



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01 Ocak 2012 - 30 Eylül 2012 Dönemi

İÇİNDEKİLER:

ŞİRKET TANITIMI	3
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	3
YÖNETİM KURULU	4
KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	6
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	6
DENETÇİ	6
ÜST YÖNETİM	6
VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE YATIRIM POLİTİKAMIZ	7
KAR DAĞITIM POLİTİKASI	7
GYO SEKTÖRÜ VE SEKTÖRDEKİ YERİMİZ	8
FİNANSAL TABLO ÖZETLERİ	9
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI	10
DİĞER DEĞERLENDİRMELER	17

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%
İbrahim Edhem GÖKHAN	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%
İbrahim Edhem GÖKHAN	Bağımsız Üye	04/04/2012 - 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.

İbrahim Edhem GÖKHAN - Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

Yüksek öğrenimini 1999 yılında Marmara Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. 2002 University of Westminster, MSc Bilgi Yönetimi & Finans, Londra / UK eğitimini tamamladıktan sonra 2012 yılında G.Y.T.E., MBA yapmıştır.

Finans sektöründe çeşitli kurumlarda Yönetici pozisyonlarında görevler almıştır. 04.04.2012 tarihinde şirketimize Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmış olup aynı zamanda Denetim ve Kurumsal Yönetim Komitelerinde görev almaktadır.

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.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ
İbrahim Edhem GÖKHAN	Komite Başkanı
İmdat EKŞİ	Komite Üyesi
Süleyman EKŞİ	Komite Üyesi

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

ADI SOYADI	GÖREVİ
Uğur ÖZDEMİR	Komite Başkanı
İbrahim Edhem GÖKHAN	Komite Üyesi

DENETÇİ

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

ÜST YÖNETİM

ADI SOYADI	GÖREVİ
İsmail Hakkı EKŞİ	Genel Müdür
Yusuf ŞİMŞEK	Mali ve İdari İşler Müdürü / Pay Sahipleri İlişkiler Birimi Yöneticisi
Murat ŞAN	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 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;

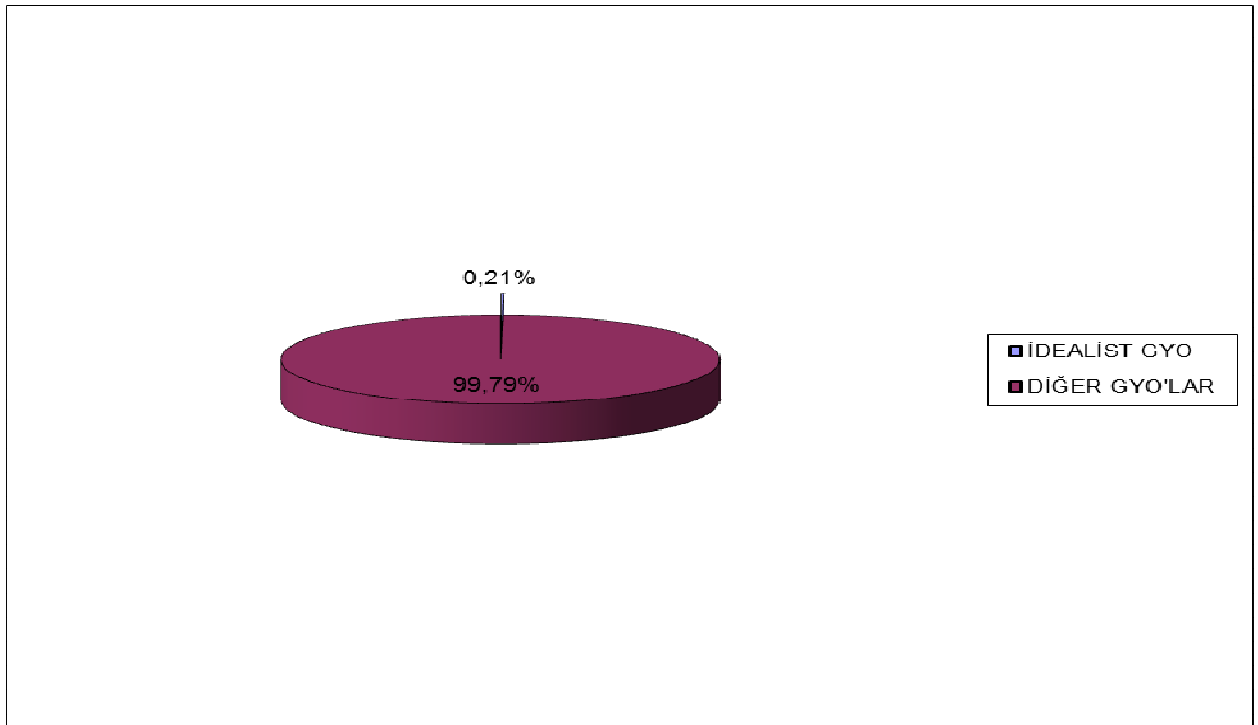
- Kurumsallaşmalarını hızlandırma amacıyla ve finansman temini açısından şirketlere,
- Şeffaf, denetlenebilir ve rekabetçi olmaları yönüyle tüketicilere,
- Yatırım ortaklığı ve portföy yönetim şirketi kimlikleri ile küçük ve büyük yatırımcılara,
- Şirketlerin kayıt altına alınması amacıyla devlete,

