

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NDAN
2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI
BİLGİLENDİRME DÖKÜMANI

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı için ilişik ilan metnindeki gündemleri müzakere ederek karara bağlamak üzere, 30 Temmuz 2021 Cuma günü saat 10:00'da şirketimiz ortaklarını Olağan Genel Kurul Toplantısını yapmak amacıyla Kısıklı Mahallesi Hanımseti Sokak No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL adresine davet etmektedir.

Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısına Elektronik ortamda katılmak isteyen ortaklarımız veya Temsilcilerinin Elektronik imza sertifikasına sahip olmaları gerekmektedir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1527.maddesi uyarınca Pay Sahipleri, Olağan Genel Kurul Toplantısına fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 415.maddesinin 4.fıkrası ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30.Maddesinin 1.Fıkrası uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamaz. Dolayısıyla genel kurula katılacak ortaklarımızın, paylarını Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) nezdinde bloke ettirmelerine gerek bulunmamaktadır.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür. Bu nedenle Elektronik Genel Kurul Sistemin' nde işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.(MKK) e-MKK Bilgi Portalı' na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmelerinin yanında ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. e-MKK Bilgi Portalı' na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Toplantıya Elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik “ ve 29.Ağustos 2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “ Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ” hükümlerine uygun olarak işlemlerini tamamlamaları gerekmektedir. Aksi halde toplantıya iştirak etmeleri mümkün olmayacaktır.

Olağan Genel Kurul Toplantısına bizzat hazır bulunmayacak pay sahiplerinin vekaletnamelerini ilişikteki örneğe uygun olarak düzenlemeleri veya vekalet formu örneğini Şirket merkezimiz veya www.idealistgyo.com adresindeki şirket internet sitesinden temin etmeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Aralık 2013 tarih ve II-30.1 sayılı tebliğinde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini ibraz etmeleri gerekmektedir. Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekalet belgesi ibrazı gerekli değildir.

Kayden izlenen payları tevdi edecek olan pay sahiplerinin “Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik “ hükümleri doğrultusunda, örnekleri yönetmelik ekinde yer alan “Tevdi Olunan Paylara İlişkin Temsil Belgesi “ ve “Talimat Bildirim Formu” düzenlemeleri gerekmektedir.

Genel Kurul'dan 21 gün öncesinden itibaren; 2020 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Bağımsız Dış Denetim Raporu, Denetçi Raporu, Finansal Tablolar, gündeme ilişkin açıklamalar Sirket Merkezinde, www.kap.gov.tr adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve www.idealistgyo.com adresindeki Şirket internet sitesinde pay sahiplerimizin incelemelerine hazır bulundurulacaktır.

Genel Kurul Toplantısı'nda gündem maddelerinin oylanmasında el kaldırma usulü ile açık oylama yöntemi kullanılacaktır. Genel Kurul toplantımıza, tüm hak ve menfaat sahipleri davetlidir. Pay sahiplerimizin yukarıda belirtilen gün ve saatte toplantıya katılmaları rica olunur.

Saygılarımızla,

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2020 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

- 1- Açılış, Başkanlık Divanı'nın seçilmesi ve Toplantı Tutanağının imzalaması için Başkanlık Divanı'na yetki verilmesi;
- 2- 2020 yılı Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili mevzuatı uyarınca hazırlanmış finansal raporlar ile Denetim Kuruluşu tarafından hazırlanan Bağımsız Denetim Raporu ve yasal kayıtlara göre hazırlanmış bilanço ve gelir tablosunun okunması, müzakeresi ve oylanması,
- 3- Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve Denetçilerin 2020 yılı faaliyetleri sebebiyle ayrı ayrı ibrasının oylanması,
- 4- 2020 yılı hesap dönemine ait Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında oluşan 7.104.738 TL tutarındaki dönem net karı ile yasal kayıtlara göre hazırlanan mali tablolarında oluşan 8.004.881,94 TL dönem net karının, devam eden yatırımların finansmanı göz önünde bulundurularak kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin alınan Yönetim Kurulu Kararının Genel Kurul onayına sunulması,
- 5- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 12.Maddesi kapsamında Şirket tarafından üçüncü kişiler lehine verilen TRİK (Teminat, Rehin, İpotek, Kefalet)'ler ve elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin bilgi verilmesi,
- 6- Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Düzenlemeleri ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. Ve 396. maddeleri kapsamına giren faaliyetlerine izin verilmesi hususunun görüşülmesi,
- 7- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde belirlenmiş Yönetim Kurulu Üyeleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,
- 8- Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2021 yılı hesap dönemi için Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Denetçi olarak Yönetim Kurulu tarafından seçilen "Karar Bağımsız Denetim A.Ş."nin seçiminin müzakeresi ve onaya sunulması,
- 9- 2021 yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için, "Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile "Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş." firmalarına değerlendirme yaptırılmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı'nın onaya sunulması,
- 10- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında "İlişkili Taraflarla" yapılan işlemler hakkında bilgi verilmesi,
- 11- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
- 12- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 sayılı ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
- 13- Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri gereğince yıl içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2021 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi,
- 14- Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Düzenlemeleri uyarınca Şirketin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu'nun Genel Kurulun bilgisine sunulması,
- 15- Dilekler ve Kapanış.

VEKALETNAME ÖRNEĞİ
İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU BASKANLIĞI'NA

Hissedarı bulunduğum İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 30 Temmuz 2021 Cuma günü, saat 10:00'da Kısıklı Mahallesi Hanımseti Sokak No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL (Tel : 0216 443.82.90 - Faks:0216 523 13 58) adresindeki Şirket Merkezi'nde yapılacak 2020 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda aşağıda belirttiğim görüşler doğrultusunda beni / Şirketimizi temsile, oy vermeye, teklifte bulunmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere,'yi vekil tayin ediyorum/ediyoruz.

VEKİLİN;

Adı Soyadı/Ticaret Unvanı:

TC Kimlik No/Vergi No, Ticaret Sicili ve Numarası ile MERSİS numarası:

(*)Yabancı uyruklu vekiller için anılan bilgilerin varsa muadillerinin sunulması zorunludur.

A) TEMSİL YETKİSİNİN KAPSAMI

Aşağıda verilen 1 ve 2 numaralı bölümler için (a), (b) veya (c) şıklarından biri seçilerek temsil yetkisinin kapsamı belirlenmelidir.

1.Genel Kurul Gündeminde Yer Alan Hususlar Hakkında;

- a) Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- b) Vekil ortaklık yönetiminin önerileri doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- c) Vekil aşağıda tabloda belirtilen talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

Talimatlar:

Pay sahibi tarafından (c) şıkkının seçilmesi durumunda, gündem maddesi özelinde talimatlar ilgili genel kurul gündem maddesinin karşısında verilen seçeneklerden birini işaretlemek (kabul veya red) ve red seçeneğinin seçilmesi durumunda varsa genel kurul tutanağına yazılması talep edilen muhalet şerhini belirtilmek suretiyle verilir.

Gündem Maddeleri (*)	Kabul	Red	Muhalefet Şerhi
1.			
2.			
3.			

(*) Genel Kurul gündeminde yer alan hususlar tek tek sıralanır. Azlığın ayrı bir karar taslağı varsa bu da vekaleten oy verilmesini teminen ayrıca belirtilir.

2. Genel Kurul toplantısında ortaya çıkabilecek diğer konulara ve özellikle azlık haklarının kullanılmasına ilişkin özel talimat:

- a) Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- b) Vekil bu konularda temsile yetkili değildir.
- c) Vekil aşağıdaki özel talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

ÖZEL TALİMATLAR; Varsa pay sahibi tarafından vekile verilecek özel talimatlar burada belirtilir.

B) Pay sahibi aşağıdaki seçeneklerden birini seçerek vekilin temsil etmesini istediği payları belirtir.

1. Aşağıda detayı belirtilen paylarımın vekil tarafından temsilini onaylıyorum.

- a) Tertip ve serisi:*
- b) Numarası/Grubu:**
- c) Adet-Nominal değeri:
- ç) Oyda imtiyazı olup olmadığı:
- d) Hamiline-Nama yazılı olduğu:*
- e) Pay sahibinin sahip olduğu toplam paylara/oy haklarına oranı:

*Kayden İzlenen izlenen paylar için bu bilgiler talep edilmemektedir.

