



İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 Dönemi**

İÇİNDEKİLER:

1-ŞİRKET PROFİLİ

- 1.1 VİZYON, MİSYON
- 1.2 RAPORUN DÖNEMİ
- 1.3 ORTAKLIĞIN UNVANI
- 1.4 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI
- 1.5 İŞTİRAKLER
- 1.6 YÖNETİM KURULU
- 1.7 DENETÇİ
- 1.8 ÜST YÖNETİM KADROSU

2-EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

- 2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM
- 2.2 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

3-İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

4-PORTFÖY BİLGİLERİ

5-PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ

6-SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

7-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

8-KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)

9-KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

10- DİĞER DEĞERLENDİRMELER

11-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

12-FİNANSAL DURUM-KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR

1-ŞİRKET PROFİLİ

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1 Temmuz 2010 tarihinde BIST'te "IDGYO" koduyla işlem görmeye başlamıştır.

Kuruluş Tarihi: 28 Kasım 2007

Ödenmiş Sermayesi: 50.000.000,-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 50.000.000,-TL

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

1.1 VİZYON, MİSYON

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.

1.2 RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2021 - 30.09.2021

1.3 ORTAKLIĞIN UNVANI

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1.4 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

ORTAĞIN ADI SOYADI	SERMAYE PAYI (TL)	SERMAYE ORANI
İbrahim EKŞİ	A Grubu 2.500.000 B Grubu 7.005.000	19,01%
Mustafa EKŞİ	A Grubu 833.340 B Grubu 1.501.665	4,67%
Eyüp EKŞİ	A Grubu 833.330 B Grubu 1.001.665	3,67%
Mehmet Akif EKŞİ	A Grubu 833.330 B Grubu 1.000.000	3,67%
Halka Açık Kısım	34.491.670	68,98%
TOPLAM	50.000.000	100

Şirketin çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 5.000.000 adet pay karşılığı 5.000.000,00 TL'den, B grubu hamiline 45.000.000 adet pay karşılığı 45.000.000,00 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 3 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Şirketin 30.06.2021 tarihi itibarıyla iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu'nun 27.04.2021 tarihli kararı ile Şirket'in 50.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 10.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle, 40.000.000 TL (% 40 oranında) artırılarak 50.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

1.5 İŞTİRAKLER

İdealist GYO A.Ş. herhangi bir şirketler grubuna dahil değildir. İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı yapım işinin yapımı amacıyla 09.08.2017 tarihinde İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı kurulmuştur. İdealist İnş.Tic.Ltd.Şti. payı %51, İdealist Gyo A.Ş.'nin payı %49 oranında belirlenmiştir. Şirket'in iştirak veya bağlı ortaklığı da bulunmamaktadır.

1.6 YÖNETİM KURULU

ADI - SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
İbrahim EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkanı	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	9.505.000	% 19,01
Mustafa EKŞİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	2.335.005	%4,67
Eyüp EKŞİ	Yönetim Kurulu Üyesi	16 / 07 / 2020– 16 / 07 / 2023	1.834.995	%3,67
Mehmet Levent HACIİSLAMOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	-	-
Didar Sevdil YILDIRIM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	16 / 07 / 2020 – 16 / 07 / 2023	-	-

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 5 (Beş) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir. Yönetim Kurulu Üyeleri için şirketle işlem yapma yasağı uygulanmamakla birlikte, dönem içerisinde herhangi bir çıkar çatışması meydana gelmemiştir.

Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur. Söz konusu ücretlere ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri saklıdır. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere 37.727 TL huzur hakkı ve ücret ödemesi yapılmıştır. Yönetim Kurulu dönem içerisinde 20 kez toplanmıştır.

1.7 DENETÇİ

ADI SOYADI	GÖREV SÜRESİ
Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	01/01/2021 - 31/12/2021

Şirket Yönetim Kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile SPK'nın konuya ilişkin kararlarına uygun olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca, Şirketimizin 2021 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile ilgili düzenlemeler kapsamındaki faaliyetleri yürütmek

üzere, Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. 'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine ve Genel Kurul onayına sunulmasına karar verilmiştir.

1.8 ÜST YÖNETİM KADROSU

ADI SOYADI	GÖREVİ
İbrahim Ekşi	Genel Müdür
Mustafa Ekşi	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Mehmet Akif Ekşi	Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Muhammed Ali Demirci	İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

2-EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER

2.1 KÜRESEL GÖRÜNÜM

01 Aralık 2019 tarihinde Çin'in Hubei bölgesinin başkenti olan Vuhan'da ortaya çıkan virus salgını, 11 Mart 2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından küresel salgın ilan edildi. Dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisinin küresel ölçekte makroekonomik etkileri gayrimenkul sektörünü de fazlasıyla etkilenmiştir.

Dünya Ekonomik Forumu (WEF) tarafından her yıl hazırlanan Küresel Riskler Raporunda COVID-19 pandemisinin eşitsizliği ve sosyal parçalanmayı körüklediği vurgulanıyor ve bu sağlık krizinin orta ve uzun vadede sadece bir sağlık krizi olmaktan çıkıp ekonomik ve jeopolitik istikrarı kökten sarsabileceği uyarısı yapılıyor. Pandemi ve onunla beraber artan eşitsizlikler ise rapora göre orta vadede ekonomik, uzun vadede jeopolitik risklere de gebe olduğu belirtilmektedir. Etkisi en büyük 10 risk listesinde ilk sırada yer alan COVID-19 pandemisinin ilk etapta eşitsizlikleri artırıp toplumsal parçalanmaya neden olduğu, ancak 3-5 yıl içinde ekonomileri tehdit edeceği, 5-10 yıl içinde de jeopolitik istikrarı sarsabileceği belirtiliyor. Öte yandan en olası risklerin başında gelen ve etkisi de hayli büyük olacak çevresel riskler olduğu belirtilmiştir. Raporda gelecek on yıl için hem en olası hem de en fazla etkisi olacak risklerde çevresel konular ağırlıkta. Öte yandan sosyal parçalanmalar, belirsizlik ve endişelerin bu riskler konusunda atılacak adımları ve koordinasyonu zedeleyeceği öngörülüyor. COVID-19'un neden olduğu finansal, dijital ve itibara yönelik baskılar, birçok şirketi ve iş gücünü geleceğin pazarlarında geride bırakma tehdidini de beraberinde getiriyor. Bu potansiyel eşitsizlikler devletler için toplumsal bölümlenmelere neden olabilirken, orta büyüklükteki güçler küresel masada kendilerine bir yer bulamazsa giderek artan gergin ve kırılabilir bir jeopolitik görünüm, küresel toparlanmayı da engelleyecektir. Pandemi desteklerinin sanayide tüm şirketlere aynı ölçüde gitmemesi ve etkilerin ağır olması nedeniyle, pandemi sonrasında büyük ve küçük şirketler arasının açılması, eşitsizliğin artması ve bunun sürdürülebilir kalkınma hedeflerine erişimi zorlaştırması öngörülüyor.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch yayımladığı Ocak 2021 Küresel Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonomik büyümenin 2021 için yüzde 5,3'ten yüzde 6,1 seviyesine yükseltildiği belirtildi. Raporda, ABD ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmininin ise yüzde 4,5'ten 6,2'ye çıkarıldığı, Çin'in aynı yıl için büyüme tahmininin de yüzde

8'den 8,4'e yükseltildiği aktarıldı. Kredi derecelendirme kuruluşunun raporunda, Avro Bölgesi'nin 2021 için büyüme tahminin, değiştirilmeyerek yüzde 4,7 seviyesinde sabit tutulduğu kaydedildi. Raporda, ayrıca Çin hariç gelişen ekonomilerin 2021 için büyüme tahminin de yüzde 5'ten 6,0 seviyesine çıkarıldığı belirtildi.

2.2 TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

(Kaynak:GYODER)

3-İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ

Covid-19 etkisiyle hisse senetlerinin ilk çeyreğinde sert düştüğü daha sonra merkez bankalarının parasal genişlemesiyle ciddi bir şekilde yükseldiği 2020 yılında BIST 100 endeksi %29'luk artışla 1.144 puandan 1.476 puana yükselirken GYO endeksi bir önceki yılın Aralık sonuna göre %60 getiri elde ederek 405 puandan 647 puana yükselerek seneyi rekor bir büyümeyle kapatmıştır.