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

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla halka açık GYO'ların toplam piyasa değeri 13,6 milyar TL'dir. İdealist GYO'nun 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla piyasa değeri 28,9 milyon TL olup halka açık GYO'lar arasında % 0,21 oranında paya sahiptir.

İdealist GYO, 01 Temmuz - 30 Eylül 2012 döneminde en düşük 2,84 TL, en yüksek 3,19 TL fiyattan işlem görmüştür. 28 Eylül 2012 tarihli borsa kapanış fiyatı ise 2,89 TL'dir.

Halka Açık GYO'ların Piyasa Değerleri Dağılımı



FINANSAL TABLO ÖZETLERİ

BİLANÇO (TL)	30.09.2012	31.12.2011 <i>Bağımsız Denetim'den</i> Geçmiş	Değişim
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	9.277.788	9.225.110	0,57%
Duran Varlıklar	7.748	9.425	-17,79%
TOPLAM VARLIKLAR	9.285.536	9.234.535	0,55%

KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	21.280	18.292	16,34%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	778	2.719	-71,39%
TOPLAM YÜKÜMLÜKLER	22.058	21.011	4,98%
ÖZKAYNAKLAR	9.263.478	9.213.524	0,54%
TOPLAM KAYNAKLAR	9.285.536	9.234.535	0,55%

GELİR TABLOSU (TL)	Dipnot	01.01.2012-	01.01.2011-
	Referansları	30.09.2012-	30.09.2011-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	12	900.990	396.040
Satışların Maliyeti (-)	13	-686.314	-309.650
BRÜT KAR/ZARAR		214.676	86.390
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	-230.957	-255.167
Diğer Faaliyet Gelirleri	15	1.944	1.969
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	15	0	0
FAALİYET KARI/ZARARI		-14.337	-166.808
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	16	64.576	22.697
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	16	-285	-153
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	11	49.954	-144.264
- Dönem Vergi Gelir/Gideri		0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	11	49.954	-144.264
DÖNEM KARI/ZARARI	11	49.954	-144.264
Hisse Başına Kazanç	18	0,0091819	0,0065384

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkeleri prensiplerini uygulamayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda Şirketimiz aşağıda belirtilen hususlar da Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemekte, 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 Şirket Kurumsal Yönetim Sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

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. Bu amaca hizmet etmek üzere kurulan

a) Pay sahipleri ile İlişkiler Biriminde yürütülen başlıca faaliyetler şunlardır:

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel tutulmasını sağlamak.
- Gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç, pay sahiplerinin şirket hakkında sözlü ve yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel Kurul Toplantısı'nın, Ana Sözleşmeye ve yürürlükteki mevzuata uygun şekilde yapılmasını sağlamak.
- Genel Kurul Toplantısı'nda, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Şirketin kurumsal internet sitesi (www.idealistgyo.com.tr) içerisinde yer alan yatırımcı ilişkileri bölümünün içeriğini, güncellemek ve pay sahiplerinin şirket ile ilgili bilgilere internet vasıtasıyla hızlı ve kolay bir biçimde ulaşmasını sağlamak.
- SPK'nın Seri VIII, No: 54 Sayılı Tebliği dikkate alınarak gerekli Özel Durum Açıklamalarını KAP (Kamuyu Aydınlatma Platformu) aracılığıyla İMKB'ye bildirerek kamuyu aydınlatmak.
- Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuatta oluşan değişiklikleri izlemek ve Şirket içinde ilgili birimlerin dikkatine sunmak.

