



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FAALİYET RAPORU 2009

İÇİNDEKİLER:

ŞİRKET TANITIMI	2
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	2
YÖNETİM KURULU	3
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	5
ÜST YÖNETİM	5
VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE YATIRIM POLİTİKAMIZ	5
BİLGİLENDİRME POLİTİKASI	6
PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ	8
DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR	9
KAR DAĞITIM POLİTİKASI	9
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ	10
PROTFÖY TABLOSU	11
2009 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	14
2009 YILI OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI	19
FİNANSAL TABLOLAR	22

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	2.000.000	20,00%
İmdat EKŞİ	2.000.000	20,00%
Süleyman EKŞİ	2.000.000	20,00%
Yüksel EKŞİ	2.000.000	20,00%
İsmail Hakkı EKŞİ	1.998.000	19,98%
Kenan Kiper ÖZERLİ	1.000	0,01%
Ali Özkan TOPTAŞ	1.000	0,01%

YÖNETİM KURULU

ORTAĞIN ADI SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı	19/02/2010 - 19/02/2013	2.000.000	20,00%
İmdat EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	19/02/2010 - 19/02/2013	2.000.000	20,00%
Süleyman EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi	19/02/2010 - 19/02/2013	2.000.000	20,00%
Kenan Kiper ÖZERLİ	Bağımsız Üye	19/02/2010 - 19/02/2013	1.000	0,01%
Ali Özkan TOPTAŞ	Bağımsız Üye	19/02/2010 - 19/02/2013	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.

KENAN KİPER ÖZERLİ - Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

Yüksek öğrenimini 1985 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde tamamlamıştır. Bir süre çeşitli firmalarda teknik personel olarak görev yaptıktan sonra 1994 yılında kurduğu Özerli İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. firmasıyla çeşitli inşaat işleri yapmıştır. 1999 yılında yabancı firmalarla çalışan ortağı ile birlikte Ekol Yapı İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ni kurmuş ve yurt dışındaki inşaat işlerine iştirak etmişlerdir. Halen ülkemizde çeşitli yabancı firmalarla konsorsiyum olarak ihalelere iştirak etmektedirler. Değişik branşlarda da faaliyet göstermek amacıyla Ekol Yapı İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ni kuran Kenan Kiper Özerli, yurt içi ve yurt dışında çeşitli projeler üstlenmiştir. Halen bu firmada Müdürlük görevini yürütmektedir.

ALİ ÖZKAN TOPBAŞ - Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

1988 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nden mezun olmuştur. Mesleki olarak T.M.M.O.B. Mimarlar Odası üyesidir. Meslek hayatına 1988-1989 yıllarında Antalya'da Le-Merdiven Tatil Köyü inşaatında İnce İşler Şantiye Şefi olarak başlayan Ali Özkan Topbaş, daha sonra 1989 yılında Piramit Mimarlık adıyla kendi mimarlık ofisini kurmuştur. Bugüne kadar çeşitli konut, otel, ticaret merkezleri, rezidans, okul gibi projelere imza atmıştır.

Ayrıca bir dönem İstanbul Maltepe Spor'da Tesislerden Sorumlu Başkan Yardımcılığı görevini üstlenmiştir.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

ADI SOYADI	GÖREVİ
Ali Özkan TOPTAŞ	Komite Başkanı
İmdat EKŞİ	Komite Üyesi
Süleyman EKŞİ	Komite Üyesi

ÜST YÖNETİM

ADI SOYADI	GÖREVİ
Gürkan MANGIR	Genel Müdür
Fahrettin BALLI	Mali ve İdari İşler Müdürü / Pay Sahipleri İlişkiler Birimi Yöneticisi
Levent HACİİSLAMOĞLU	Sermaye Piyasaları 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.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Şirketimiz aşağıda sayılan bilgi verilecek menfaat sahiplerine kurumsal yönetim ilkeleri gereği ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere bilgilerin zamanında, doğru, anlaşılabilir, eksiksiz ve kolay ulaşılabilir bilgi edinmelerini sağlamak amacıyla bilgilendirme politikası oluşturmuştur.

Şirketimiz, kamuyu aydınlatma konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatına; Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Madde-43) ve ilgili diğer mevzuata ve Sermaye Piyasası Kanununu ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) düzenlemelerine uyar.

Ayrıca, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin şirket bünyesinde hayata geçirilmesine azami gayret gösterir.

Yönetim kurulumuz kamunun aydınlatılmasıyla ilgili olarak hazırladığı bilgilendirme politikasını genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunar ve kamuya açıklar.

Bilgilendirme politikasında bir değişiklik olması halinde, değişiklik yapılan hususlar ve gerekçeleri yönetim kurulunun onayından geçtikten sonra, genel kurulun bilgisine sunulur ve kamuya açıklanır.

Sorumluluk

Bilgilendirme Politikasının takibinden, gözden geçirilmesinden ve geliştirilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Pay Sahipleri İlişkiler Birimi bilgilendirme politikasını gözetmek ve takip etmekle sorumludur.

Kapsam

Şirket bilgilendirme politikası çerçevesinde bilgi verilecek menfaat sahipleri ve kuruluşlar şunlardır;

- a- Mevcut Yatırımcılar
- b- Potansiyel Yatırımcılar
- c- Menfaat sahipleri
- d- Düzenleyici kuruluşlar
- e- Kamuoyu

Bilgilendirme Araçları:

Bilgilendirme politikası aşağıda yer alan araçlar vasıtasıyla gerçekleştirilir.

- Web sitesi
- Yatırımcılara yönelik toplantılar
- Medya ve basın açıklamaları
- Ticaret Sicili Gazetesi, diğer gazeteler vasıtasıyla yapılan duyurular (İzahname, sirküler, genel kurul çağrısı vb.)
- Haber kanalları (Reuters, AP, Bloomberg, Foreks vs.)
- Elektronik posta, mektup vs gibi iletişim araçları
- Telefon, Faks vs.

Bilgilendirme Kapsamındaki Konular:

Yapılacak bilgilendirmeler aşağıda yer alan hususları kapsar:

- Yıllık faaliyet raporu, mali tablolar ve dipnotları, bağımsız denetim raporu ve kar dağıtım politikası internet sitesi ve diğer dağıtım organları vasıtasıyla yatırımcılara, kamuya, menfaat sahiplerine ve düzenleyici kuruluşlara zamanında ve doğru bir şekilde ulaştırılır.
 - Genel kurula ilişkin her türlü bilgi genel kuruldan en az 3 hafta önce şirket merkezi ve şubelerinde incelemeye açık tutulur ve internet ile kamuya duyurulur.
 - Her 3, 6, 9, 12 aylık dönemlerde mali tablolar ve bağımsız denetim raporu ve ara dönem faaliyet raporu internet yolu ile kamuya duyurulur.
 - SPK Seri: VIII, No:54 “Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği” ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar tebliği uyarınca kamuoyuna açıklanması gerekli özel durumların gerçekleşmesi durumunda bu konuya ilişkin özel durum açıklamaları İMKB’ye ve KAP’a gönderilir.
 - Yönetim Kurulu üyelerinin basın ile yapacağı görüşmeler Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından planlanır ve organize edilir. Tebliğe göre şirketin hisse senedi değerini önemli ölçüde etkileyebilecek gelişmeler söz konusu olduğunda yapılacak açıklamalar aşağıda yer alan bilgi vermeye yetkili kişiler tarafından yapılır.
- Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerini uygulayıp uygulamadığına ilişkin uyum raporuna; uygulamadığı konularda bu hususlara ve gerekçelerine yıllık faaliyet raporunda ve internet sitesinde yer verir.
- Şirket Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan kar dağıtım politikası kamuya açıklanır. Bu politika Genel Kurul’da pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve faaliyet raporunda da yer alır.

Oluşturulan etik kuralları bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuya açıklanır.

Geleceğe yönelik şirket faaliyetlerinde önemli etkileri bulunması beklenen gelişmeler bilgilendirme politikası kapsamında açıklanır.

İçerden öğrenenlerin ticaretine ilişkin bilgiler bilgilendirme politikası kapsamında açıklanır.

İnternet sitesi bilgilendirmede aktif olarak kullanılır, periyodik güncellemelere yapılır.

