

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'NİN

04.08.2023 TARİHİNDE SAAT 10.30'DA YAPILAN

2022 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Olağan Genel Kurul Toplantısı 04 Ağustos 2023 tarihinde, saat 10.30'da Kısıklı Mahallesi Hanımseti Sok.No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul adresinde, TC Ticaret Bakanlığı, İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 01.08.2023 tarih ve 87715828 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Dilek DİREN gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davetin Kanun ve Ana Sözleşmede öngörüldüğü üzere ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin elektronik genel kurul sisteminde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 12.07.2023 tarihli 10869 sayılı nüshasında ve şirketimizin www.idealistgyo.com internet adresinde ilan edilmek suretiyle, toplantı gün ve gündemin bildirilmesi, süresi içinde tebliğ edilmiştir.

Olağan Genel Kurul Toplantısının 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan " Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik " ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan " Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" e uygun olarak Elektronik Genel Kurul Sistemi içinde yürütüldüğü, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesinin 5.ve 6.Fıkrası gereğince, Şirket'in elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir.

Hazır bulunanlar listesi tetkik edildi, kimlik kontrolü yapıldı. Şirket'in toplam 50.000.000,00 TL (Elli Milyon) TL'lik sermayesine tekabül eden toplam 50.000.000 adet (oy) hisseden , 3.205.006 adet payın asaleten, 13.173.325 adet payın vekaleten olmak üzere toplam 16.378.331 adet payın toplantıda temsil edildiği böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmış üzerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sn. Mehmet Levent Hacıslamoğlu söz alarak elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Sertifikası uzmanlığı" bulunan Sn. Neşe PEKTAŞ ZURNACI'nın atandığını, gerek Kanun ve gerekse Şirket ana sözleşmesinde yer aldığı üzere elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydı ile, toplantı salonunda fiziki olarak katılan sayın pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, red oyu kullanacak sayın pay sahiplerinin ise red oyunu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirterek gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmesini belirtmiştir.

MADDE 1 : Toplantı başkanlığı için Sn. Mehmet Levent HACİSLAMOĞLU, oy toplama memurluğu için Sn. Mustafa EKŞİ , tutanak yazmanlığı için Sn. Neşe PEKTAŞ ZURNACI aday gösterildi. Yapılan oylama sonucunda 16.378.331 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile seçilmelerine karar verildi. Toplantı tutanağının imzalanması için divan heyetine yetki verilmesi 16.378.331 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 2 : 2022 yılı Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu Genel Kurul toplantısından önce 3 hafta süreyle Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin elektronik genel kurul sisteminde, şirketimizin www.idealistgyo.com internet adresinde yayımlanmış olması nedeniyle okunmuş sayılması alt gündem maddesi oluşturularak Genel Kurul onayına sunuldu, genel kurulda okunmadan müzakere edildi ve onaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda faaliyet raporunun okunmuş sayılması 16.378.331 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 3 : Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili mevzuatı uyarınca hazırlanmış Denetim Kuruluşu tarafından hazırlanan 2022 yılı Bağımsız Denetim Raporu Genel Kurul toplantısından önce 3 hafta süreyle Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin elektronik genel kurul sisteminde, şirketimizin www.idealistgyo.com internet adresinde yayımlanmış olması nedeniyle okunmuş sayılması alt gündem maddesi oluşturularak Genel Kurul onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda bağımsız denetim raporlarının okunmuş sayılması 16.378.331 TL kabul oyu ile katılanların birliği ile kabul edildi.

MADDE 4 : Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili mevzuatı uyarınca hazırlanmış finansal raporlar ve yasal kayıtlara göre hazırlanmış bilanço ve gelir tablosu Genel Kurul toplantısından önce 3 hafta süreyle Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin elektronik genel kurul sisteminde, şirketimizin www.idealistgyo.com internet adresinde yayımlanmış olması nedeniyle okunmuş sayılması alt gündem maddesi oluşturularak Genel Kurul onayına sunuldu, genel kurulda okunmadan müzakere edildi ve onaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda finansal raporlar ve bilanço ve gelir tablosunun okunmuş sayılması 16.378.331 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi. 2022 yılı finansal tablolarına ilişkin yapılan müzakereler sonucunda oylamaya geçildi, 2022 yılına ait finansal tablolar, bilanço ve gelir tablosu 16.378.331 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul ve tasdik edildi.

MADDE 5: Yönetim kurulu Üyelerinin 2022 yılı muamele, fiil ve işlerinden dolayı ayrı ayrı ibrasına geçildi ve yapılan oylama sonucunda yönetim kurulu üyeleri İbrahim Ekşi, Mustafa Ekşi, Eyüp Ekşi, Didar Sevil Yıldıırım ve Mehmet Levent Hacısalamoğlu'nun ibraları katılanların oy birliği ile ibra edildi. (Yönetim Kurulu üyeleri kendi ibralarında kendi haklarından doğan oyu kullanmadı.)