Son iki yıllık getirilere bakıldığında ise GYO endeksinde %106'lık bir büyümeyi gözlemlenmektedir. Gayrimenkul sektörünün gerek faiz ve kurlarda yaşanan oynaklıklar

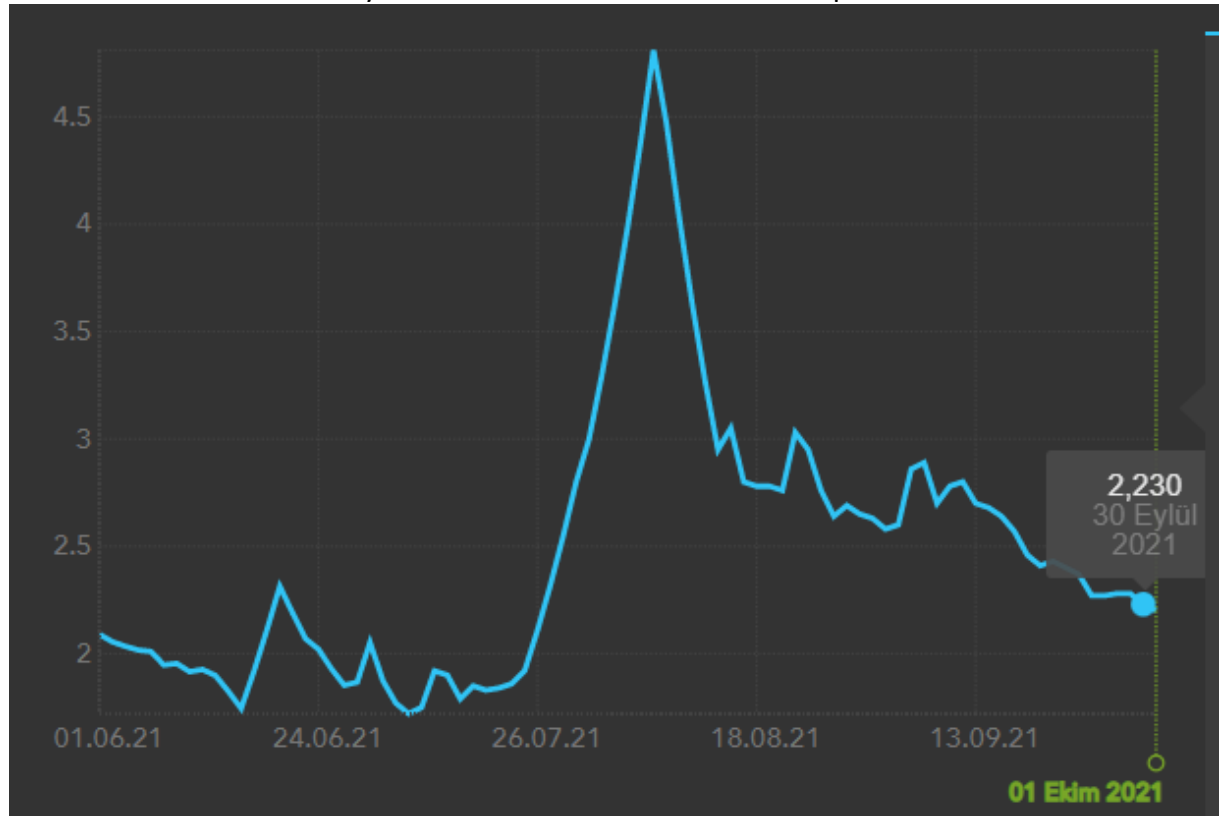
gerekse global ölçekte pandemi sebebiyle yaşanan sıkıntılara rağmen iskontolu işlem gören GYO'lar için bu oran oldukça önemlidir. GYO'ların piyasa değeri TL bazında son bir yılda ikiye katlamıştır. Bununla birlikte 6 çeyrek üst üste net yabancı çıkışı gözlemlediğimiz endeks verilerinde 2020 son çeyreğinde nispeten düşük de olsa pozitif bir net yabancı yatırımcı girişi sağlanmıştır. Son çeyrek verileriyle 2020 yılı kurumsal yatırımcı oranının %47,29, yabancı yatırımcı oranının ise %13,91 olduğunu görmekteyiz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkün. Yeni bir dalganın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksini de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmemektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endeksteki artışın kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.

Kaynak: Gyoder

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

IDGYO 01 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 tarihleri arası hisse senedi performansı



(Kaynak: www.paragaranti.com)

4-PORTFÖY BİLGİLERİ

İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı tarafından yürütülmektedir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.07.2017 tarihinde ihale ettiği ve İdealist İnş.Tic.Ltd.Şti.&İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş Ortaklığı üzerinde kalan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı yapım işinin yapımı amacıyla 09.08.2017 tarihinde İdealist İnşaat Tic.Ltd.Şti. ile İdealist Gyo A.Ş. arasında İş Ortaklığı Sözleşmesi düzenlenmiştir.

