



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01 Ocak 2013 - 31 Aralık 2013 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	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%

DENETÇİ

ADI SOYADI	MESLEĞİ	GÖREV SÜRESİ
Kapital Karden Bağımsız Den. Ve YMM A.Ş.	Bağımsız Denetim Ve YMM A.Ş.	01/01/2013 - 31/12/2013

ÜST YÖNETİM

ADI SOYADI	GÖREVİ
İsmail Hakkı EKŞİ	Genel Müdür
Murat ŞAN	Kurumsal Yönetim ve Mevzuat Uyum 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 dağıtımını 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 itibariyle 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;

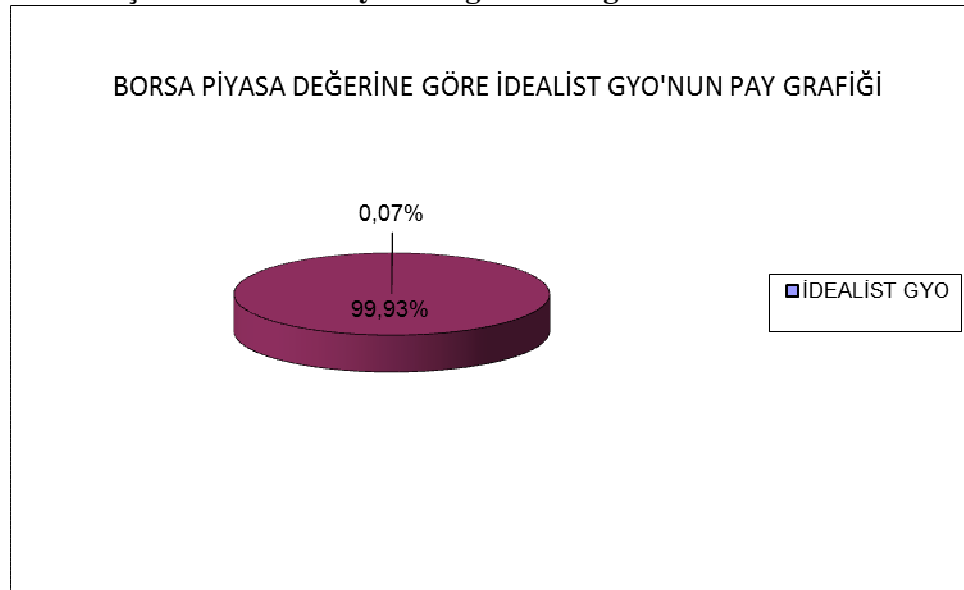
- Kurumsallaşmalarını hızlandırma amacıyla ve finansman temini açısından şirketlere,
- Şeffaf, denetlenebilir ve rekabetçi olmaları yönüyle tüketicilere,
- Yatırım ortaklığı ve portföy yönetim şirketi kimlikleri ile küçük ve büyük yatırımcılara,
- Şirketlerin kayıt altına alınması amacıyla devlete,

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

31 Aralık 2013 tarihi itibariyle halka açık GYO'ların toplam borsa piyasa değeri 18 milyar TL'dir. İdealist GYO'nun 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle borsadaki piyasa değeri ise 12.9 milyon TL olup halka açık GYO'lar arasında borsa piyasa değerleri baz alındığında % 0,07 oranında bir paya sahiptir.

İdealist GYO, 01 Ocak 2013 - 31 Aralık 2013 döneminde en düşük 1.19 TL, en yüksek 2,90 TL fiyattan kapanış yapmıştır. 31 Aralık 2013 tarihli borsa kapanış fiyatı ise 1,29 TL olmuştur.

Halka Açık GYO'ların Piyasa Değerleri Dağılımı



BİLANÇO (TL)	31.12.2013	31.12.2012 <i>Bağımsız Denetim'den</i> Geçmiş	Değişim
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	8.837.081	9.208.684	-4,04%
Duran Varlıklar	5.390	7.189	-25,02%
TOPLAM VARLIKLAR	8.842.471	9.215.873	-4,05%

KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.015	53.008	-69,79%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.012	1.123	346,30%
TOPLAM YÜKÜMLÜKLER	21.027	54.131	-61,16%
ÖZKAYNAKLAR	8.821.444	9.161.742	-3,71%
TOPLAM KAYNAKLAR	8.842.471	9.215.873	-4,05%