b) Şirketimiz Pay sahipleri ile ilişkiler birim yöneticisinin bilgileri aşağıdadır:

Yusuf Şimşek (yusufsimsek@idealistgyo.com)

Adres : Kısıklımah. Hanımseti sok No : 38 34696 Üsküdar/İstanbul

Telefon : 02126 443 82 90

Faks : 0216 523 13 58

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimize, 2011 yılı içerisinde yazılı ve sözlü olarak bilgi edinme hakkını kullanmak isteyen 74 pay sahibi başvuruda bulunmuştur. Kamuya açıklanmış olan bilgiler ışığında şirketin portföy durumu ve takip aşamasında olunan yatırımlar hakkında kendilerine bilgi verilmiştir. Pay sahiplerinin bilgi edinme haklarının kullanımına yardımcı olmak maksadı ile şirketimizin internet sitesindeki bilgi ve açıklamalar güncellenmektedir. Ana sözleşmemizde Özel denetçi atanmasının bireysel bir hak olduğuna dair bir hüküm bulunmamaktadır. Dönem içerisinde özel denetçi tayin edilmesi talebi ile karşılaşılmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

Şirketimizin 2010 yılına ait Genel Kurul Toplantısı 31.03.2011 tarihinde yapılmıştır. Halka açık pay sahipleri ve Medya toplantıya katılmamıştır. 31.03.2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin tutanaklar web sitemizde yayınlanmıştır. Şirketimizin Genel Kurul ilan tarihi ile şirketimizin Faaliyet Raporu, Genel Kurula katılım vekalet formu ve Kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen yasalar gereği yapılması gereken bildirim ve açıklamalar internet sitemizde pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuş ve istenmesi durumunda şirket merkezimizden tüm pay sahiplerimize ulaştırılmaktadır. 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 internet sitesinde Genel Kurul tarihinden üç hafta önce duyurulmaktadır. Gelecek ilk Genel kurul'un tutanak ve bilgileri internet sitemizde yeracaktır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirketimizin oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı herhangi bir uygulaması yoktur. Oy kullanımı konusunda her pay sahibine eşit fırsatlar sunulmakla birlikte mevcut mevzuat hükümlerince oylarını kullanabilmektedirler.

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

6. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

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.

7. 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 II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri :VIII, No: 54 Tebliği ile düzenlenen Şirket bilgilendirme politikası, internet sitemiz vasıtası ile yatırımcı ilişkiler bölümünde kamuya açıklanmıştır.

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “ Şirket Bilgilendirme Politikası” kurumsal yönetimin şeffaflık ana ilkesi doğrultusunda pay ve menfaat sahiplerine ,Şirket'in hak ve yararını da gözeterek şekilde ve ticari sır veya Şirket'in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan açıklamaları esas almaktadır.

Kamuya açıklanacak bilgiler, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir ve düşük maliyetle kolay erişilebilir biçimde “Kamuyu Aydınlatma Platformu” (www.kap.gov.tr) ve şirketin internet sitesinde kamunun kullanımına sunulur .Ayrıca kamuyu aydınlatma ile ilgili her konuyu gözetmek ve şirkete yönelen soruları yanıtlamak üzere pay sahipleri ile ilişkiler birimi oluşturulmuştur.

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.

9. Özel Durum Açıklamaları

Şirket bu dönem içerisinde faaliyet raporu ve mali tabloları dışında herhangi bir özel durum açıklaması yapmamıştır. Şirketimiz hisse senetleri yurt dışı borsalarda kote değildir. SPK tarafından özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle şirketimize herhangi bir yaptırımı olmamıştır.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin internet sitesi www.idealistgyo.com.tr dir. Sitenin düzenlenmesinde Kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen ve bulunması gereken azami bilgilere yer verilmekte ve bu bilgilerin güncellenmesi yapılmaktadır.

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirketimizin gerçek kişi nihai hakim pay sahiplerini gösteren ortaklık yapısı internet sitesinde kamuya açıklanmakta olup, bilgilerin sürekli güncel tutulması sağlanmaktadır.