MADDE 6 : 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 58.374.055,00 TL "Net Dönem Karı" ve Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümleri gereğince hazırlanan gelir tablosuna göre 3.515.855,21 TL "Net Dönem Zararı" göz önünde bulundurularak kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin alınan Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin yönetim kurulunun önerisi 16.378.33 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 7 : Görev süreleri dolan Şirketin Yönetim Kurulu Üyelikleri'ne, 3 yıl süre ile görev yapmak üzere;



Üsküdar/İstanbul adresinde mukim,
T.C.Kimlik Nolu İbrahim EKŞİ'nin

1. Üsküdar/İstanbul adresinde mukim, T.C.Kimlik Nolu Mustafa Ekşi' nin
2. Üsküdar/İstanbul adresinde mukim, T.C. Kimlik Nolu Eyüp EKŞİ'nin
3. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine, Göktürk Eyüp – İstanbul adresinde mukim, T.C. Kimlik Nolu Didar Sevdil YILDIRIM'ın,
4. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine, Etimesgut ANKARA adresinde mukim: T.C. Kimlik Nolu Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU'nun

seçilmelerine ve bu sürenin sonunda herhangi bir nedenle Genel Kurul'un gecikmesi halinde Genel Kurul toplanıp, yeni üyelerin seçimine kadar mevcut üyelerin görev ve yetkililerinin devamına 16.378.331 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 8 : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde şirketin 'ücret politikası' gözden geçirildi. Şirket ücret politikası kapsamında 2022 yılı hesap döneminde ise tüm Yönetim Kurulu Üyelerine 20.000 TL huzur hakkı ödenmesi hususu müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda 16.378.331 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 9 : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde 2022 faaliyet yılına ilişkin konsolide olmayan bağımsız denetim raporunun 31 no'lu dipnotunda ve Faaliyet Raporu'nun Yönetim Kurulu hakkında bilgiler kısmında 01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilerine 471.996 TL'lik sağlanan menfaat müzakere edilmiştir. Yapılan oylama sonucunda 16.378.33 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 10 : Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2023 yılı hesap dönemi için Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Denetçi olarak Yönetim Kurulu tarafından seçilen "Karar Bağımsız Denetim A.Ş."nin seçimi müzakere edildi ve onaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda 16.378.331 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 11 : 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 ve menfaatlara ilişkin Genel Kurul'a bilgi verildi.

MADDE 12 : Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Düzenlemeleri ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. Ve 396. maddeleri kapsamına giren faaliyetlerine izin verilmesi Genel Kurul onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda yönetim kurulu üyelerine izin verilmesi hususu 1 TL ret oyuna karşılık 16.378.330 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

MADDE 13 : 2023 yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine ve yıl içerisinde

portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için, "Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmalarına değerlendirme yaptırılmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı onaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda 16.378.331 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 14 : Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında "İlişkili Taraflarla" yapılan işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi.

MADDE 15 : Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 sayılı ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verildi.

MADDE 16: Şirketimiz tarafından 2022 yılı içerisinde toplamda 85.000 TL bağış yapılmıştır. 2023 yılı için yapılacak bağışların üst sınırının 500.000 TL olması yönünde teklif yapıldı. Yönetim Kurulu teklifi olan 2023 yılı bağış üst sınırının 500.000 TL olması hususunda yapılan oylama sonucunda 16.378.331 TL kabul oyu ile oy çokluğu ile kabul edildi.

MADDE 17: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve düzenlemeleri uyarınca Şirketin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" Genel Kurul'un bilgisine sunuldu.

MADDE 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 projenin son durumu ile ilgili bilgi verildi.

MADDE 19: 2021 yılında Şirket portföyüne alınan İzmir/Aliağa Arsası ile ilgili Genel Kurul'a bilgi verildi.

MADDE 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 verildi.

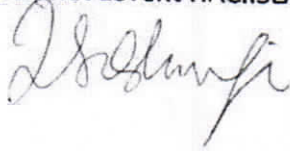
MADDE 21: Dilekler ve Kapanış maddesinde söz alan olmadığından toplantıya toplantı başkanı tarafından son verildi.

İş bu tutanak Toplantı Başkanlığı Üyeleri ile Bakanlık Temsilcisi tarafından imza altına alındı.

04.08.2023, Üsküdar İSTANBUL

Toplantı Başkanı

Mehmet Levent HACİSLAMOĞLU



Oy Toplama Memuru

Mustafa EKŞİ



Bakanlık Temsilcisi

Dilek DİREN



Tutanak Yazmanı

Neşe PEKTAŞ ZURNACI

