

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi Açıklamalar

1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve toplantı tutanağının imzalanması hususunda 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. 2022 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi,

2022 yılı Faaliyet Raporu 27.02.2023 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'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,

2022 yılı Bağımsız Denetim Raporu 27.02.2023 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirketin www.idealistgyo.com internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur.

4. 2022 yılı Bilanço ve Kar/Zarar hesaplarının okunması, müzakeresi ve onaylanması,

2022 yılı finansal tabloları 27.02.2023 tarihinde www.kap.gov.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirketin www.idealistgyo.com internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur. 2022 yılı faaliyet dönemine ilişkin finansal tablolar okunacak, müzakere edilecek ve onaya sunulacaktır.

5. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2022 yılı faaliyetleri sebebiyle ayrı ayrı ibrası,

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerimizin, Şirketimizin 2022 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri hususu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

6. Yönetim Kurulu'nun 2022 yılı kar dağıtım teklifinin görüşülerek karara bağlanması,

2022 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 01.01.2022-31.12.2022 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 58.374.055 TL "Net Dönem Karı" ve Vergi Usul Kanunu (VUK)

hükümleri gereğince hazırlanan gelir tablosuna göre 3.515.855,21 TL “Net Dönem Zararı” oluşmuştur.

2022 yılı faaliyetlerinden VUK esaslarına göre dağıtılabılır herhangi bir kar oluşmaması nedeniyle kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin 06.07.2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunulacaktır.

- 7. Yönetim Kurulu Üye sayısının ve görev sürelerinin belirlenmesi, belirlenen üye sayısına göre seçim yapılması, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi,**
Görev süresi dolan yönetim kurulu üyelerinin seçimi yapılacaktır.

- 8. 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.

- 9. 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,**
31.12.2022 tarihli finansal tablolarda üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-471.996	-127.909
Toplam	-471.996	-127.909

- 10. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından 2023 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 2023 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.

- 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 zamanaşımına uğrar.

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

13. 2023 yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin “Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” ve “Terra 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 değerlendirilecek varlıklar için, ‘Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ ile “Terra 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;

	31.12.2022	31.12.2021
Verilen sipariş avansları	24.332.776	–
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	24.332.776	–
Ticari borçlar (-)	-69.351	-45.264
• İdealist İnşaat Ltd. Şti.	-47.840	-45.264
• E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	-21.511	–
Toplam (Net)	24.263.425	-45.264

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 31.12.2022	Kira giderleri	Daire satışları	İnşaat maliyetleri	Makine kira giderleri	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	-47.684	–	–	–	-47.684
İbrahim Ekşi	-59.605	–	–	–	-59.605
Süleyman Ekşi	-59.605	–	–	–	-59.605
İsmail Hakkı Ekşi	-59.605	–	–	–	-59.605
Toplam	-226.499	–	–	–	-226.499

İlişkili Taraf - 31.12.2021	Kira giderleri	Gayrimenkul satışları	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
İdealist İnş. Ltd. Şti.	–	–	–	-7.909.965	-7.909.965
Eyüp Ekşi	–	303.734	–	–	303.734
Mustafa Akif Ekşi	–	248.233	–	–	248.233
Mustafa Ekşi	–	439.964	–	–	439.964
Emek Yapı A.Ş.	–	–	-6.011.381	–	-6.011.381
Ekşihan İnşaat A.Ş.	–	–	-12.501.403	–	-12.501.403
Toplam	-187.359	991.931	-18.512.784	-7.909.965	-25.618.177

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 2023 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi, 2022 yılında gerçekleşen bağış tutarı hakkında (85.000 TL) Genel Kurul'da pay sahiplerine bilgi verilecektir. 2023 yılı bağış tutarı için üst sınır Genel Kurulca belirlenecektir.

- 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 27 Şubat 2023 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 Aliğa 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 Bölümden 6 adetinin Migros A.Ş.ye kira verilmesi kira değerinin 2022 yılı ekspertiz değerinin altında kalması hakkında Genel Kurul’a bilgi verilmesi,**
9 Ocak 2023 tarihinde yapılan KAP açıklamasına istinaden konuyla ilgili Genel Kurul’a bilgi verilecektir.

21. Dilekler ve Kapanış.

Dilek ve öneriler görüşülecektir.

Yönetim Kurulu Başkanı

İbrahim EKŞİ

Yönetim Kurulu Başkan Yrd.

Mustafa EKŞİ

Yönetim Kurulu Üyesi

Eyüp EKŞİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Didar Sevdil YILDIRIM

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU