



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

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**01 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 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                        | 19 |

## **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: 50.000.000,-TL

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

| <b>ORTAĞIN ADI-SOYADI</b> | <b>SERMAYE PAYI</b>                    | <b>SERMAYE ORANI</b> |
|---------------------------|--|----------------------|
| <b>İbrahim EKŞİ</b>       | A GRUBU: 500.000<br>B GRUBU: 2.340.000 | 28,40%               |
| <b>İmdat EKŞİ</b>         | A GRUBU: 500.000<br>B GRUBU: 2.330.000 | 28,30%               |
| <b>Halka Açık</b>         | B GRUBU: 4.330.000                     | 43,30%               |
| <b>TOPLAM</b>             | <b>10.000.000</b>                      | <b>100</b>           |

## YÖNETİM KURULU

| ADI - SOYADI | GÖREVİ                       | GÖREV SÜRESİ                       | SERMAYE PAYI | SERMAYE ORANI |
|--------------|------------------------------|------------------------------------|--------------|---------------|
| İbrahim EKŞİ | Yönetim Kurulu Başkanı       | 29 / 03 / 2019 –<br>29 / 03 / 2022 | 2.840.000    | % 28,40       |
| İmdat EKŞİ   | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 29 / 03 / 2019 –<br>29 / 03 / 2022 | 2.830.000    | % 28,30       |
| Mustafa EKŞİ | Yönetim Kurulu Üyesi         | 29 / 03 / 2019 –<br>29 / 03 / 2022 |              |               |
| Uğur ÖZDEMİR | Bağımsız Üye                 | 29 / 03 / 2019 –<br>29 / 03 / 2022 |              |               |
| Aslıhan ÜTE  | Bağımsız Üye                 | 29 / 03 / 2019 –<br>29 / 03 / 2022 |              |               |

## DENETÇİ

| ADI SOYADI                     | GÖREV SÜRESİ            |
|--------------------------------|-------------------------|
| Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. | 01/01/2019 - 31/12/2019 |

## ÜST YÖNETİM

| ADI SOYADI        | GÖREVİ  |
|-------------------|---|
| Muhammed Ali EKŞİ | Genel Müdür                                     |
| Yusuf ŞİMŞEK      | Yatırımcı İlişkileri Ve 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 Dağıtım Politikası**

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 makro ekonomik 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;

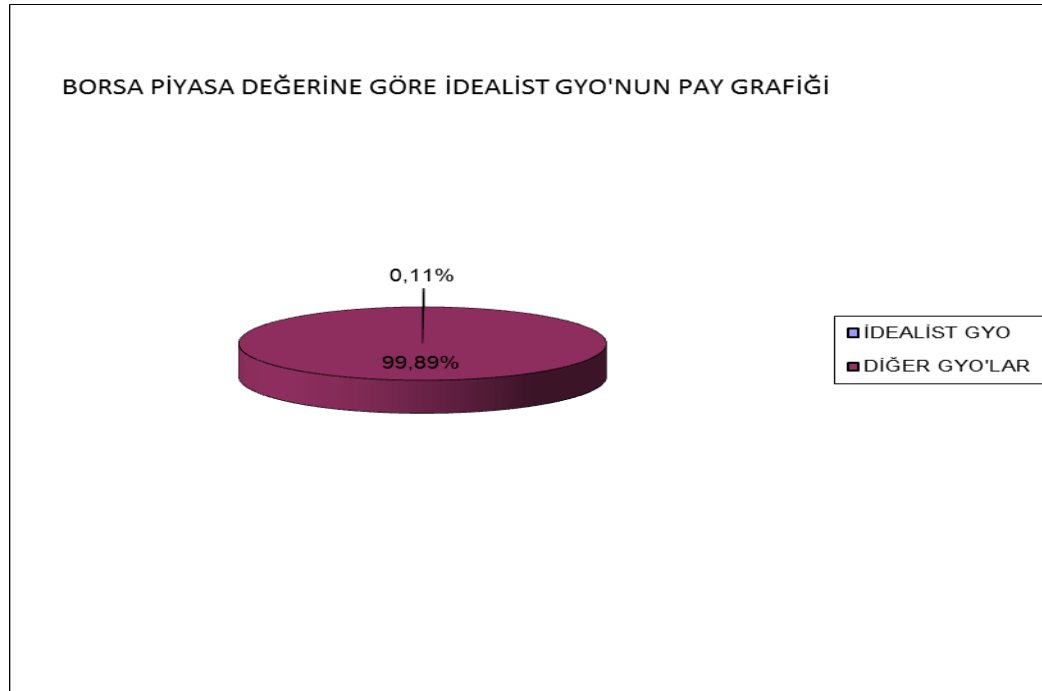
- Kurumsallaşmalarını hızlandırma amacıyla ve finansman temini açısından şirketlere,
- Şeffaf, denetlenebilir ve rekabetçi olmaları yönüyle tüketicilere,
- Yatırım ortaklığı ve portföy yönetim şirketi kimlikleri ile küçük ve büyük yatırımcılara,
- Şirketlerin kayıt altına alınması amacıyla devlete, direkt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