GELİR TABLOSU (TL)	Dipnot Referansları	01.01.2013-31.12.2013-	01.01.2012-31.12.2012-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	31	54.781	986.352
Satışların Maliyeti (-)	31	0	-686.314
BRÜT KAR/ZARAR		54.781	300.038
Genel Yönetim Giderleri (-)	33	-394.611	-329.966
Diğer Faaliyet Gelirleri	34	0	1.797
Diğer Faaliyet Giderleri (-)		0	0
FAALİYET KARI/ZARARI		339.830	28.131
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler		0	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	37	-385	-390
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-340.215	-28.521
- Dönem Vergi Gelir/Gideri		0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-340.215	-28.521
DÖNEM KARI/ZARARI		-340.215	-28.521
Hisse Başına Kazanç	41	-0,034	-0,0029
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-83	-198
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-340.298	-28.719

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 Şirket Kurumsal Yönetim Sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. 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. 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 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.

Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü ve birim yöneticisinin bilgileri aşağıdadır:

Murat Şan (muratsan@idealistgyo.com)

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

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

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimize, 01.01.2013 - 31.12.2013 faaliyet dönemi içerisinde yazılı ve sözlü olarak bilgi edinme hakkını kullanmak isteyen 33 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 Toplantıları

Şirketimizin 2012 yılına ait Genel Kurul Toplantısı 29.03.2013 tarihinde yapılmıştır. Genel Kurul toplantımız, bu yıl ilk defa uygulamaya konulan 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 paydaşlarımızdan toplantıya katılan olmamıştır. 29.03.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin 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.

5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketimizin, oy haklarının kullanılmasını zorlaştıracı herhangi bir uygulaması 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.

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.

6. 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.

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. 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. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin internet sitesi www.idealistgyo.com.tr dir. Sitenin düzenlemesinde SPK ‘nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde ve TTK’unda belirtilen bulunması gereken azami bilgilere yer verilmekte olup bu bilgilerin sürekli olarak güncellemesi yapılmaktadır.

10. Faaliyet Raporu

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Şirketimiz Yönetim Kurulu tamamı icrada olmayan üyelere 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

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.

16. 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 ilgili dönem içerisinde 6 defa eksiksiz olarak toplanmış olup tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır.

17. 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. Seçilecek 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

ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
İbrahim Edhem GÖKHAN	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan
İmdat EKŞİ	Komite Üyesi/Bağımsız değil/İcracı olmayan
Süleyman EKŞİ	Komite Üyesi/Bağımsız değil/İcracı olmayan

DENETİM KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
Uğur ÖZDEMİR	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan

İbrahim Edhem GÖKHAN

Komite Üyesi/Bağımsız/İcracı olmayan

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
Uğur ÖZDEMİR	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan
İmdat EKŞİ	Komite Üyesi/Bağımsız değil/İcracı olmayan

18. 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.

19. 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.

20. Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Şirketimizin 29.03.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine Net 500,00 TL , Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine Net 300,00 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;

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti Bin TL	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Bin TL)	Portföy Değeri (Bin TL)
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	11.12.13	2.140	2.140
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	11.12.13	10.880	10.880
TOPLAM			7.500		8.160		13.020	13.020

ŞİRKET ÜST YÖNETİMİNDE MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİK

Şirketimiz üst yönetiminde 01.01.2013 - 31.12.2013 faaliyet döneminde Pay Sahipleri İle İlişkileri Birim yöneticisi Sn. Yusuf Şimşek görevinden istifaen ayrılmıştır. Yerine Kurumsal Yönetim Ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Sn. Murat Şan atanmıştır.

PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Ortaklığımızın şu anda devam eden bir gayrimenkul projesi yoktur.

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLAR

Şirketimiz gayrimenkul portföyünde 01.01.2013 - 31.12.2013 faaliyet döneminde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Portföyün ekspertiz değeri yukarıda verilmiştir.

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine uyum sağlamak amacı ile esas sözleşmenin (3), (5), (7), (8), (14), (16), (18), (19), (20), (22), (23), (24), (26), (27), (28),

(29), (30), (31), (34), (36) maddelerinin tadili ile, geçici maddeleri (1), (2), (3), (4), (6) nın iptallerini içeren tasarıyı 29.03.2013 tarihinde yapmış olduğu genel kurulda oylama ile kabul etmiş olup, ilgili değişiklikleri gerçekleştirmiştir.