

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NDAN
2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI
BİLGİLENDİRME DÖKÜMANI

Şirketimizin 2021 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı **20 Haziran 2022 Pazartesi günü saat 10:00'da;** "Kısıklı Mahallesi Hanım seti Sokak No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL" adresinde yapılacaktır.

Olağan Genel Kurul Toplantısına, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'den (MKK) toplantı günü elektronik ortamda alınacak "Pay Sahipleri Listesinde" isimleri yer alan pay sahipleri katılabilecektir.

Ortaklarımız toplantıya fiziki ve elektronik ortamda katılabilirler. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 1527. maddesi uyarınca Pay Sahipleri, Olağan Genel Kurul Toplantısına fiilen katılabilecekleri gibi elektronik ortamda bizzat kendileri veya temsilcileri vasıtasıyla katılabilmektedirler. 6102 sayılı TTK'nın 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. **Toplantıya elektronik ortamda katılım pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.**

Toplantıya fiziki olarak katılmak isteyen ortaklarımızın veya vekillerinin sözü edilen gün ve saatte, TC Kimlik Numarası bilgisi bulunan kimlik belgeleri ile birlikte belirtilen adreste hazır bulunmaları gerekmektedir.

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. Toplantıya elektronik ortamda katılacağını bildiren ortaklarımızın fiziken katılımları mümkün olmayacaktır.

Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısına elektronik ortamda katılmak isteyen ortaklarımız veya temsilcilerinin öncelikle elektronik imza sertifikasına sahip olmaları gerekmektedir. Bu nedenle Elektronik Genel Kurul Sistemi'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.

Olağan Genel Kurul Toplantısına bizzat hazır bulunmayacak pay sahiplerinin vekâletnamelerini aşağıdaki örneğe uygun olarak düzenlemeleri veya vekâlet 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 Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği'nde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekâletnamelerini ibraz etmeleri gerekmektedir. Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekâlet belgesi ibrazı gerekli değildir.

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

Olağan Genel Kurul tarihinden üç hafta önce (21 gün), 2021 faaliyet yılına ait Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Bağımsız Denetim Raporu, Olağan Genel Kurul gündemine ilişkin açıklamalar Şirket 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,

Şirket Merkezi: Kısıklı Mahallesi Hanım seti Sokak No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL

Ticaret Sicili ve Numarası: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 646759

Mersis No: 7868167921453782

SERMAYE PİYASASI KURULU DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA YAPILAN EK AÇIKLAMALAR:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 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.

Ortağın Adı Soyadı	Grubu	Sermaye Payı (TL)	Oy Hakkı
İbrahim EKŞİ	A Grubu	2.500.000	5,00%
	B Grubu	7.005.000	14,01%
Mustafa EKŞİ	A Grubu	833.340	1,67%
	B Grubu	1.501.665	3,00%
Eyüp EKŞİ	A Grubu	833.330	1,67%
	B Grubu	1.001.665	2,00%
Mehmet Akif EKŞİ	A Grubu	833.330	1,67%
	B Grubu	1.000.000	2,00%
Halka Açık	B Grubu	34.491.670	68,98%
TOPLAM		50.000.000	100,00%

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 iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır. Şirketimizin 2021 yılı hesap döneminde gerçekleşen ve 2022 yılı hesap döneminde planladığı 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

Düzeýi, 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 sıhri 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:

2021 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

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

1. 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,
2. Şirketimizin mevcut kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin 2022-2026 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmesine,
3. Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin ekteki şekliyle tadiline,
4. 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.

ESAS SÖZLEŞME TADİL TASARISI

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p>SERMAYE VE PAYLAR</p> <p>MADDE 8. Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kurulan Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 50.000.000,00 TL olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 50.000.000 adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2021 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2021 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur.</p> <p>Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 50.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1,00 TL- itibari değerinde 50.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir.</p> <p>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.</p> <p>A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.</p> <p>Yönetim kurulu, 2017-2021 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değer üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.</p> <p>Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar</p>	<p>SERMAYE VE PAYLAR</p> <p>MADDE 8. Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kurulan Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000,00 TL olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2026 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur.</p> <p>Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 50.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1,00 TL- itibari değerinde 50.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir.</p> <p>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.</p> <p>A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.</p> <p>Yönetim kurulu, 2022-2026 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değer üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.</p>

karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır. Yönetim Kurulu kararıyla rüçhan hakkı kısıtlanmaksızın yapılan nakit sermaye artırımlarında sadece B grubu pay ihraç edilmesi durumunda A grubu pay sahiplerine de sermayeleri oranında B grubu pay alma hakkı verilir. Çıkarılan hisseler tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni hisse çıkarılmaz Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır. Yönetim Kurulu kararıyla rüçhan hakkı kısıtlanmaksızın yapılan nakit sermaye artırımlarında sadece B grubu pay ihraç edilmesi durumunda A grubu pay sahiplerine de sermayeleri oranında B grubu pay alma hakkı verilir. Çıkarılan hisseler tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni hisse çıkarılmaz Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.