Bilgi Vermeye Yetkili Kişiler:

Yukarıda yer alan kamuya yapılan açıklamalar dışında talep edilen bilgilerle ilgili olarak açıklama yapmaya yetkili kişiler bilgi talebinin düzeyine göre Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Genel Müdür, tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir.

PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 41 Tebliğinin 7. maddesi uyarınca ve Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde Pay Sahipleri ile İlişkiler Biriminin oluşturulmasına ve aşağıda Ad-Soyadları ve iletişim bilgileri yazılı olan şahısların birime atanmalarına, halka açılma süreci bitimine kadar ilgili birimde halka arzı gerçekleştirecek aracı kurum Bizim Menkul Değerler A.Ş.'den temsilcinin bulunmasına karar verilmiştir.

Fahrettin BALLI - Pay sahipleri İlişkiler Birimi Yöneticisi

Tel: 0216-4438290

fahrettinballi@idealistgyo.com

Zeynep MEMİŞ - Halka Arz Aracı Kurum Temsilcisi

Tel: 0216-5471356

zeynep.memis@bmd.com.tr

DANIŞMANLIK, DENETİM VE DEĞERLEME HİZMETİ ALINAN FİRMALAR

İdealist GYO A.Ş.’nin danışmanlık, denetim ve değerlendirme hizmeti aldığı firmalar aşağıda belirtilmiştir;

- İdealist GYO A.Ş.’nin halka arz işlemlerini gerçekleştirmek üzere 08.12.2009 tarihinde Bizim Menkul Değerler A.Ş. ile Halka Arza Aracılık Sözleşmesi,
- İdealist GYO A.Ş.’nin 2010 yılı bağımsız denetim işlemlerini gerçekleştirmek üzere 15.02.2010 tarihinde Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ile Bağımsız İnceleme ve Denetim Sözleşmesi,
- İdealist GYO A.Ş.’nin 2010 yılı portföyünde bulunan ve 2010 yılı içinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıkların değerlendirme raporlarının hazırlanması için 25.01.2010 tarihinde Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Değerleme / Ekspertiz Hizmet Sözleşmesi.

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.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

İdealist GYO A.Ş.'nin gayrimenkul portföyü aşağıdaki gibidir;

CİNSİ	EDİNİLDİĞİ YIL	MEVKİİ
İdealist Kent 14110 Parsel C3 Blok 16 No'lu Apart	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel B2 Blok 3 No'lu Apart	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel B2 Blok 4 No'lu Apart	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel B2 Blok 5 No'lu Apart	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 1 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 2 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 3 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 4 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 7 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 8 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 9 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 10 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 11 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 12 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 13 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul
İdealist Kent 106 Parsel 5 Blok 14 No'lu Villa	2008	Ümraniye / İstanbul

PORTFÖY TABLOSU

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (2)	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri (2)	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (1)	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri (2)
Arsalar ve Araziler								0	0%	
Binalar								9.490	97,2%	
İdealistkent 1 daire	Adres: Esenşehir Mah. Alemdağ Cd. C3 Blok D:16 Kemerdere Ümraniye / İstanbul Özellikler: Brüt 193,24 m2, 4+1, Kat:7/7	12.06.08	376	09.01.08	385	31.12.09	410	410	4,2%	220
İdealistkent 2 villa	Adres: Esenşehir Mah. Alemdağ Manolya 5-1 / 5-2 Kemerdere Ümraniye / İstanbul Özellikler: Brüt 269 m2, Bodrum+Zemin +1.Kat+Çatı Katlı İkiz Villa	25.06.08	1.250	09.01.08	1.360	31.12.09	1.298	1.298	13,3%	450
İdealistkent 3 daire	Adres: Esenşehir Mah. Alemdağ Cd. B2 Blok D:3, D:4, D:5 Kemerdere Ümraniye / İstanbul Özellikler: Brüt 158,26 m2, 3+1, Kat:1/6 ve Kat:2/6	25.06.08	913	29.02.08	930	31.12.09	984	984	10,1%	390
İdealistkent 10 villa	Adres: Esenşehir Mah. Alemdağ Manolya 5-3 / 5-4 / 5-7 / 5-8 / 5-9 / 5-10 / 5-11 / 5-12 / 5-13 / 5-14 Kemerdere Ümraniye / İstanbul Özellikler: Brüt 269 m2, Bodrum+Zemin +1.Kat+Çatı Katlı İkiz Villa	25.06.08	6.250	29.02.08	6.800	31.12.09	6.798	6.798	69,6%	2.500
Diğer Gayrimenkuller								0	0%	
Gayrimenkul Projeleri								0	0%	
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	0%	
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								9.490	97,2%	