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Şirketimiz içeriden öğrenenlerin ticaretine ilişkin oluşturulmuş yasal düzenlemelere tam anlamı ile uyulması için gerekli tüm tedbirler alınmıştır. Bu konuda Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No: 54 Tebliği ile düzenlenmesini yaptığı, İçsel bilgilere erişimi olanların listesi hazırlanmıştır.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz menfaat sahiplerini, şirket bilgilendirme politikası doğrultusunda bilgilendirmektedir. Bu amaçla internet sitesi, KAP ve IMKB kaynaklarını kullanmaktadır. Ayrıca bu konuda menfaat sahipleri direkt olarak şirketimize yazılı veya sözlü müracaatları olmamıştır.

14. 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.

15. 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.

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

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimiz müşteri memnuniyetini ön planda tutan bir politika benimsemiştir. Müşterilerle uzun dönemli ilişkiler geliştirilmeye çalışılmakta, iletişim kanallarının sürekli açık tutulmasına özen gösterilmekte ve müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbir alınmaktadır.

17. Sosyal Sorumluluk

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.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

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.

Bu uygulamalar çerçevesinde 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

İmdat EKŞİ

YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ

Süleyman EKŞİ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
İbrahim Edhem GÖKHAN	BAĞIMSIZ ÜYE
Uğur ÖZDEMİR	BAĞIMSIZ ÜYE
İsmail Hakkı EKŞİ	GENEL MÜDÜR

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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.

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Yönetim Kurulumuz şirketimizin 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.

21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz halka açık bir GYO olmasının beraberinde getirmiş olduğu şeffaflık gerekliliği ve sorumluluklarının farkında olarak, bu özelliğin gerektirdiği üzere risk yönetimi ve iç denetimi gözetken bir yapıya ve işlerinde uzman, dinamik personel yapısına sahiptir. Risk yönetim ve iç kontrol mekanizması oluşturmuş olduğumuz Denetim Komitesi'nin görev alanında yer almaktadır. Şirketimizde iç kontrol mekanizması oluşturulmamıştır.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulunun yapısı, yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde Türk Ticaret Kanunu ve SPK 'nın ilgili maddeleri esas alınarak belirlenmiştir.

23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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.

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Yönetim Kurulu üyeleri dönem içerisinde şirketle işlem yapma ve rekabet yasağı uygulamasında bulunmamıştır

25. Etik Kurallar

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.

26. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili tebliği gereğince Yönetim Kurulu yapısı içerisinde Denetim Komitesi oluşturulmuş olup Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulması ile ilgili çalışmalar devam etmektedir. Seçilecek üyeler tebliğde yer alan kriterlere uygun olacak, Denetim Komitesinin tamamının bağımsız üyelerden, Kurumsal Yönetim Komitesinin ise başkanının bağımsız üyeden oluşması ve bu kişilerin şirkette icrada görevi olmayan üyeler arasından seçilmesi sağlanacaktır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Bu dönemde 13 defa toplanmış olup her üye toplantılara katılmıştır.

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerine 2011 yılı faaliyet dönemi içerisinde görevlerinden ötürü herhangi bir ücret ödemesi yapılmamıştır. Yeni dönemde ise, Yönetim Kurulu üyelerine belli bir ücret ödemesi yapılması planlanmaktadır. Şirket herhangi bir Yönetim 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;

Tablo Tarihi: 30.09.2012
(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 2 villa	Adres: Madenler Mah. İdealist Kent Cd.No:4 İdealist Kent 2. Etap Minolya 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	20.12.10	2.000	2.000
İdealistkent 10 villa	Adres: Madenler Mah. İdealist Kent Cd.No:4 İdealist Kent 2. Etap Minolya 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	20.12.10	10.400	10.400
TOPLAM			7.500		8.160		12.400	12.400

ŞİRKET ÜST YÖNETİMİNDE MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİK

Şirketimiz üst yönetiminde 01.03.2012 - 30.06.2012 faaliyet döneminden sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.

PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Ortaklığımızın devam eden gayrimenkul projesi yoktur.

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLAR

Şirketimiz gayrimenkul portföyünde 01.03.2012 - 30.06.2012 faaliyet döneminden sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır. Portföyün ekspertiz değeri yukarıda verilmiştir.