İş ortaklığı sözleşmesi, taraflar Ortak Girişime ilişkin bütün hak ve yükümlülükler, giderleri, kar ve zararı, gerekli fonların sağlanmasını, Ortak Girişimce sağlanacak tüm malzeme ve ekipmanı veya bunları tasfiye sonuçlarını İdealist İnş.Tic.Ltd.Şti. %51, İdealist Gyo A.Ş. %49 oranında paylaşacaklardır.

İş ortaklığı sözleşmesi, işin başından, kesin hesabı yapıncaya ve işveren, idare, sosyal sigortalar, maliye, resmi ve özel bütün şahıslarla bütün ilişkiler kesilinceye ve teminatların tamamı iade edilinceye kadar, işin taraflarca ortaklaşa yapılması ile iş ortaklığının yönetim usulünü, kar zararın dağıtımını ve iş sonunda ortaklığın tasfiye usulünü saptamak gibi konuları ifa etmek için yapılmıştır.

Projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici kârını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m² ve İdealist Koru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m² yüzölçümüne sahiptir.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 15.12.2020 tarihli 2020/0504 sayılı rapor numarası ile tanzim edilen İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş mahallesi'nde bulunan İstanbul Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş değeri raporuna göre konu proje hâlihazırda %37,57 genel inşaat seviyesine sahiptir. İdealist Cadde/Koru Projesi'nin toplam inşaat alanı 22.465,18 m² olarak hesaplanmıştır.

Proje kapsamında 91 ada 205 parsel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan(m ²)
A	26	6	3,001.56
B	28	6	3,865.87

C	15	6	1,876.60
TOPLAM	69		8,744.03

Proje kapsamında 70 ada 82 parsel İdealist Koru Etabı üzerinde 17 blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan(m ²)
A1	6	3	543.55
A2	6	3	543.55
A3	6	3	543.55
A4	6	3	543.55
A5	6	3	543.55
A6	6	3	543.55
B1	4	3	464.84
B2	4	3	464.84
B3	4	3	464.84
B4	4	3	464.84
B5	4	3	464.84
C1	2	2	371.96
C2	2	2	371.96
C3	2	2	371.96
C4	2	2	371.96
C5	2	2	371.96
C6	2	2	371.96
TOPLAM	68		7,817.26

5-PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETİ

Değerlemeye Konu Gayrimenkul	İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	15.12.2020
Rapor No	2020/0504
Değerleme Tarihi	31.12.2020
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İdealist Cadde/Koru Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 137 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin ve 18 adet ticari ünite nitelikli bağımsız bölümün kira tespiti için hazırlanmıştır.
31.12.2020 TARİHİ İTİBARI İLE Projenin Tamamlanması Durumunda İdealist GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri (KDV HARIÇ)	32.955.141,59 TL

6-SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından belirlenen “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi”, halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (“ÇSY”) çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir.

Bu ilkelerin uygulanması gönüllü olmakla birlikte, uygulanıp uygulanmadığının “Uy ya da Açıkla” prensibiyle raporlanması zorunlu tutulmaktadır.

A.Genel İlkeler

A1. Strateji, Politika ve Hedefler

A2. Uygulama/izleme

A3. Raporlama

A4 Doğrulama

B. Çevresel İlkeler

C. Sosyal İlkeler

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

Şirketimiz Yönetim Kurulu “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi” kriterlerine pay sahipleri ve tüm menfaat sahiplerinin yararını gözeterek uyum çalışmalarına devam etmektedir.

7-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

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.

İdealist GYO’nun 1 Ocak – 31 Aralık 2020 faaliyet dönemi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler doğrultusunda hazırlanmış olan Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

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 bilgileri aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Faks	E-Posta
Esengül Özge Özsoy	Kısıklı Mahallesi, Hanımseti Sokak, No:38 Kat:3 Ofis:6 34696 Üsküdar/İstanbul	0216 443 82 90	0216 523 13 58	yi@idealistgyo.com

Şirketimize, 01.01.2021 – 30.09.2021 faaliyet dönemi içerisinde yazılı ve sözlü olarak bilgi edinme hakkını kullanmak isteyen 36 pay sahibi başvuruda bulunmuştur. Kamuya açıklanmış olan bilgiler ışığında şirketin portföy durumu ve takip aşamasında olunan yatırımlar hakkında bilgilendirme yapılmıştır.

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 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30.07.2021 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. 30.07.2021 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.

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'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 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

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz çoğunluğu icrada görevli olmayan en az 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 Kurulu Üyeleri bilgileri aşağıda belirtilmiştir :

Adı Soyadı	Görevi
İbrahim Ekşi	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa Ekşi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Eyüp Ekşi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Levent Hacıslamoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Didar Sevdil Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İbrahim Ekşi-Yönetim Kurulu Başkanı

1960 yılında Rize'nin İkizdere İlçesinde doğan İbrahim Ekşi,1991 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 1958 yılında babası Hakkı Ekşi tarafından kurulan inşaat firmasının her kademesinde çalışarak şirketin büyümesinde önemli görevler üstlenmiştir. 1998 yılında kurdukları aile şirketi olan Hektaş Grup Gayrimenkul Ltd.Şti., İnşaat, Gayrimenkul, Enerji ve Eğitim başta olmak üzere, birçok alanda Edirne'den Kars'a yüzlerce projeyi tamamlamıştır. Hektaş Grup Gayrimenkul Ümraniye Çekmeköy'de 333 bin metrekarelik arsa üzerine inşa edilen İdealist Kent projesini hayata geçirmiştir.

Gayrimenkul sektöründe bilgi ve tecrübe birikimiyle Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı ve Genel Müdürlük görevini yürüttüğü İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2011 yılında uluslararası BID (Business Initiative Directions) kuruluşunun International Gold Star For Quality Award ödülüne layık görülmüştür.

Bunların yanı sıra GYODER ve ULI TURKEY'in icra kurulu üyesidir. DEİK Türkiye-Kuveyt İş Konseyi Eski Başkanı, Türkiye-Suud Eski Başkan Yardımcısı ve Türkiye-Bahreyn İş Konseyleri Eski Başkan Yardımcısı Ekşioğlu vakfı Eski Meclis başkanlığı görevini yürütmüştür, Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi Geliştirme Vakfı Kurucu Üyesi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Destekleme Vakfı Kurucu Üyesi ve Başkan Vekili görevlerini yürütmektedir. İbrahim Ekşi aynı zamanda Sosyal yardım vakıf ve dernekler alanında başta Hakkı Ekşi eğitim sağlık kültür vakfı başkan vekilliği ve Dünya Yetimler Vakfı kurucu ve genel başkan yardımcılığı ve Rize Dernekler ve Vakıflar Birliği Vakfı Kurucu Mütevelli Heyet Üyesi görevlerini de yürütmektedir. İbrahim Ekşi Evli ve dört çocuk babasıdır.

Mustafa Ekşi-Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1980 yılında Rize'de doğmuştur. Üsküdar Ticaret Meslek Lisesi mezunudur. 1998 yılında kurdukları inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim alanlarında faaliyet gösteren aile şirketlerinde bütçe ve planlama, finansman, satınalma, iş geliştirme ve satış kademelerinde görev yapmıştır. 2007 yılında kurulan ve 2010 yılında halka arz edilen İdealist Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin'de Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğini ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevini yürütmektedir. Evli ve üç çocuk babasıdır.

Eyüp Ekşi-Yönetim Kurulu Üyesi

1982 yılında İstanbul'da doğmuştur. İlköğrenimini İstanbul Üsküdar Şemsi Paşa İlköğretim Okulu'nda Lise öğrenimine ise Üsküdar Fazilet Erkek Lisesinde başlayıp,Ahmet Şimşek Kolejinde devam etmiştir.Yükseköğrenimine ise Doğu Üniversitesi Dış Ticaret bölümünde başlamıştır.Eğitim hayatına Emlak ve Emlak Yönetimi bölümünde devam eden Eyüp Ekşi, iş ve eğitim hayatını birlikte yürütmektedir. Girişimci özelliğiyle 1998 yılında kurdukları inşaat, gayrimenkul, enerji ve eğitim alanlarında faaliyet gösteren aile şirketlerinde bütçe ve planlama, finansman, satınalma, iş geliştirme ve satış kademelerinde görev yapmıştır. İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.Sosyal sorumluluk projelerinde de aktif yer alan Eyüp Ekşi ,aynı zaman da aile vakıfları olan Hakkı Ekşi Eğitim Sağlık Vakfı'nda Yönetim Kurulu Üyeliğine devam etmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Mehmet Levent Hacisismoğlu – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Trabzon'da doğmuştur. ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1996 yılında mezun olmuştur. 1997-1998 Hazine Müsteşarlığı Ekonomik Araştırmalar Genel Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı, 1999-2005 Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi ve Aracılık Faaliyetleri Dairesi'nde Uzman olarak çalıştıktan sonra özel sektör kuruluşlarında çeşitli kademelerde görevlerde bulunmuştur.