**Kayden izlenen paylar için numara yerine varsa gruba ilişkin bilgiye yer verilecektir.

2. Genel kurul gününden bir gün önce MKK tarafından hazırlanan genel kurula katılabilecek pay sahiplerine ilişkin listede yer alan paylarımın tümünün vekil tarafından temsilini onaylıyorum.

PAY SAHİBİNİN ADI SOYADI veya ÜNVANI(*)

TC Kimlik No/Vergi No, Ticaret Sicili ve Numarası ile MERSİS numarası:

Adresi:

(*)Yabancı uyruklu pay sahipleri için anılan bilgilerin varsa muadillerinin sunulması zorunludur.

Not : Vekaletnamenin noterden tasdik edilmesi, vekaletnamenin noter tasdiksiz olması halinde vekaleti verenin noter tasdikli imza sirküleri vekaletnameye eklenmesi gerekmektedir.

SERMAVE PİYASASI KURULU DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA YAPILAN EK AÇIKLAMALAR:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca yapılması gereken ek açıklamalardan, gündem maddeleri ile ilişkilendirilmeyen hususlar bu bölümde yer almaktadır.

1. Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları :

Şirketin çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 10.000.000 TL'dir. 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. 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.

Ortağın Unvanı/Adı Soyadı	Grubu	(TL)	Oy Hakkı (%)
İBRAHİM EKŞİ	A	500.000	5,00
İBRAHİM EKŞİ	B	1.401.000	14,01
MUSTAFA EKŞİ	A	166.168	1,67
MUSTAFA EKŞİ	B	300.333	3,00
EYÜP EKŞİ	A	166.666	1,67
EYÜP EKŞİ	B	200.333	2,00
MEHMET AKİF EKŞİ	A	166.666	1,67
MEHMET AKİF EKŞİ	B	200.000	2,00
DİĞER(Halka Açık Kısım)	B	6.898.334	68,98
TOPLAM		10.000.000	100

2. Şirketin Geçmiş Hesap Döneminde Gerçekleşen veya Gerçekleşecek Hesap Dönemlerinde Planladığı Ortaklık Faaliyetlerini Önemli Ölçüde Etkileyecek Yönetim ve Faaliyetlerindeki Değişiklikler ve Bu Değişikliklerin Gerekçeleri Hakkında Bilgi :

Şirketimizin veya önemli iştirak ve bağlı ortaklıklarının 2020 yılı hesap döneminde gerçekleşen veya 2021 yılı hesap dönemi için planlanan, şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişiklikleri bulunmamaktadır.

3. Genel Kurul Toplantı Gündeminde Yönetim Kurulu Üyelerinin Azli, Değiştirilmesi veya Seçimi varsa; Azli ve Değiştirme Gerekçeleri, Yönetim Kurulu Üyeliği Adaylığı Otaklığa İletilen kişilerin; Özgeçmişleri, Son on yıl İçerisinde Yürüttüğü Görevler ve Ayrılma Nedenleri, Ortaklık ve Ortaklığın İlişkili Tarafları İle İlişkisinin Niteliği ve Önemlilik Düzeyi, Bağımsızlık Niteliğine Sahip olup Olmadığı ve Bu Kişilerin Yönetim Kurulu Üyesi Seçilmesi Durumunda, Ortaklık Faaliyetlerini Etkileyebilecek Benzeri Hususlar Hakkında Bilgi :

Genel Kurul toplantı gündeminde Yönetim Kurulu Üyelerinin azli, değiştirilmesi veya seçimi yoktur. Yıl içerisinde yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, üst düzey yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte herhangi bir işlem yapmamıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ile Esas Sözleşmemizde yer alan esaslara uygun olarak başka şirketlerde de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

4. Pay Sahiplerinin, SPK'nın ve/veya Şirketin İlgili Olduğu Diğer Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Gündeme Madde Konulmasına İlişkin Talepleri Hakkında Bilgi:

2020 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde; pay sahiplerinden, SPK ve/veya şirketin ilgili olduğu diğer kamu kurum ve kuruluşlardan gündeme madde konulmasına ilişkin talep gelmemiştir.