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
İŞTİRAKLER TOPLAMI				0	0%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (YTL)	Portföy Değeri (Bin YTL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL							271,20	3%
T.Finans Kat. Bankası Erenköy Şb.	TL	24.12.09	270,88	-	9,90%	23.01.10		271,20	3%
Ters Repo								0	0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								271,20	3%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								9.761,20	100%
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-----------------	-------------

HAZİR DEĞERLER	69,79
ALACAKLAR	0
DİĞER AKTİFLER	0
BORÇLAR	0
NET AKTİF DEĞER	9.830,99
PAY SAYISI	10.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)	0,98
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS	
AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	0

DIĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :

Yoktur

Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :

Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı (Bin YTL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
Yoktur						

Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :

Yoktur

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :

Yoktur

Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğere Yasal Yükümlülüklere İlişkin Bilgiler :

Yoktur

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

1. %50 Kontrolü

A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	9.490,00	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI	-	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)	9.490,00	97%
D) İŞTİRAKLER	-	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	271,20	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	271,20	3%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	9.761,20	

2. Mevduat Kontrolü

A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	0	
B) Vadeli TL Mevduat	271,20	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	271,20	3%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	9.761,20	

3. İştirak Sınırı Kontrolü

C) İştirakler Toplamı	0	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	9.761,20	

4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri
Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı			0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ			9.761,20

5. Kredi Sınırı Kontrolü

D) Krediler Toplamı	0	0,00
NET AKTİF DEĞER	9.830,99	

Dipnotlar:

(1) Ekspertiz değerlerine KDV dahil değildir. KDV dahil tutarlar aşağıda verilmektedir.

	KDV Hariç	KDV Dahil
İdealistkent 1 daire	410	414
İdealistkent 2 villa	1.298	1.532
İdealistkent 3 daire	984	994
İdealistkent 10 villa	6.798	8.022
	9.490	10.961

(2) Gayrimenkullerin değerleri aşağıda verilmiştir.

	Alış Maliyeti (2)		Alış Ekspertiz Değeri (2)		Ekspertiz Değeri (1)		Sigorta Değeri (2)	
	Birim	Toplam	Birim	Toplam	Birim	Toplam	Birim	Toplam
İdealistkent 1 daire (C3 Blok D:16)	376	376	385	385	410	410	220	220
İdealistkent 2 villa (Manolya 5-1 / 5-2)	625	1.250	680	1.360	649	1.298	225	450
İdealistkent 3 daire (B2 Blok)		913		930		984		390
B2 Blok D:3, D:4	303	606	310	620	328	656	130	260
B2 Blok D:5	307	307	310	310	328	328	130	130
İdealistkent 10 villa (Manolya)		6.250		6.800		6.798		2.500
Manolya 5-3 / 5-4	625	1.250	680	1.360	649	1.298	225	450
Manolya 5-7	625	625	680	680	710	710	350	350
Manolya 5-8	625	625	680	680	800	800	350	350
Manolya 5-9/5-10/5-11/5-12/5-13/5-14	625	3.750	680	4.080	665	3.990	225	1.350
		8.790		9.475		9.490		3.560

2009 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ **19.02.2010 TARİHİNDE YAPILAN 2009 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ’NİN 2009 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 19.02.2010 tarihinde **09:30**’da İstanbul, Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38 K:3 Ofis:6 Üsküdar adreste Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İstanbul İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü’nün **18.02.2010** Tarih ve **8337** sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri **Sayın Abidin ÇİÇEK** Gözetiminde yapılmıştır.

T.T.K.’nin 370. Maddesine istinaden yapılması istenilen bu toplantıda pay sahipleri ve vekillerinin herhangi bir itirazlarının bulunmadığının, şirketin hazırun cetvelinin tetkikinden, şirket toplam 10.000.000,00-TL’lik sermayesine tekabül eden 10.000.000 adet hissesinden 10.000.000,00-TL’lik sermayeye karşılık 10.000.000 adet hissesinin asaleten 10.000.000,00-TL’lik sermayeye karşılık 10.000.000 adet hissenin asaleten temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı yönetim kurulu başkanı **İBRAHİM EKŞİ** tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. DİVAN BAŞKANLIĞINA | İbrahim EKŞİ |
| OY TOPLAYICILIĞINA | İsmail Hakkı EKŞİ |
| KATIPLIĞE | Süleyman EKŞİ’nin |

seçilmesine oy birliği ile karar verildi.

Genel kurul tutanaklarının imzalanması için divan heyetine yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.

2. 2009 yılı Bilanço ve Gelir/Gider hesapları okundu ve müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda Bilanço Kar/Zarar hesapları oy birliği ile kabul edildi.

2009 yılı çalışmalarından dolayı yönetim kurulu ibrasına geçildi. Yönetim kurulu üyelerinin her biri kendi ibralarında sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak, toplantıya katılan diğer ortakların oy birliği ile ayrı ayrı ibra edildi.

2009 yılı çalışmalarından dolayı denetçi oy birliği ile ibra edildi.

3. 2009 yılına ait yönetim kurulu faaliyet raporu yönetim kurulu üyesi **İbrahim EKŞİ** tarafından okundu müzakere edildi oy birliği ile kabul edildi. 2009 yılına ait denetçi raporu, toplantıya bizzat katılan şirket denetçisi **Çetin DÖNMEZ** tarafından okundu, oy birliği ile onaylandı.

4. Şirket yönetim kurulu üyeliklerine genel kurul toplantısına katılan ve sözlü olarak aday olduklarını belirten Sayın İbrahim EKŞİ, İmdat EKŞİ, Süleyman EKŞİ, Kenan Kiper ÖZERLİ ve Ali Özkan TOPTAŞ' ın üç yıl müddetle görev yapmak üzere seçilmesine ve kendilerine herhangi bir ücret ödenmemesine oy birliği ile karar verildi.

Toplantıya bizzat katılan ve sözlü olarak aday olduğunu beyan eden Çetin DÖNMEZ in 3 yıl müddetle görev yapmak üzere denetçiliğe seçilmesine ve kendisine herhangi bir ücret ödenmemesine oy birliği ile karar verildi.

5. Şirket esas mukavelesinin Sermaye ve Paylar ile ilgili 8.inci Maddesinin ve Yönetim Kurulu ve Görev süresi ile ilgili 14. Maddesinin tadil edilmesi ve yeni şeklin aşağıdaki şekilde olması oybirliği ile onaylandı.

YENİ ŞEKİL

SERMAYE

MADDE -8-

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 200.000.000,00-TL Kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1,00-TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 200.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket başlangıç sermayesi 1,00-TL itibari değerinde 10.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiş 10.000.000,00-TL dir.

Şirketin sermayesi 1,00-TL itibari değerinde 10.000.000 adet paya ayrılmış tamamı aşağıda belirtilen kurucular tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

ADI SOYADI/TİCARET UNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY ADEDİ	TOPLAM PAY TUTARI
İSMAİL HAKKI EKŞİ	A	Nama	200.000	200.000
	B	Hamiline	1.798.000	1.798.000
YÜKSEL EKŞİ	A	Nama	200.000	200.000
	B	Hamiline	1.800.000	1.800.000
SÜLEYMAN EKŞİ	A	Nama	200.000	200.000
	B	Hamiline	1.800.000	1.800.000
İBRAHİM EKŞİ	A	Nama	200.000	200.000
	B	Hamiline	1.800.000	1.800.000
İMDAT EKŞİ	A	Nama	200.000	200.000
	B	Hamiline	1.800.000	1.800.000
KENAN KİPER ÖZERLİ	B	Hamiline	1.000	1.000
ALİ ÖZKAN TOPTAŞ	B	Hamiline	1.000	1.000
TOPLAM			10.000.000	10.000.000

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000,00 TL'den; B grubu hamiline 9.000.000 adet pay karşılığı 9.000.000,00 TL'den oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın kurul iznine tabiidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar içinde kurucularda aranan şartlar aranır.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B grubu Karşılığında B Grubu Yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullandıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer in altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

YENİ ŞEKİL

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

MADDE -14-

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yol için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatından belirtilen şartları haiz 5 (Beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim kurulunda görev alacak üyelerin en az 1/3 ü ile;

- a. Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar,
- b. Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c. Danışmanlık hizmeti alınan şirket,
- d. İşletmeciler şirketi,
- e. Ortaklıkta %10 veya üzeri pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortakların %10 dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler,
- f. Ortaklığın iştirakleri arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmamalıdır. 1/3 ün hesaplamasında küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyeleri 3 âdeti A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. İlk yönetim kuruluna seçilen üyeler geçici madde 1 de gösterilmiştir.

6. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanununun 334 ve 335nci maddelerinde belirtilen işlemlerle ilgili izin verilmesi oy birliği ile onaylandı.

7. **2009 ve 2010 yılları** faaliyet dönemi ile ilgili olarak Bağımsız Denetleme Kuruluşu olarak Mercek Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ile çalışılması oy birliğiyle onaylandı.

8. Yönetim Kurulu tarafından Kurumsal Yönetim ilkeleri doğrultusunda hazırlanan Şirket “Bilgilendirme Politikasının” incelenip oy birliği ile ayrı ayrı **onaylandı.**

9. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan kar dağıtım politikasının incelenip oy birliği ile ayrı ayrı **onaylandı.**

10. Kurumsal yönetim ilkeleri uyarınca kurulan denetim komitesi incelenip oy birliği ile ayrı ayrı **onaylandı.**

11. SPK mevzuatına uygun olarak şirketin 2010 yılı içerisinde halka arz edilmesine karar verilmiş olup bu konuyla ilgili olarak Bizim Menkul Değerler A.Ş ile halka arza aracılık sözleşmesinin **imzalanmış olduğuna dair bilgi edinilmiştir.**

12. Gündemde görülecek başka bir konu kalmadığından toplantıya oy birliği ile son verildi.

SANAYİ VE TİCARET
BAKANLIĞI TEMSİLCİSİ

DİVAN BAŞKANI
İBRAHİM EKŞİ

OY TOPLAYICI
İSMAİL HAKKI EKŞİ

KÂTİP
SÜLEYMAN EKŞİ

2009 YILI OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 19.02.2010 TARİHİNDE YAPILAN İMTİYAZLI PAY SAHİPLERİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNİN olağanüstü imtiyazlı pay sahipleri genel kurul toplantısı **19.02.2010** tarihinde **09:30**'da İstanbul, Kısıklı Mah. Hanımseti Sok. No:38 K:3 Ofis:6 Üsküdar adreste Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İstanbul İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğünün **18/02/2010** Tarih ve **8338** sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri **Sayın Abidin ÇİÇEK** Gözetiminde yapılmıştır.

T.T.K.'nin 370. Maddesine istinaden yapılması istenilen bu toplantıda pay sahipleri ve vekillerinin herhangi bir itirazlarının bulunmadığının, şirketin hazirun cetvelinin tetkikinden, şirket toplam 10.000.000,00-TL'lik sermayesine tekabül eden 10.000.000 adet hissesinden 10.000.000,00-TL'lik sermayeye karşılık 10.000.000 adet hissesinin asaleten 10.000.000,00-TL'lik sermayeye karşılık 10.000.000 adet hissenin asaleten temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı yönetim kurulu başkanı İBRAHİM EKŞİ tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. DİVAN BAŞKANLIĞINA | İbrahim EKŞİ |
| OY TOPLAYICILIĞINA | İsmail Hakkı EKŞİ |
| KATİPLİĞE | Süleyman EKŞİ nin |
- seçilmesine oy birliği ile karar verildi.

Genel kurul tutanaklarının imzalanması için divan heyetine yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.

2. Şirket sermayesinde imtiyazlı payların oranının toplam sermayenin %50 oranından %10'a indirilmesi için Şirket esas mukavelesinin Sermaye ve Paylar ile ilgili 8inci Maddesinin tadil edilmesine ve yeni şeklin aşağıdaki şekilde olması görüşüldü ve oybirliği ile onaylandı.

YENİ ŞEKİL

SERMAYE

MADDE -8-

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 200.000.000,00-TL Kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1,00-TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 200.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket başlangıç sermayesi 1,00-TL itibari değerinde 10.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiş 10.000.000,00-TL'dir.