Hali hazırda Sermaye Piyasası alanında halka açık veya halka açılmayı planlayan şirketlere danışmanlık hizmeti vermektedir.

Didar Sevdil Yıldırım– Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Didar Sevdil Yıldırım, Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra, kariyerine 1988 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda(SPK) uzman olarak başladı. 1999 yılına kadar SPK'da Piyasa Düzenleme ve Gözetim Dairesi, Denetim Dairesi, Araştırma ve Geliştirme Dairesi ile Uluslararası Menkul Kıymet ve Borsalar Komisyonları Birliği IOSCO kurul/komisyonlarında ve OECD çalışmalarında görev yapan Yıldırım, 1999-2009 yılları arasında Yapı Kredi Yatırım, Turkish Yatırım ve BGC Partners'da Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. Yıldırım, sonrasında Yıldız Holding Kurumsal Finansman ve Sermaye Piyasaları Finans Koordinatörlüğü'nü üstlendi, Türkiye'de borsada işlem gören en büyük girişim sermayesi yatırım ortaklığını (Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı) kurdu. 2012-2018 döneminde halka açık ve halka kapalı şirketlerde (TAV Havalimanları Holding A.Ş., İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Denizli Cam A.Ş. ve AGT A.Ş.) bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapan Yıldırım; bu şirketlerde Denetim, Kurumsal Yönetişim, Riskin Erken Teşhisi ve Yönetimi, Aday Gösterme komitelerinde komite üyelikleri ve başkanlıkları üstlendi Establishment and Design of a Financial Futures-Options Market in Turkey 1997 ve Risk Management Through Futures Markets in Agricultural Sector and Evaluations for Turkey 1997 adlı iki kitabı da bulunan Yıldırım, evli ve iki çocuk annesidir.

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 gözetererek, 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.

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.

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

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	
ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
Mehmet Levent Hacıislamoğlu	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan
Mustafa Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız olmayan/İcracı
Eyüp Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız olmayan/İcracı olmayan
Esengül Özge Özsoy	Komite Üyesi/İcracı

DENETİM KOMİTESİ	
ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
Didar Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan

Mehmet Levent Hacıslamoğlu	Komite Üyesi/Bağımsız/İcracı olmayan
----------------------------	--------------------------------------

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ	
ADI SOYADI	GÖREVİ / NİTELİĞİ
Didar Sevdil Yıldırım	Komite Başkanı/Bağımsız/İcracı olmayan
Mustafa Ekşi	Komite Üyesi/Bağımsız olmayan/İcracı

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 16.07.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerine Net 1.200,00 TL , Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine Net 1.000,00 TL ücret ödenmesine karar verilmiştir. Şirket ilgili dönem içerisinde herhangi bir Yönetim kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, teminatlar vermemiştir.

8-KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan ve Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan 2020 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) KAP Platformunda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/919833> adresinde kamuoyunun erişimine açık tutulmaktadır.

9-KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan ve Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan 2020 yılına ait Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) KAP'ta <https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a14184e9c901419d6d716e6b19> adresinde kamuoyunun erişimine açık tutulmaktadır.

10- DİĞER DEĞERLENDİRMELER

10.1 Esas Sözleşme Değişiklikleri

01.01.2021 - 30.09.2021 faaliyet döneminde, Şirketimizin 50.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 10.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 50.000.000 TL'ye çıkarılması ile ilgili olarak Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin değişikliği 16.08.2021 tarihinde tescil edilmiş olup, 17.08.2021 tarihli, 10389 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

10.2 Şirket aleyhine açılan önemli davalar hakkında bilgi

Şirket aleyhine devam eden 1 adet işçilik alacağı konusunda taraf olduğu davaların toplam tahmini risk tutarı 49.074.-TL'dir.

10.3 Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi

Yoktur.

10.4 Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlar hakkında bilgi

Yoktur.

10.5 Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgi

Yoktur.