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

**30 Aralık 2019** tarihi itibarıyla halka açık GYO'ların toplam borsa piyasa değeri yaklaşık **28 milyar TL**'dir. İdealist GYO'nun **30 Aralık 2019** tarihi itibarıyla borsadaki piyasa değeri ise **30 Milyon Altı Yüz Bin TL** olup, halka açık GYO'lar arasında borsa piyasa değerleri baz alındığında **% 0,11** oranında bir paya sahiptir.

İdealist GYO, **01 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019** döneminde en düşük **1,52 TL**, en yüksek **4,57 TL** fiyattan kapanış yapmıştır. **31 Aralık 2019** tarihli borsa kapanış fiyatı ise **3,06 TL** olmuştur.

### **Halka Açık GYO'ların Piyasa Değerleri Dağılımı Grafiği**



| BİLANÇO (TL)            | 31.12.2019        | 31.12.2018                  | Değişim       |
|-------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------|
|                         | Geçmiş            | Bağımsız Denetim'den Geçmiş |               |
| <b>VARLIKLAR</b>        |                   |                             |               |
| Dönen Varlıklar         | 16.290.928        | 10.009.865                  | 62,75%        |
| Duran Varlıklar         | 149.651           | 39.921                      | 274,87%       |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b> | <b>16.440.579</b> | <b>10.049.786</b>           | <b>63,59%</b> |

|                           |                   |                   |                |
|---------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>          |                   |                   |                |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 6.073.403         | 2.451.503         | 147,74%        |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 3.038.546         | 527.056           | 476,51%        |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜKLER</b> | <b>9.111.949</b>  | <b>2.978.559</b>  | <b>205,92%</b> |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>        | <b>7.328.630</b>  | <b>7.071.227</b>  | <b>3,64%</b>   |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>   | <b>16.440.579</b> | <b>10.049.786</b> | <b>63,59%</b>  |

| GELİR TABLOSU (TL)                                     |    | Dipnot Referansları | Geçmiş 01.01.2019-30.12.2019- | Geçmiş 01.01.2018-30.12.2018- |
|--|----|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                          |    |                     |                               |                               |
| Satış Gelirleri  |    |                     | 2.970.297                     | 0                             |
| Satışların Maliyeti (-)                                |    |                     | -1.250.000                    | 0                             |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                  |    |                     | <b>1.720.297</b>              | <b>0</b>                      |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                            | 12 |                     | -605.755                      | -726.725                      |
| Diğer Faaliyet Gelirleri                               |    |                     | 34.184                        | 1.682                         |
| Diğer Faaliyet Giderleri (-)                           |    |                     | -397                          | -17.444                       |
| <b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>                            |    |                     | <b>1.148.329</b>              | <b>-742.487</b>               |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                      |    |                     | 161.055                       | 1.038                         |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler                      |    |                     | 0                             | 0                             |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ZARAR</b>                   |    |                     | <b>1.309.384</b>              | <b>-741.449</b>               |
| Finansman Giderleri                                    |    |                     | -1.151.785                    | -267.449                      |
| Finansman Gelirleri                                    |    |                     | 0                             | 0                             |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b> |    |                     | <b>157.599</b>                | <b>-1.008.898</b>             |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri                             |    |                     | 0                             | 0                             |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri                        |    |                     | 116.006                       | 0                             |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>        |    |                     | <b>273.605</b>                | <b>-1.008.898</b>             |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                               |    |                     | <b>273.605</b>                | <b>-1.008.898</b>             |
| Hisse Başına Kazanç                                    | 41 |                     | 0,027                         | -0,101                        |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                            |    |                     | <b>-16202</b>                 | <b>-2041</b>                  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                           |    |                     | <b>257.403</b>                | <b>-1.010.939</b>             |



**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM**



## **BOLUM I - 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 Kurumsal Yönetim Sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

SPK 'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanacak olan İdealist GYO A.Ş.nin yeni raporlama formatlarına uygun 2018 yılı Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ( KYBF ) ve 2018 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF ) SPK tarafından verilen süre içerisinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ayrıca kamuya gerekli açıklamalar yapılacaktır.

## **BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ**

### **2.1 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. Sadece pay sahiplerimizin değil, yatırımcıların, analistlerin ve ilgili her kesimin bilgi ve belge taleplerini karşılamak Şirketimizde esas olarak alınmaktadır. 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, yatırımcıların, analistlerin ortaklık ile ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerini karşılamak,
- 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 hususlar dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini sağlamak, gözetmek ve izlemek.

Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Genel Müdürümüz Sn. Muhammed Ali Ekşi ' ye bağlı olarak faaliyet göstermekte olup, Yatırımcı İlişkileri Bölümü birim yöneticisinin bilgileri aşağıdadır:

Bölüm Yöneticisi: Yusuf Şimşek ([yusufsimsek@idealistgyo.com](mailto:yusufsimsek@idealistgyo.com) )

Lisanslar: SPK İleri Düzey

Bölüm Görevlisi: Selim Demirtaş ([sdemirtas@idealistgyo.com](mailto:sdemirtas@idealistgyo.com))

Adres : Kısıklı mah.Hanımseti sok No : 38 Kat:3 Ofis:6 34696 Üsküdar/İstanbul

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

Şirketimize, **01.01.2019 – 31.12.2019** faaliyet dönemi içerisinde yazılı ve sözlü olarak bilgi edinme hakkını kullanmak isteyen 14 pay sahibi başvuruda bulunmuştur. Kamuya açıklanmış olan bilgiler ışığında şirketin portföy durumu ve takip aşamasında olunan yatırımlar hakkında kendilerine bilgi verilmiştir.

## **2.2 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

Pay sahiplerinin bilgi edinme haklarının kullanımına yardımcı olmak maksadı ile şirketimizin internet sitesindeki bilgi ve açıklamalar sürekli güncellenmektedir. Ana sözleşmemizde Özel denetçi atanmasının bireysel bir hak olduğuna dair bir hüküm bulunmamaktadır. Dönem içerisinde özel denetçi tayin edilmesi talebi ile karşılaşılmamıştır.

## **2.3 Genel Kurul Toplantıları**

Şirketimizin 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 28.03.2019 tarihinde yapılmıştır. Genel Kurul toplantılarımız, 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 toplantıya gerek fiziki, gerekse elektronik ortamda herhangi bir paydaşımız katılmamıştır. 28.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 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.

#### **2.4 Oy Hakları ve Azlık Hakları**

Şirketin, oy haklarının kullanılmasını zorlaştırıcı herhangi bir uygulaması yoktur. Oy hakkında herhangi bir imtiyaz hakkı 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. Esas sözleşmede azlık hakları ile ilgili bir düzenleme yapılmamıştır.

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.

#### **2.5 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.

## **2.6 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 III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **3.1 Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği**

Şirketimizin internet sitesi [www.idealistgyo.com.tr](http://www.idealistgyo.com.tr)' dir. Sitenin düzenlenmesinde SPK 'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde ve TTK' nda belirtilen bulunması gereken azami bilgilere yer verilmekte olup bu bilgilerin sürekli olarak güncellemesi yapılmaktadır. Ayrıca sitede yer alan bilgilerin İngilizce versiyonu da hazırlanmış olup bu konudaki güncelleştirmeler halen devam etmektedir.

### **3.2 Faaliyet Raporu**

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

## **BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ**

### **4.1 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. 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.

### **4.2 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.

#### **4.3 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. Şirketimizde insan kaynakları konusunda çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere ilgili birim yöneticisi temsilci olarak görev yapmaktadır.

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

#### **4.4 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.

Şirketimizin etik kuralları yazılı hale getirilmiş olup internet sitesinden yayınlanarak kamuya açıklanmaktadır.

### **BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU**

#### **5.1 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu**

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 |
| Mustafa EKŞİ      | YÖNETİM KURULU ÜYESİ         |
| Uğur ÖZDEMİR      | BAĞIMSIZ ÜYE                 |
| Aslıhan ÜTE       | BAĞIMSIZ ÜYE                 |
| Muhammed Ali 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 Türkiye-Kuveyt İş Konseyi Başkanlığı, Türkiye-Suud ve Türkiye-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.

### **MUSTAFA EKŞİ – Yönetim Kurulu Üyesi**

Üsküdar Ticaret Meslek Lisesi mezunu olmakla beraber, Lise eğitimi devam ederken ilk olarak 1994 yılında dedesi Hakkı EKŞİ tarafından 1960 yılında kurulan HEKTAŞ İNŞAAT firmasının Finansman başta olmak üzere birçok kademesinde görev yapmıştır. 1999 yılında Ticaret Meslek Lisesi' ni bitirdikten sonra iş dünyasına atılmış ve sahip oldukları aile şirketinin Finans Yöneticisi görevini üstlenmiştir. 2003-2004 yılları arasında kardeşi Eyüp EKŞİ ile birlikte İstanbul İl Bayındırlık Müdürlüğü' nün 11. Grup 2 adet İ.Ö.O ihalesini alarak başarı ile tamamlanmıştır. 2005 yılında dedesi Hakkı EKŞİ ve kardeşi Eyüp EKŞİ ile kurmuş oldukları GENÇ EKŞİLER İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ. ile inşaat alanındaki girişimlerine devam etmektedir.

