



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01 Ocak 2011 - 31 Aralık 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%
TOPLAM	10.000.000	100,00%

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 öğrenimini 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 / Pay Sahipleri İlişkiler Birimi 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;

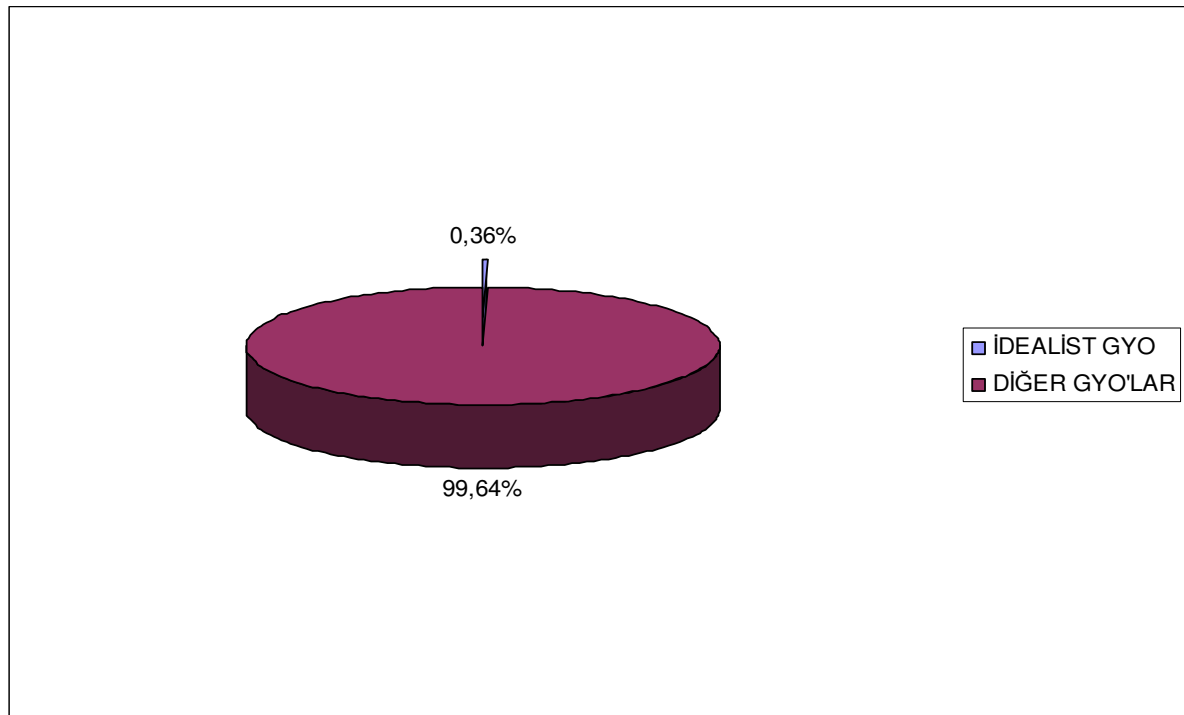
- Kurumsallaşmalarını hızlandırma amacıyla ve finansman temini açısından şirketlere,
- Şeffaf, denetlenebilir ve rekabetçi olmaları yönüyle tüketicilere,
- Yatırım ortaklığı ve portföy yönetim şirketi kimlikleri ile küçük ve büyük yatırımcılara,
- Şirketlerin kayıt altına alınması amacıyla devlete,

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla halka açık GYO'ların toplam piyasa değeri 9,5 milyar TL'dir. İdealist GYO'nun 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla piyasa değeri 34,7 milyon TL olup halka açık GYO'lar arasında % 0,36 oranında paya sahiptir.

İdealist GYO, 01 Ekim- 31 Aralık 2011 döneminde en düşük 3,40 TL, en yüksek 4,73 TL fiyattan işlem görmüştür. 30 Aralık 2011 tarihli borsa kapanış fiyatı 3,47 TL'dir.

Halka Açık GYO'ların Piyasa Değerleri Dağılımı



FINANSAL TABLO ÖZETLERİ

BİLANÇO (TL)	31.12.2011	31.12.2010	Değişim
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	9.225.110	9.437.034	-2,25%
Duran Varlıklar	9.425	11.155	-15,51%
TOPLAM VARLIKLAR	9.234.535	9.448.189	-2,26%

KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.292	18.007	1,58%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.719	1.815	49,81%
TOPLAM YÜKÜMLÜKLER	21.011	19.822	6,00%
ÖZKAYNAKLAR	9.213.524	9.428.367	-2,28%
TOPLAM KAYNAKLAR	9.234.535	9.448.189	-2,26%

GELİR TABLOSU (TL)	Dipnot Referansları	01.01.2011-31.12.2011	01.01.2010-31.12.2010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	12	396.040	366.337
Satışların Maliyeti (-)	13	-309.650	-313.605
BRÜT KAR/ZARAR		86.390	52.732
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	-334.397	-365.329
Diğer Faaliyet Gelirleri	15	1.969	2.892
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	15	0	-3
FAALİYET KARI/ZARARI		-246.038	-309.708
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	16	31.515	15.525
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	16	-320	-3
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	11	-214.843	-294.186
- Dönem Vergi Gelir/Gideri		0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	11	-214.843	-294.186
DÖNEM KARI/ZARARI	11	-214.843	-294.186
Hisse Başına Kazanç	18	-0,0144264	-0,0232503

DİĞER DEĞERLENDİRMELER**GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ**

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

Tablo Tarihi: 31.12.2011
(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 İdealist Kent 1.Etap C3 Blok D:16 Ümraniye / İstanbul Özellikler: Brüt 193,24 m2, 4+1, Kat:7/7	12.06.08	376	10.01.08	385	01.12.11	460	460
İdealistkent 2 villa	Adres: Madenler Mah. İdealist Kent Cd.No:4 İdealist Kent 2. Etap Manolya 5-1 / 5-2 Ümraniye / İstanbul Özellikler: Brüt 269 m2, Bodrum+Zemin +1.Kat+Çatı Katlı İkiz Villa	25.06.08	1.250	10.01.08	1.360	01.12.11	2.000	2.000
İdealistkent 1 daire	Adres: Madenler Mah. İdealist Kent Cd.No:4 İdealist Kent 2. Etap B2 Blok D:3 Ümraniye / İstanbul Özellikler: Brüt 158,26 m2, 3+1, Kat: 1/6	25.06.08	303	29.02.08	310	01.12.11	375	375
İdealistkent 10 villa	Adres: Madenler Mah. İdealist Kent Cd.No:4 İdealist Kent 2. Etap Manolya 5-3 / 5-4 / 5-7 / 5-8 / 5-9 / 5-10 / 5-11 / 5-12 / 5-13 / 5-14 Ümraniye / İstanbul Özellikler: Brüt 269 m2, Bodrum+Zemin +1.Kat+Çatı Katlı İkiz Villa	25.06.08	6.250	29.02.08	6.800	01.12.11	10.400	10.400
TOPLAM			8.179		8.855		13.235	13.235

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.