Vakfı'nın kurulmasında Mütevelli Heyeti Üyesi olarak ve çeşitli dernek, vakıf ve sivil toplum kuruluşlarında üyelik ve yöneticilik görevlerini üstlenmiştir.

### **Ferit YAĞAN - Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi**

Yüksek öğrenimini 1999 yılında Sakarya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde tamamlamıştır. 2002 yılında Yıldız Teknik Üniversitesinde Fen Bilimleri Enstitüsü'nden, Yapı Bilim Dalı yüksek lisansını almıştır.

2007 yılından bu yana kendisinin de Şirket Ortağı olarak bulunduğu firmalarda Genel Müdürlük ve Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

### **Uğur ÖZDEMİR - Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi**

1980 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İdari İlimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümünden mezun Olmuştur. Çeşitli firmalarda üst düzey yöneticilik ve derneklerde kurul üyeliği yapmıştır.

### **DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE**

| ADI SOYADI    | GÖREVİ         |
|---------------|----------------|
| Uğur ÖZDEMİR  | Komite Başkanı |
| İmdat EKŞİ    | Komite Üyesi   |
| Süleyman EKŞİ | Komite Üyesi   |

### **DENETÇİ**

| ADI SOYADI  | MESLEĞİ | GÖREV SÜRESİ            |
|-------------|---------|-------------------------|
| Ali HASTÜRK | SMMM    | 31/03/2011 - 31/03/2014 |

### **ÜST YÖNETİM**

| ADI SOYADI    | GÖREVİ                                                                       |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Gürkan MANGIR | Genel Müdür                                                                  |
| Yusuf ŞİMŞEK  | Mali ve İdari İşler Müdürü /<br>Pay Sahipleri İlişkiler Birimi<br>Yöneticisi |

### **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 DAĞITIM POLİTİKASI

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 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 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;

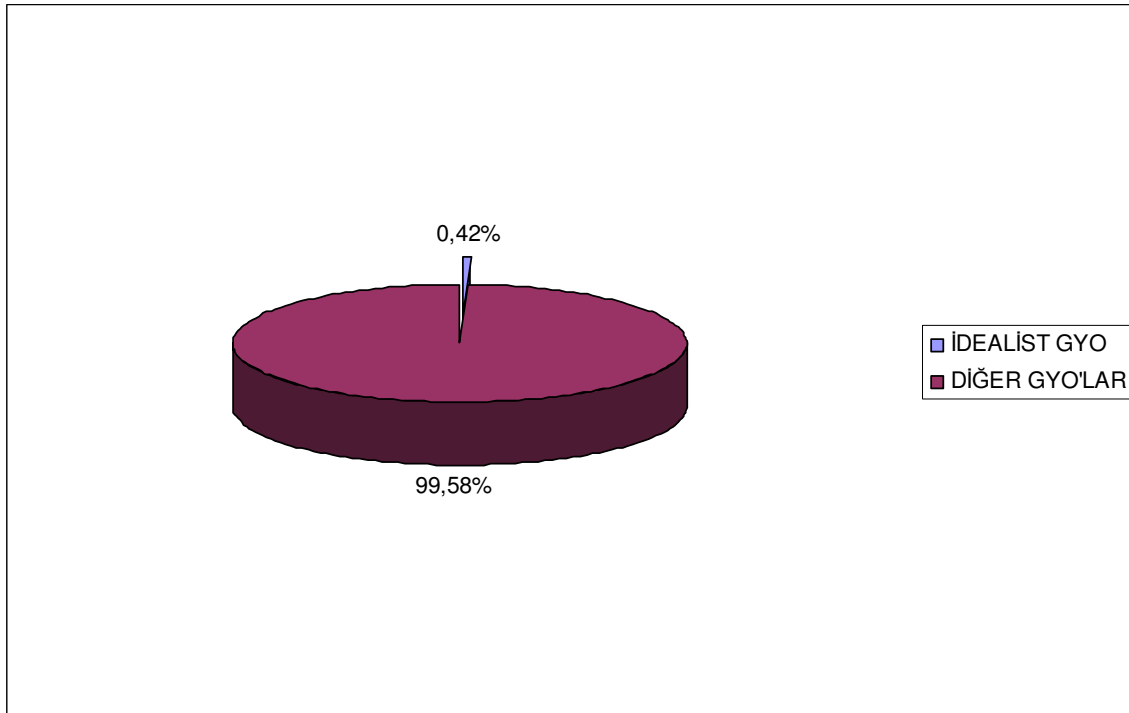
- Kurumsallaşmalarını hızlandırma amacıyla ve finansman temini açısından şirketlere,
- Şeffaf, denetlenebilir ve rekabetçi olmaları yönüyle tüketicilere,
- Yatırım ortaklığı ve portföy yönetim şirketi kimlikleri ile küçük ve büyük yatırımcılara,
- Şirketlerin kayıt altına alınması amacıyla devlete,