### **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.

### **Aslıhan ÜTE – Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi**

Yüksek öğrenimini 2014 yılında Kocaeli Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi Mimarlık Bölümünü bitirerek tamamlamıştır.

İnşaat sektöründe çeşitli kurumlarda proje koordinatörü olarak görev yapmıştır.

17.04.2018 tarihinde şirketimize bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak ataması yapılmıştır.

## **5.2 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 **2019 yılı on iki (12)** aylık faaliyet dönemi içerisinde **15** defa eksiksiz olarak toplanmış olup tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır.

### 5.3 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. Seçilen 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. İlgili komiteler gerek duyulduğunda her zaman, rutin olarak ise yılda 2 kere toplanıp faaliyetleri gözden geçirmektedirler.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 5 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Bu yapı içerisinde oluşturulan komiteler ve üye listesi aşağıdaki gibidir:

| <b>KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ</b> |  |
|----------------------------------|--|
| ADI SOYADI                       | GÖREVİ / NİTELİĞİ                          |
| Aslıhan ÜTE                      | Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan     |
| İmdat EKŞİ                       | Komite Üyesi/Bağımsız değil/İcracı olmayan |
| Mustafa EKŞİ                     | Komite Üyesi/Bağımsız değil/İcracı olmayan |
| Yusuf ŞİMŞEK                     | Komite Üyesi/Bağımsız değil/icracı         |

| <b>DENETİM KOMİTESİ</b> |  |
|-------------------------|--|
| ADI SOYADI              | GÖREVİ / NİTELİĞİ                      |
| Uğur ÖZDEMİR            | Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan |
| Aslıhan ÜTE             | Komite Üyesi/Bağımsız/İcracı olmayan   |

| <b>RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ</b> |  |
|---|--|
| ADI SOYADI                              | GÖREVİ / NİTELİĞİ                          |
| Uğur ÖZDEMİR                            | Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan     |
| İmdat EKŞİ                              | Komite Üyesi/Bağımsız değil/İcracı olmayan |

#### 5.4 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 gözetilen 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.

### **5.5 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.

#### **Hedef:**

Sahip olduğumuz sorumluluk bilinci ile yatırımlarımızı ve kaynaklarımızı etkin bir şekilde değerlendirerek sürdürülebilir büyüme ve yüksek karlılık ilkesiyle paydaşlarımız ve tüm menfaat sahipleri için oluşturduğumuz değerleri sürekli kılmayı hedeflemekteyiz.

### **5.6 Mali Haklar**

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilip kamuya açıklanmış ve Genel Kurulda gündem maddesi olarak katılımcılara sunulmuştur. Şirketimizin 28.03.2019 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;

#### 0 ADA 106 PARSEL UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ BİLGİ DEĞERİ

| BLOK NO       | BB NO | EMSAL KARŞILAŞTIRMA SONUCU ULAŞILAN BİRİM DEĞERİ | GELİR İNDİRGEME SONUCU ULAŞILAN BİRİM DEĞERİ | UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ) |
|---------------|-------|--|--|---|
| 5             | 1/A   | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 1/B   | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 2/A   | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 2/B   | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 3/A   | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 3/B   | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 4/A   | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 4/B   | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 8/A   | 1.225.186  | 1.489.391                                    | 1.357.288                                   |
| 5             | 8/B   | 1.225.186  | 1.489.391                                    | 1.357.288                                   |
| 5             | 9/A   | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 9/B   | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 10/A  | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 10/B  | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 11/A  | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 11/B  | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 12/A  | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 12/B  | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 13/A  | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 13/B  | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 14/A  | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| 5             | 14/B  | 850.000  | 1.032.148                                    | 941.074                                     |
| <b>TOPLAM</b> |       | <b>19.250.372</b>                                | <b>23.621.742</b>                            | <b>21.536.056</b>                           |

### **PORTFÖY HAREKETLERİ**

Şirketimiz gayrimenkul portföyünde **01.01.2019 - 31.12.2019** faaliyet döneminde içerisinde; Şirket portföyünde bulunan 5.Bloktaki 13-14-26-27 numaralı dairelerin 3.000.000TL (KDV Dahil) bedel ile satışı yapılmıştır. Portföy bilgileri ve ekspertiz değerleri yukarıdaki tabloda verilmiştir.

### **YÜRÜTÜLEN PROJELER**

Ortaklığımızın ilgili dönemde devam eden Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihale edilmiş ve ihalesi tarafımızca kazanılmış olan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi adında 2 etaptan oluşan gayrimenkul ve ticari alan inşaatı projesi bulunmaktadır.

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

İlgili faaliyet dönemi içerisinde şirket üst yönetiminde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### **ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ**

**01.01.2019 - 31.12.2019** faaliyet döneminde Şirket Esas Sözleşmesi'nde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.