

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2021 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi Açıklamalar

1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve toplantı tutanağının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,

“Türk Ticaret Kanunu”(TTK) ve “Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Bakanlık Temsilcileri Hakkında Yönetmelik” (Yönetmelik) hükümleri çerçevesinde ve Genel Kurul İç Yönergesi hükümleri doğrultusunda Genel Kurul Toplantısı'nı yönetecek Başkan ve Başkanlık Divanı'nın seçimi yapılacaktır. Toplantı Başkanlığı'nın Genel Kurul toplantı tutanaklarını imzalaması için yetkilendirilmesi gerçekleştirilecektir.

2. 2021 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi;

2021 yılı Faaliyet Raporu 01.03.2022 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) Elektronik Genel Kurul Portalı'nda ve Şirketin www.idealistgyo.com internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur. Genel Kurulda bu rapor okunacak ve müzakere edilecektir.

3. Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması,

2021 yılı Bağımsız Denetim Raporu 01.03.2022 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) Elektronik Genel Kurul Portalı'nda ve Şirketin www.idealistgyo.com internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur.

4. 2021 yılı Bilanço ve Kar/Zarar hesaplarının okunması, müzakeresi ve onaylanması,

2021 yılı finansal tabloları 01.03.2022 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) Elektronik Genel Kurul Portalı'nda ve Şirketin www.idealistgyo.com internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur. 2021 yılı faaliyet dönemine ilişkin finansal tablolar okunacak, müzakere edilecek ve onaya sunulacaktır.

5. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2021 yılı faaliyetleri sebebiyle ayrı ayrı ibrası,

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerimizin, Şirketimizin 2021 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri hususu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

6. Yönetim Kurulu'nun 2021 yılı kar dağıtım teklifinin görüşülerek karara bağlanması,

2021 yılı hesap dönemine ait Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” çerçevesinde hazırlanan ve Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından denetlenen 01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 3.653.338 TL “Net Dönem Karı” ve Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümleri gereğince hazırlanan gelir tablosuna göre 6.010.692,67 TL “Net Dönem Zararı” oluşmuştur.

2021 yılı faaliyetlerinden VUK esaslarına göre dağıtılabılır herhangi bir kar oluşmaması nedeniyle kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin alınan 25.05.2022 tarihli Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunulacaktır.

7. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde belirlenmiş Yönetim Kurulu Üyeleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri ile huzur hakkı, ikramiye ve prim haklarının belirlenmesi,

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

Bu kapsamda, Yönetim Kurulu Üyelerine ödenecek aylık ücretlere ilişkin Kurumsal Yönetim Komitesi önerisi Genel Kurul'da Pay Sahipleri'nin görüş ve onayına sunulacaktır.

8. Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere yıl içerisinde sağlanan menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve onaylanması,

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.6.2. numaralı ilkesi gereğince; Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmeli ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunulmalıdır. Bu amaçla hazırlanmış Şirket Ücretlendirme Politikası www.idealistgyo.com Şirket internet sayfasında yer almaktadır. 2021 yılından Ücretlendirme Politikasında bir değişiklik yapılmamıştır.

2021 faaliyet yılına ilişkin konsolide olmayan bağımsız denetim raporunun 33 no'lu dipnotunda ve Faaliyet Raporu'nun Yönetim Kurulu hakkında bilgiler kısmında 01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler hakkında bilgi verilmiştir. İlgili husus Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgi ve onayında sunulacaktır.

Bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-127.909	-41.750
Toplam	-127.909	-41.750

9. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından 2022 yılı hesap dönemi için seçilen Bağımsız Denetim Kuruluşunun Genel Kurul onayına 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 2022 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 ilişkin Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunulacaktır.

10. Kayıtlı Sermaye Tavanı’nın 50.000.000 TL’den 250.000.000 TL’ye artırılması ve 2022-2026 yılları kapsayacak şekilde güncellenmesine ilişkin karara istinaden esas sözleşmenin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. maddesinin değiştirilmesinin Genel Kurul onayına sunulması,

Şirketimiz Yönetim Kurulu 21/01/2022 tarihinde şirket merkezinde toplanarak aşağıda belirtilen hususları karar altına almışlardır.