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

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla halka açık GYO'ların toplam piyasa değeri 11 milyar TL'dir. İdealist GYO'nun 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla piyasa değeri 46,6 milyon TL olup halka açık GYO'lar arasında % 0,42 oranında paya sahiptir.

İdealist GYO, 01 Temmuz - 30 Eylül 2011 döneminde en düşük 4,14 TL, en yüksek 10,44 TL fiyattan işlem görmüştür. 30 Eylül 2011 tarihli borsa kapanış fiyatı 4,66 TL'dir.

### Halka Açık GYO'ların Piyasa Değerleri Dağılımı



## FINANSAL TABLO ÖZETLERİ

| <b>BİLANÇO (TL)</b>     | <b>30.09.2011</b> | <b>31.12.2010</b> | <b>Değişim</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>VARLIKLAR</b>        |                   |                   |                |
| Dönen Varlıklar         | 9.298.296         | 9.437.034         | -1,47%         |
| Duran Varlıklar         | 11.149            | 11.155            | -0,05%         |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b> | <b>9.309.445</b>  | <b>9.448.189</b>  | <b>-1,47%</b>  |

|                           |                  |                  |               |
|---------------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>          |                  |                  |               |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 19.388           | 18.007           | 7,67%         |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 5.954            | 1.815            | 228,04%       |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜKLER</b> | <b>25.342</b>    | <b>19.822</b>    | <b>27,85%</b> |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>        | <b>9.284.103</b> | <b>9.428.367</b> | <b>-1,53%</b> |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>   | <b>9.309.445</b> | <b>9.448.189</b> | <b>-1,47%</b> |

| <b>GELİR TABLOSU (TL)</b>                              | <b>Dipnot Referansları</b> | <b>01.01.2011-30.09.2011</b> | <b>01.01.2010-30.09.2010</b> |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                          |                            |                              |                              |
| Satış Gelirleri                                        | 12                         | 396.040                      | 366.337                      |
| Satışların Maliyeti (-)                                | 13                         | -309.650                     | -313.605                     |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                  |                            | <b>86.390</b>                | <b>52.732</b>                |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                            | 14                         | -255.167                     | -294.711                     |
| Diğer Faaliyet Gelirleri                               | 15                         | 1.969                        | 0                            |
| Diğer Faaliyet Giderleri (-)                           | 15                         | 0                            | -3                           |
| <b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>                            |                            | <b>-166.808</b>              | <b>-241.982</b>              |
| (Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler                 | 16                         | 22.697                       | 9.482                        |
| (Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)             | 16                         | -153                         | -3                           |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b> | <b>11</b>                  | <b>-144.264</b>              | <b>-232.503</b>              |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri                             |                            | 0                            | 0                            |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri                        |                            | 0                            | 0                            |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>        | <b>11</b>                  | <b>-144.264</b>              | <b>-232.503</b>              |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                               | <b>11</b>                  | <b>-144.264</b>              | <b>-232.503</b>              |
| <b>Hisse Başına Kazanç</b>                             | <b>18</b>                  | <b>-0,0144264</b>            | <b>-0,0232503</b>            |