5. Gündemde Esas Sözleşme Değişikliği Olması Durumunda İlgili Yönetim Kurulu Kararı İle Birlikte, Esas Sözleşme Değişikliklerin Eski ve Yeni Şekli

Gündemde Esas Sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Açılış, Başkanlık Divanı'nın seçilmesi ve Toplantı Tutanağının imzalaması için Başkanlık Divanı'na yetki verilmesi;

"Türk Ticaret Kanunu"(TTK) ve "Sermaye Şirketlerinin Genel Kurul Toplantıları ve bu Toplantılarda bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Komiserleri Hakkında Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde Genel Kurul toplantısını yönetecek Başkan ve Başkanlık Divanı'nın seçimi yapılacaktır, Toplantı Başkanlığı'nın Genel Kurul toplantı tutanaklarını imzalaması için yetkilendirilmesi gerçekleştirilecektir.

2- 2020 yılı Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili mevzuatı uyarınca hazırlanmış finansal raporlar ile Denetim Kuruluşu tarafından hazırlanan Bağımsız Denetim Raporu ve yasal kayıtlara göre hazırlanmış bilanço ve gelir tablosunun okunması, müzakeresi ve oylanması,

TTK ve ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde, Genel Kurul toplantısından önce üç hafta süreyle Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun internet sitesinde, Elektronik Genel Kurul Sistemi sayfasında, Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.gov.tr)'nda, Şirketimiz merkezi ve www.idealistgyo.com şirket internet adresinde ortaklarımızın incelemesine sunulan 2020 yılı Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili mevzuatı uyarınca hazırlanmış finansal raporlar ile Bağımsız Denetim Raporu ve yasal kayıtlara göre hazırlanmış bilanço ve gelir tablosu Genel Kurul'da okunarak Genel Kurul onayına sunulacaktır.

3- Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve Denetçilerin 2020 yılı faaliyetleri sebebiyle ayrı ayrı ibrasının oylanması,

TTK ve ilgili Yönetmelik hükümleri çerçevesinde; Yönetim Kurulu Üyelerinin 2020 yılı faaliyetleri sebebiyle ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

4- 2020 yılı hesap dönemine ait Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında oluşan 7.104.738 TL tutarındaki dönem net karı ile yasal kayıtlara göre hazırlanan mali tablolarında oluşan 8.004.881,94 TL dönem net karının, devam eden yatırımların finansmanı göz önünde bulundurularak kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin alınan Yönetim Kurulu Kararının Genel Kurul onayına sunulması,

Yönetim Kurulunun 2020 yılı kar dağıtım teklifi ile Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatına ve şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan Kar Dağıtım Tablosu Genel Kurul onayına sunulacaktır.

5- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 12.Maddesi kapsamında Şirket tarafından üçüncü kişiler lehine verilen TRİK (Teminat, Rehin, İpotek, Kefalet)'ler ve elde edilen gelir veya menfaatlara ilişkin bilgi verilmesi,

Şirketimiz tarafından üçüncü kişiler lehine verilmiş olan teminat, rehin, ipotek ve kefaletler Genel Kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulacaktır.

6- Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Düzenlemeleri ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. Ve 396. maddeleri kapsamına giren faaliyetlerine izin verilmesi hususunun görüşülmesi,

TTK'nın 395. maddesi "şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" ile ilgilidir. Yönetim kurulu üyesinin genel kuruldan izin almadan, şirketle kendisi veya başkası adına herhangi bir işlem yapamayacağını; pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan 393'üncü maddede sayılan yakınlarının şirkete nakit borçlanamayacağını; Şirketin bu kişiler için kefalet, garanti ve teminat veremeyeceğini düzenlemektedir.

TTK'nın 396. maddesi ise "rekabet yasağı" ile ilgilidir. Yönetim kurulu üyelerinden birinin, genel kurulun iznini almaksızın, şirketin işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapamayacağı gibi, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla da giremeyeceğini düzenlemektedir.