I. Sermaye Piyasası Kurulu’nun II.18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği çerçevesinde, Şirketimizin 50.000.000 TL(ellimilyonTürkLirası) olan kayıtlı sermaye tavanının 250.000.0000 TL(ikiyüzellimilyonTürkLirası)’ye artırılmasına,

II. Şirketimizin mevcut kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin 2022-2026 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmesine,

III. Şirket Esas Sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. Maddesinin ekteki şekliyle tadiline,

IV. Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasına ve konunun yapılacak ilk Genel Kurul’da pay sahiplerimizin onayına sunulmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanının, 2022-2026 yılları için geçerli olmak üzere, 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.02.2022 tarih ve E-12233903-340.08-17152 sayılı yazısı ile onay verilmiştir. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü’nden E-50035491-431.02-00072222654 sayılı ve 23.02.2022 tarihli yazısı ile izin verilmiştir. Söz konusu onaylara istinaden Esas Sözleşmenin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. maddesinin değiştirilmesi Genel Kurul onayına sunulacaktır.

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

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

12. 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,

Türk Ticaret Kanunu’nun 395 ve 396 no’lu maddeleri aşağıdaki gibidir:

VI - Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı

MADDE 395-

(1) Yönetim Kurulu üyesi, genel kuruldan izin almadan, şirketle kendisi veya başkası adına herhangi bir işlem yapamaz; aksi hâlde, şirket yapılan işlemin batıl olduğunu ileri sürebilir. Diğer taraf böyle bir iddiada bulunamaz.

(2) (Değişik: 26/6/2012-6335/17 md.) Pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan 393 üncü maddede sayılan yakınları şirkete nakit borçlanamaz. Bu kişiler için şirket kefalet, garanti ve teminat veremez, sorumluluk yüklenemez, bunların borçlarını devralamaz. Aksi hâlde, şirkete borçlanılan tutar için şirket alacaklıları bu kişileri, şirketin yükümlendirildiği tutarda şirket borçları için doğrudan takip edebilir.

(3) 202 nci madde hükmü saklı kalmak şartıyla, şirketler topluluğuna dâhil şirketler birbirlerine kefil olabilir ve garanti verebilirler.

(4) Bankacılık Kanununun özel hükümleri saklıdır.

VII - Rekabet yasağı

MADDE 396-

(1) Yönetim Kurulu üyelerinden biri, 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 giremez. Bu hükmeye aykırı harekette bulunan yönetim kurulu üyelerinden şirket tazminat istemekte veya tazminat yerine yapılan işlemi şirket adına yapılmış saymakta ve üçüncü kişiler hesabına yapılan sözleşmelerden doğan menfaatlerin şirkete ait olduğunu dava etmekte serbesttir.

(2) Bu haklardan birinin seçilmesi birinci fıkra hükmüne aykırı harekette bulunan üyenin dışındaki üyelere aittir.

(3) Bu haklar, söz konusu ticari işlemlerin yapıldığını veya yönetim kurulu üyesinin diğer bir şirkete girdiğini, diğer üyelerin öğrendikleri tarihten itibaren üç ay ve herhâlde bunların gerçekleşmesinden itibaren bir yıl geçince zaman aşımına uğrar.

(4) Yönetim Kurulu üyelerinin sorumluluklarıyla ilgili hükümler saklıdır. Yönetim Kurulu üyelerine yukarıda sayılan işlemleri yapabilmeleri için izin verilmesi genel kurulun onayına sunulacaktır.

13. 2022 yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin “Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” ve “Bilge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” olarak belirlenmesine 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; 2022 yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için, ‘Bilge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ ile “Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” firmalarına değerlendirme yaptırılmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunulacaktır.

14. 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.

