

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'NİN**  
**20.06.2022 TARİHİNDE SAAT 10.00'DA YAPILAN**  
**2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Olağan Genel Kurul Toplantısı 20.06.2021 tarihinde, saat 10.00'da Kısıklı Mahallesi Hanımseti Sok.No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul adresinde, TC Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 17.06.2022 tarih ve 75686621 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Emrah GÖZELLER 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 31.05.2022 tarihli 10588 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) hissenin, 50.000.000 adet hisseden 15.625.336 adet payın asaleten toplamda 50.000.000,00 TL adet hisseden toplam 15.625.336 adet payın katıldığı, böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılması üzerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sn. Mehmet Levent Hacııslamoğlu 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 HACIİSLAMOĞLU, oy toplama memurluğu için Sn. Mustafa EKŞİ , tutanak yazmanlığı için Sn. Neşe PEKTAŞ ZURNACI aday gösterildi. Yapılan oylama sonucunda 117.001 TL ret oyuna karşın 15.508.335 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu ile seçilmelerine karar verildi. Toplantı tutanağının imzalanması için divan heyetine yetki verilmesi 117.001 TL ret oyuna karşın 15.508.335 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

**MADDE 2 :** 2021 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 1 TL ret oyuna karşılık 15.625.335 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu ile kabul edildi. Pay sahiplerinden Seyfettin AKSOY 'un sorularına yönetim kurulu tarafından cevap verildi.

**MADDE 3 :** Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili mevzuatı uyarınca hazırlanmış Denetim Kuruluşu tarafından hazırlanan 2021 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 1 TL ret oyuna karşılık 15.625.335 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu 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 1 TL ret oyuna karşılık 15.625.335 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu ile kabul edildi. 2021 yılı finansal tablolarına ilişkin yapılan müzakereler sonucunda oylamaya geçildi , 2021 yılına ait finansal tablolar , bilanço ve gelir tablosu 1 TL ret oyuna karşılık 15.625.335 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu ile kabul ve tasdik edildi.



**MADDE 5:** Yönetim kurulu Üyelerinin 2021 yılı muamele, fiil ve işlerinden dolayı ayrı ayrı ibrasına geçildi ve yapılan oylama sonucunda yönetim kurulu üyeleri 1 TL ret oyuna karşılık 15.625.335 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu ile ibra edildi. (Yönetim Kurulu kendi ibralarında oy kullanmadı.)

**MADDE 6 :** 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" göz önünde bulundurularak kar dağıtımını yapılmamasına ilişkin alınan Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda kar dağıtımını yapılmamasına ilişkin yönetim kurulunun önerisi 1 TL ret oyuna karşılık 15.625.335 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

**MADDE 7 :** Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde şirketin "ücret politikası" gözden geçirildi. Şirket ücret politikası kapsamında 2022 yılı hesap döneminde ise Yönetim Kurulu Üyelerine 10.000 TL, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine 10.000 TL huzur hakkı ödenmesi hususu müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda 1 TL ret oyuna karşılık 15.625.335 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

**MADDE 8 :** Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde 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 127.909 TL'lik sağlanan menfaat müzakere edilmiştir. Yapılan oylama sonucunda 15.625.336 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

**MADDE 9 :** Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2022 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 15.625.336 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

**MADDE 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 değiştirilmesi müzakere edildi ve onaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda Sermaye ve Paylar başlıklı 8. Maddesinin tutanak ekinde yer alan şekli ile tadiline 1 TL ret oyuna karşılık 15.625.335 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu ile karar verildi. Pay sahiplerinden Beytaç ARAS'ın elektronik ortamdan göndermiş olduğu görüş genel kurulda okundu.

**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 menfaatlere 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 15.625.335 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

**MADDE 13 :** 2022 yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Bilge Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için, "Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmalarına değerlendirme yaptırılmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı onaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda 15.625.336 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 2021 yılı içerisinde Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na 10.00 TL bağış yapılmıştır. 2022 yılı için yapılacak bağışların üst sınırının 100.000 TL olması ve 250.000 TL olması yönünde iki ayrı teklif yapıldı. Üst sınırın 100.000 TL olması hususu 117.001 TL kabul oyuna karşılık 15.508.335 TL ret oyu olarak oy çokluğu ile ret edildi. Yönetim Kurulu teklifi olan 2022 yılı bağış üst sınırının 250.000 TL olması hususunda yapılan oylama sonucunda 117.000 ret oyuna karşılık 15.508.336 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. Pay sahiplerinden Beytaç ARAS'ın elektronik ortamdan göndermiş olduğu görüş genel kurulda okundu.

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

**MADDE 20:** 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 verildi.

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

Pay sahiplerinden Seyfettin AKSOY söz aldı.

"Hakim ortakların şirket hisselerinde alım yapmasının şirketin hisselerinden sağlıklı fiyat oluşumunun sağlanması açısından faydalı olacağını ve spekülatif hareketlerin bir nebze önüne geçilmesi anlamında da etkili olacağını düşünüyorum ve bu konuda aksiyon alınmasını öneriyorum." Şeklinde beyanda bulunmuştur.

İş bu tutanak Toplantı Başkanlığı Üyeleri ile Bakanlık Temsilcisi tarafından imza altına alındı.  
20.06.2022, Üsküdar İSTANBUL

**Toplantı Başkanı**  
Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU



**Oy Toplama Memuru**  
Mustafa EKŞİ



**Bakanlık Temsilcisi**  
Emrah GÖZELLER



**Tutanak Yazmanı**  
Neşe PEKTAŞ ZURNACI