**DİĞER DEĞERLENDİRMELER****GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ**

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

Tablo Tarihi: 30.09.2011  
(Bin TL)

| GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR | Yeri ve Özellikleri                                                                                                                                                                                                                        | Alış Tarihi | Alış Maliyeti | Alış Ekspertiz Tarihi | Alış Ekspertiz Değeri | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri | Portföy Değeri |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------|----------------|
| İdealistkent 1 daire                                              | Adres: Madenler Mah. Palandöken Cd.No:9<br>İdealist Kent 1.Etap C3 Blok D:16 Ümraniye<br>/ İstanbul Özellikler: Brüt 193,24 m2, 4+1,<br>Kat:7/7                                                                                            | 12.06.08    | 376           | 10.01.08              | 385                   | 20.12.10         | 415              | 415            |
| İdealistkent 2 villa                                              | Adres: Madenler Mah. İdealist Kent Cd.No:4<br>İdealist Kent 2. Etap Manolya 5-1 / 5-2<br>Ümraniye / İstanbul Özellikler: Brüt 269 m2,<br>Bodrum+Zemin +1.Kat+Çatı Katlı İkiz Villa                                                         | 25.06.08    | 1.250         | 10.01.08              | 1.360                 | 20.12.10         | 1.700            | 1.700          |
| İdealistkent 1 daire                                              | Adres: Madenler Mah. İdealist Kent Cd.No:4<br>İdealist Kent 2. Etap B2 Blok D:3 Ümraniye<br>/ İstanbul Özellikler: Brüt 158,26 m2, 3+1,<br>Kat:1/6                                                                                         | 25.06.08    | 303           | 29.02.08              | 310                   | 20.12.10         | 330              | 330            |
| İdealistkent 10 villa                                             | Adres: Madenler Mah. İdealist Kent Cd.No:4<br>İdealist Kent 2. Etap Manolya 5-3 / 5-4 / 5-7<br>/ 5-8 / 5-9 / 5-10 / 5-11 / 5-12 / 5-13 / 5-14<br>Ümraniye / İstanbul Özellikler: Brüt 269 m2,<br>Bodrum+Zemin +1.Kat+Çatı Katlı İkiz Villa | 25.06.08    | 6.250         | 29.02.08              | 6.800                 | 20.12.10         | 8.900            | 8.900          |
| TOPLAM                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |             | 8.179         |                       | 8.855                 |                  | 11.345           | 11.345         |

## **İDEALİST GYO A.Ş. B.I.D. ULUSLAR ARASI KALİTE ÖDÜLÜ ALDI**

İdealist GYO A.Ş., Business Initiative Directions (İş İnisyatifi Yönelimleri) organizasyonu tarafından 18 Eylül 2011 Tarihinde İsviçre'nin Cenevre şehrinde düzenlenen Uluslar Arası Kalite Kongresi'nde Altın kategori dalında Uluslar Arası Kalite Yıldızı Ödülü'ne layık görüldü.

Dünya çapında 48 Ülkeden gelen QC 100 Kalite standartları dikkate alınarak ödüle laik görülen firmalar Cenevre Kalite Starları Töreninde bir araya gelmişlerdir. Merkezi Madrid'te bulunan Business Initiative Directions (BID), 116 ülkeye yayılan ve sektörlerinde kaliteye verdikleri önemle liderlik eden şirket ve kurumları takdir ve teşvik etmek amacıyla her yıl, altın, platin ve elmas olmak üzere 3 kategoride Kalite Kongresi düzenlemektedir.

Uluslararası Kalite Ödülü, her bir şirkete, liderlik, kalite, yenilikçilik, mükemmellik, teknoloji, müşteri memnuniyeti ve prestij konularında kurumsal başarı elde etmelerinden dolayı verilmektedir.

İdealist GYO A.Ş.'yi temsilen ödül törenine katılan Yönetim Kurulu Başkanı İbrahim Ekşi ile Şirket Kurucu Ortaklarından İsmail Hakkı Ekşi, Uluslararası Kalite Zirvesi Altın Ödülü'nü Business Initiative Directions Başkanı Jose E. Prieto'nun elinden almıştır.

## **ŞİRKET ÜST YÖNETİMİNDE MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİK**

Şirketimiz üst yönetiminde meydana gelen bir değişiklik yoktur.

## **PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM**

Ortaklığımızın devam eden gayrimenkul projesi yoktur.

## **PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLAR**

Portföyde yer alan gayrimenkullerimizden kiraya verilen yoktur.