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2021	31.12.2020
Verilen sipariş avansları	–	1.151.500
• <i>Idealist İnşaat Ltd. Şti.</i>	–	1.151.500
Diğer borçlar (-)	-45.264	-4.290
• <i>Idealist İnşaat Ltd. Şti.</i>	-45.264	–
• <i>Yektaş Eğitim A.Ş.</i>	–	-1.218
• <i>İbrahim Ekşi</i>	–	-1.024
• <i>Süleyman Ekşi</i>	–	-1.024
• <i>İsmail Hakkı Ekşi</i>	–	-1.024
Toplam (Net)	-45.264	1.147.210

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 31.12.2021	Gayrimenkul satışları	Kira giderleri	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul alımları	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	–	-42.222	–	–	-42.222
İbrahim Ekşi	–	-48.379	–	–	-48.379
Süleyman Ekşi	–	-48.379	–	–	-48.379
İsmail Hakkı Ekşi	–	-48.379	–	–	-48.379
Idealist İnşaat Ltd. Şti.	–	–	–	-7.909.965	-7.909.965
Emek Yapı A.Ş.	–	–	-6.011.381	–	-6.011.381
Ekşihan İnşaat A.Ş.	–	–	-12.501.403	–	-12.501.403
Eyüp Ekşi	303.734	–	–	–	303.734
Mustafa Ekşi	439.964	–	–	–	439.964
Mehmet Akif Ekşi	248.233	–	–	–	248.233
Toplam	991.931	-187.359	-18.512.784	-7.909.965	-25.618.177

İlişkili Taraf - 31.12.2020	Gayrimenkul satışları	Kira giderleri	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul alımları	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	–	-32.451	–	–	-32.451
Emek Yapı A.Ş.	–	–	-278.862	–	-278.862
Ekşihan İnşaat A.Ş.	–	–	-1.490.347	–	-1.490.347
İbrahim Ekşi	–	-26.120	–	–	-26.120
Süleyman Ekşi	–	-4.514	–	–	-4.514
İsmail Hakkı Ekşi	–	-26.247	–	–	-26.247
Toplam	–	-89.332	-1.769.209	–	-1.858.541

15. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 sayılı ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,

Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.6 maddesi aşağıdaki gibidir:

1.3.6. 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.

Yukarıda belirtilen kapsama giren işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilecektir.

16. Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri gereğince yıl içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2022 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi,

2021 faaliyet yılına ilişkin konsolide olmayan bağımsız denetim raporunun 28 no'lu dipnotunda ve Faaliyet Raporu'nun 10.Diğer Değerlendirmeler kısmında 01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde Şirketimizin yaptığı bağışlar hakkında bilgi verilmiştir. İlgili husus Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulacaktır.

Şirketimiz 2021 yılında Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na 10.000 TL bağış yapmıştır. Sermaye Piyasası Kanunu'nun yapılacak bağışların üst sınırının Genel Kurulca belirlenmesi hükmü gereğince 2022 yılında yapılacak bağışların üst sınırına ilişkin Genel Kurul karar verecektir.

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.gov.tr internet sitesinde 01 Mart 2022 tarihinde yayınlanmıştır.

18. Emlak Konut GYO A.Ş. firması tarafından ihalesi yapılan ve ihalesi İdealist GYO A.Ş.'nin ortak olduğu İdealist İnş. Tic. Ltd. Şti. & İdealist GYO A. Ş. İş Ortaklığı firmasına kalan Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi için Genel Kurula bilgi verilmesi,

Projenin son durumu hakkında Genel Kurul'a bilgi verilecektir.

19. 2021 yılında Şirket portföyüne alınan Aliaga Arsası ile ilgili Genel Kurul'a bilgi verilmesi,

Şirket portföyüne 2021 yılında alınan ve finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde yer alan arsa hakkında bilgi verilecektir.

20. Şirket portföyünde yer alan 9 adet Bağımsız Bölüm hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,

İstanbul ili Şile İlçesi Çavuş Mahallesi 91 Ada/205 parselde bulunan İdealist Cadde Projesi'nde yer alan 9 adet bağımsız bölüm hakkında Genel Kurul'a bilgi verilecektir.

SPK'nın III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. Maddesi uyarınca Genel Kurul'a bilgi verilecektir.

21. Dilekler ve Kapanış.

Dilek ve öneriler görüşülecektir.