Bu kapsamda, Yönetim Kurulu üyelerimizin TTK'nun "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395 ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri, bu düzenlemelerin gereğini yerine getirebilmek amacıyla, söz konusu iznin verilmesi Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

7- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde belirlenmiş Yönetim Kurulu Üyeleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,

TTK ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Şirket Esas Sözleşmemizde yer alan hükümler çerçevesinde; Yönetim Kurulu Üyelerinin ücret ve huzur hakları belirlenecektir.

8- Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2021 yılı hesap dönemi için Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Denetçi olarak Yönetim Kurulu tarafından seçilen "Karar Bağımsız Denetim A.Ş."nin seçiminin müzakeresi ve onaya sunulması,

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 kuruluştur olarak seçilmesine ilişkin Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunulacaktır.

9- 2021 yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için, "Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile "Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş." firmalarına değerlendirme yaptırılmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı'nın onaya sunulması,

SPK'nun III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca; 2021 yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için, "Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile "Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş." firmalarına değerlendirme yaptırılmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunulacaktır.

10- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında "İlişkili Taraflarla" yapılan işlemler hakkında bilgi verilmesi,

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır. Şirket'in hisselerine sahip olan ya da hissedarlarının kontrolü altında olan bütün şirketler ve üst düzey yönetim personeli ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacak ve borçları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2020	31.12.2019
Diğer alacaklar / İdealist İnşaat Ltd. Şti	-	144.644
Peşin ödenmiş giderler/ İdealist İnşaat Ltd. Şti	-	1.600.000
Diğer borçlar / Yektaş Eğitim A.Ş.	-1.218	-158
Diğer borçlar / İbrahim Ekşi	-1.024	-
Diğer borçlar / Süleyman Ekşi	-1.024	-160
Diğer borçlar / İsmail Hakkı Ekşi	-1.024	-
Toplam	-4.290	1.744.326

Şirket'in ilişkili taraflarına olan borçlarına ilişkin olarak faiz işletilmemektedir.

Şirketin 31.12.2020–31.12.2019 döneminde ilişkili taraflardan elde edilen gelir ve giderler aşağıdaki gibidir;

	1.01.2020 31.12.2020	1.01.2019 31.12.2019
Kira gideri / Yektaş Eğitim A.Ş.	-32.451	-3.802
Kira gideri / İbrahim Ekşi	-26.120	-4.752
Kira gideri / Süleyman Ekşi	-4.514	-4.752
Kira gideri / İsmail Hakkı Ekşi	-26.247	-4.752
Toplam	-89.333	-18.058

Şirketin 31.12.2020 – 31.12.2019 döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 41.750 TL'dir (31.12.2019: 25.200 TL).

11- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği 37. maddesi uyarınca; “Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetlerine ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir.

Şirketimizin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği 37. maddesi uyarınca gerçekleştirmiş olduğu alım satım, kiralama ve benzeri işlemleri bulunmadığına dair Genel Kurul’a bilgi verilecektir.

12- Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin 1.3.6 sayılı ilkesi kapsamında Genel Kurul’a bilgi verilmesi,

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; söz konusu işlemler, genel kurulda konuya ilişkin ayrıntılı bilgi verilmek üzere ayrı bir gündem maddesi olarak genel kurul gündemine alınır ve genel kurul tutanağına işlenir. Şirketimizde 2020 hesap dönemi içerisinde bu kapsama giren bir işlem bulunmadığına dair Genel Kurul’a bilgi verilecektir.

13- Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri gereğince yıl içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2021 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi,

2020 yılı içerisinde yapılan bağışlar Genel Kurul’un bilgisine sunulacaktır. Ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği’nin 6’ncı maddesi gereğince, yapılacak bağışın sınırının, Esas Sözleşmede belirtilmeyen durumlarda Genel Kurulca belirlenmesi ve yapılan bağış ve ödemelerin olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur. 2021 yılında yapılacak bağışın üst sınırı Genel Kurul tarafından belirlenecektir.

14- Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Düzenlemeleri uyarınca Şirketin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu'nun Genel Kurulun bilgisine sunulması,

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca Şirketin “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu Genel Kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulacaktır.

15- Dilekler ve Kapanış.