Şirketin sermayesi 1,00-TL itibari değerinde 10.000.000 adet paya ayrılmış tamamı aşağıda belirtilen kurucular tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

ADI SOYADI/TİCARET UNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY ADEDİ	TOPLAM PAY TUTARI
İSMAİL HAKKI EKŞİ	A	Nama	200.000	200.000
	B	Hamiline	1.798.000	1.798.000
YÜKSEL EKŞİ	A	Nama	200.000	200.000
	B	Hamiline	1.800.000	1.800.000
SÜLEYMAN EKŞİ	A	Nama	200.000	200.000
	B	Hamiline	1.800.000	1.800.000
İBRAHİM EKŞİ	A	Nama	200.000	200.000
	B	Hamiline	1.800.000	1.800.000
İMDAT EKŞİ	A	Nama	200.000	200.000
	B	Hamiline	1.800.000	1.800.000
KENAN KİPER ÖZERLİ	B	Hamiline	1.000	1.000
ALİ ÖZKAN TOPTAŞ	B	Hamiline	1.000	1.000
TOPLAM			10.000.000	10.000.000

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000,00 TL'den; B grubu hamiline 9.000.000 adet pay karşılığı 9.000.000,00 TL'den oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın kurul iznine tabiidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar içinde kurucularda aranan şartlar aranır.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B grubu Karşılığında B Grubu Yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullandıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

3. Gündemde görülecek başka bir konu kalmadığından toplantıya oy birliği ile son verildi.

SANAYİ VE TİCARET
BAKANLIĞI TEMSİLCİSİ

DİVAN BAŞKANI
İBRAHİM EKŞİ

OY TOPLAYICI
İSMAİL HAKKI EKŞİ

KÂTİP
SÜLEYMAN EKŞİ

FİNANSAL TABLOLAR**İDEALİST GYO A.Ş.'NİN SON 3 YILLIK DÖNEMİNE İLİŞKİN BİLANÇOSU****BİLANÇO (TL)**

	<i>Bağımsız Denetim'den</i>		
	<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	9.719.776	7.636.612	1.855.513
Nakit ve Nakit Benzerleri	276.214	438.729	1.854.108
Finansal Yatırımlar		0	0
Ticari Alacaklar		0	0
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		0	0
- Diğer ticari alacaklar		0	0
Stoklar	8.789.604	6.554.200	0
Diğer Alacaklar	13.417	472	472
Diğer Dönen Varlıklar	640.541	643.211	933
Duran Varlıklar	5.520	8.151	7.226
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	0	0	0
Maddi Duran Varlıklar	1.907	2.732	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.613	5.419	7.226
Ertelenmiş Vergi Varlığı		0	0
Diğer Duran Varlıklar		0	0
TOPLAM VARLIKLAR	9.725.296	7.644.763	1.862.739
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.405	21.056	12.075
Ticari Borçlar		14.000	12.000
- İlişkili taraflara ticari borçlar		14.000	12.000
- Diğer ticari borçlar		0	0
Diğer Borçlar	1.398	111	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		0	0
Borç Karşılıkları		0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.007	6.945	75
Uzun Vadeli Yükümlülükler	338	0	0
Diğer Borçlar	0	0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	338	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	0	0
ÖZKAYNAKLAR	9.722.553	7.623.707	1.850.664
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	9.772.553	7.623.707	1.850.664
Ödenmiş Sermaye	10.000.000	10.000.000	1.850.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları (-)	0	0	0
Hisse Senedi İhraç Primleri	0	0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	0	0	0
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-2.376.293	664	0
Net Dönem Karı/Zararı	2.098.846	-2.376.957	664
Azınlık Payları	0	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	9.725.296	7.644.763	1.862.739