10.6 Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirket Yönetim Kurulu 05.04.2021 tarihli toplantısında, İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin amaçlarına, belirlenmiş politikalarına uygun olarak faaliyetlerinin etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde yürütülmesi, varlık ve kaynaklarının korunması amacıyla oluşturulan Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmek, usul ve esaslarını düzenlemek ve üst düzey icracı yöneticiye çalışmalarını hakkında raporlama yapmak üzere;

- Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevine Sayın Mustafa Ekşi'nin
- Proje ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevine Sayın Mehmet Akif Ekşi'nin
- İhale ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevine Sayın Muhammed Ali Demirci'nin atanmasına karar vermiştir.

10.7 Dönem içerisinde yapılan bağışlar

Dönem içerisinde Türk Kızılay Ataşehir Şubesine 10.000 TL, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na 10.000 TL bağış yapılmıştır.

11-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2021	31.12.2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	26.702.414	259.001
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	23.893.607	14.272.758
C	İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	12.378	0
	Diğer Varlıklar		28.039.328	15.383.543
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	78.647.727	29.915.302
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	5.380.910	1.167.034
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	111.277	4.290
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	53.445.886	14.442.137
	Diğer Kaynaklar		19.709.654	14.301.841
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	78.647.727	29.915.302
	Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili	30.09.2021	31.12.2020

		Düzenleme			
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)		0	0
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)		26.581.325	10.249.022
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)		0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)		0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)		0	0
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)		0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)		9.800	9.800
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31		0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)		0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)		0	0
Portföy Sınırlamaları		Tebliğdeki İlgili Düzenleme		31.12.2020	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)		%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)		%48	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)		%1	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)		%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)		%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)		%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31		%8	≤ %500

8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%34	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	≤ %10

12-FİNANSAL DURUM-KARŞILAŞTIRMALI MALİ TABLOLAR

	Dipnot		
	No	30.09.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	26.702.414	259.001
Finansal yatırımlar	[6]	-	10.543.261
• Vadeli mevduatlar		-	10.543.261
Ticari alacaklar	[9]	-	-
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	-
Diğer alacaklar	[10]	1.453.817	7.248
• İlişkili taraflardan diğer alacaklar		12.378	-
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.441.439	7.248
Stoklar	[12]	23.893.607	14.272.758
Peşin ödenmiş giderler	[13]	3.287.858	2.408.207
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		1.823.653	-
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.464.205	2.408.207
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[15]	42.674	4.938
Diğer dönen varlıklar	[14]	4.086.384	2.205.764
• İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar		-	-
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		4.086.384	2.205.764
Toplam Dönen Varlıklar		59.466.754	29.701.177
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar		6.270	-
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		6.270	-
Maddi duran varlıklar	[16]	19.016.787	67.300
Maddi olmayan duran varlıklar	[17]	-	909
Peşin ödenmiş giderler	[13]	471	15.071
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		471	15.071
Ertelenmiş vergi varlığı	[15]	157.445	130.845
Toplam Duran Varlıklar		19.180.973	214.125
TOPLAM VARLIKLAR		78.647.727	29.915.302
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[7]	3.904.360	-

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[7]	794.915	1.167.034
Diğer finansal yükümlülükler	[8]	81.393	91.449
Ticari borçlar	[9]	10.628.217	2.490.491
• <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		10.628.217	2.490.491
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[11]	195.535	256.670
Diğer borçlar	[10]	129.389	5.173
• <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		111.277	4.290
• <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		18.112	883
Ertelenmiş gelirler	[13]	8.633.992	11.286.723
• <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		8.633.992	11.286.723
Kısa vadeli karşılıklar	[18]	49.074	45.674
• <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>		49.074	45.674
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[14]	30.213	22.291
• <i>İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>		30.213	22.291
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		24.447.088	15.365.505
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[7]	681.635	-
Uzun vadeli karşılıklar	[18]	73.118	107.660
• <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		73.118	107.660
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		754.753	107.660
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		25.201.841	15.473.165
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		53.445.886	14.442.137
Ödenmiş sermaye	[20]	50.000.000	10.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	318.597	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	-24.761	-21.546
• <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		-24.761	-21.546
• <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		-24.761	-21.546
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	288.543	-
• <i>Yasal yedekler</i>		288.543	-
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	4.175.140	-2.641.055
Net dönem karı veya zararı		-1.311.633	7.104.738
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		53.445.886	14.442.137
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		78.647.727	29.915.302