İDEALİST GYO A.Ş.'NİN SON 3 YILLIK DÖNEMİNE İLİŞKİN GELİR TABLOLARI**GELİR TABLOSU (TL)***Bağımsız Denetim'den*

	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	0	0	0
Satışların Maliyeti (-)	0	0	0
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	0	0	0
BRÜT KAR/ZARAR	0	0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	(357.818)	(235.425)	(2.479)
Diğer Faaliyet Gelirleri	2.227.879	0	3.143
Diğer Faaliyet Giderleri (-)		(2.227.879)	0
FAALİYET KARI/ZARARI	1.870.061	(2.463.304)	664
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	45.628	86.842	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(160)	(495)	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	1.915.529	(2.376.957)	664
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	0	0	0
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	0	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	1.915.529	(2.376.957)	664
DÖNEM KARI/ZARARI	1.915.529	(2.376.957)	664
Dönem Kar/Zararının Dağılımı	1.915.529	(2.376.957)	664
Azınlık Payları	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	1.915.529	(2.376.957)	664
Hisse Başına Kar(Zarar)	0,1915529	(0,2376957)	0,0000664

İDEALİST GYO A.Ş. 'NİN NAKİT AKIM TABLOLARI

	1 Ocak- 31.Ara.09	1 Ocak- 31.Ara.08
Net Dönem Karı (Zararı)	1.915.529	(2.376.957)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları		
Amortisman ve itfa payları	178.423	10.157
Kıdem tazminatı karşılığı	338	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve diğer gayrimenkuller ile ilgili konusu kalmayan karşılıklar	(2.227.879)	
Yatırım amaçlı gayrimenkul ve diğer gayrimenkuller değer düşüklüğü		2.227.879
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı		
Maddi duran varlıklar satış karı		
Maddi duran varlıklar satış zararı		
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı		
Finansal varlık değer artışları		
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit	(133.589)	(138.921)
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış		
Diğer alacaklardaki (artış) / azalış	(12.945)	
Diğer dönen varlıklardaki (artış) / azalış	2.670	(642.278)
Diğer duran varlıklardaki (artış) / azalış		
Ticari borçlardaki artış / (azalış)	(14.000)	2.000
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış / (azalış)	(5.938)	6.870
Ödenen kıdem tazminatı		
Diğer borçlardaki artış / (azalış)	1.287	111
İşletme sermayesinde diğer artış / (azalış)		8.150.000
İşletme faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit	(28.926)	7.516.703
Yatırım faaliyetleri		
Finansal varlık alımları		
Finansal varlıklardan elde edilen nakit		
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	(6.226.500)	(376.238)
Maddi duran varlık alımı	6.226.500	(8.416.923)
Maddi olmayan duran varlık alımı		
Sabit kıymet satışından elde edilen nakit		
Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan) / sağlanan net nakit	0	(8.793.161)
Kısa Vadeli Mali Borçlardaki artış/ (azalış)		
Finansal faaliyetlerde kullanılan net nakit	0	0
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış / (azalış)	(162.515)	(1.415.379)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	438.729	1.854.108
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	276.214	438.729

İDEALİST GYO A.Ş. 'NİN ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN****ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Net dönem karı/zararı	Geçmiş yıllar kar / zararları	Toplam
1 Ocak 2007 bakiyeleri	0	0	0	0	0	0	0
Kuruluşta Ödenen Sermaye	1.850.000						1.850.000
Geçmiş yıl karlarına transfer							
Yedeklere aktarılan tutarlar							
Dönem net karı					664		664
31 Aralık 2007 bakiyeleri	1.850.000	0	0	0	664	0	1.850.664
1 Ocak 2008 bakiyeleri	1.850.000	0	0	0	664	0	1.850.664
Sermaye artırımını	8.150.000						8.150.000
Geçmiş yıl karlarına transfer					(664)	664	0
Yedeklere aktarılan tutarlar							
Temettü ödemesi							
Dönem net karı (zararı)					(2.376.957)		(2.376.957)
31 Aralık 2008 bakiyeleri	10.000.000	0	0	0	(2.376.957)	664	7.623.707
1 Ocak 2009 bakiyeleri	10.000.000	0	0	0	(2.376.957)	0	7.623.707
Sermaye artırımını							0
Geçmiş yıl karları					(664)	664	0
Geçmiş yıl zararlarına transfer					2.376.957	(2.376.957)	0
Yedeklere aktarılan tutarlar							
Temettü ödemesi							
Dönem net karı (zararı)					1.915.529		1.915.529
31 Aralık 2009 bakiyeleri	10.000.000	0	0	0	1.915.529	(2.376.293)	9.539.236