

**SİCİL NO : 646759**  
**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NDAN**  
**2019 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI**  
**BİLGİLENDİRME DÖKÜMANI**

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı için ilişik ilan metnindeki gündemleri müzakere ederek karara bağlamak üzere, 16 Temmuz 2020 Perşembe günü saat 14:30'da şirketimiz ortaklarını Olağan Genel Kurul Toplantısını yapmak amacıyla Kısıklı Mahallesi Hanımseti Sokak no:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL adresine davet etmektedir.

Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısına Elektronik ortamda katılmak isteyen ortaklarımız veya Temsilcilerinin Elektronik imza sertifikasına sahip olmaları gerekmektedir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1527.maddesi uyarınca Pay Sahipleri, Olağan Genel Kurul Toplantısına fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ( TTK ) 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.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür. Bu nedenle Elektronik Genel Kurul Sistemin' nde işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.( MKK ) e-MKK Bilgi Portalı' na kaydolarak iletişim bilgilerinin 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.

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.

Olağan Genel Kurul Toplantısına bizzat hazır bulunmayacak pay sahiplerinin vekaletnamelerini ilişikteki örneğe uygun olarak düzenlemeleri veya vekalet formu örneğini Şirket merkezimiz veya [www.idealistgyo.com.tr](http://www.idealistgyo.com.tr) adresindeki şirket internet sitesinden temin etmeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Aralık 2013 tarih ve II-30.1 sayılı tebliğinde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini ibraz etmeleri gerekmektedir. Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekalet belgesi ibrazı gerekli değildir.

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

Genel Kurul'dan 21 gün öncesinden itibaren; 2019 yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Bağımsız Dış Denetim Raporu, Denetçi Raporu, Finansal Tablolar, gündeme ilişkin açıklamalar Şirket Merkezinde, [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve [www.idealistgyo.com](http://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,

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**2019 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi**

- 1- Açılış, Başkanlık Divanı'nın seçilmesi ve Toplantı Tutanağının imzalaması için Başkanlık Divanı'na yetki verilmesi;
- 2- 2019 yılı faaliyetleri ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması ve müzakeresi;
- 3- 2019 yılı Bilanço ve Gelir Tablosunun okunması, müzakeresi ve onaya sunulması;
- 4- Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve Denetçilerin 2019 yılı muamele, fiil ve işlerinden dolayı ayrı ayrı ibrasının oylanması,
- 5- 2019 yılı hesap Dönemine ait Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak düzenlenmiş Finansal Tablolara ve Vergi yasaları kapsamında tutulan yasal kayıtlara göre hazırlanan mali tablolarımızda Sermaye Piyasası Mevzuatına göre oluşan 273.605,00 TL'lik dönem kârının (Yasal Kayıtlara Göre 241.554,35 TL faaliyet karı vardır ) mevcut borç durumu ve devam eden yatırımların finansmanı göz önünde bulundurularak kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin yönetim kurulu kararı' nın ortakların onayına sunulması,
- 6- Yönetim Kurulu Üye sayısının ve görev sürelerinin belirlenmesi, belirlenen üye sayısına göre seçim yapılması, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi,
- 7- Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesine göre yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde yapılan değişikliklerin onaylanması ( Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Aslıhan Üte' nin ayrılması ve yerine Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU' nun Genel Kurul'un onayına sunulması )
- 8- Yönetim Kurulu Üyelerinin, yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğin 1.3.6. ve 1.3.7 maddeleri ile Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396'nci maddeleri kapsamına giren hususlarda (Şirket ortakları veya üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") verilip verilmediği ) yetki verilmediği ,bu suretle menfaat sağlanmadığı hususlarında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
- 9- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde belirlenmiş olan şirketin ücret politikasının müzakere edilmesi, - Yönetim Kurulu Üyeleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi
- 10- Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2020 yılı hesap dönemi için Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Denetçi olarak Yönetim Kurulu tarafından seçilen "Karar Bağımsız Denetim A.Ş."nin seçiminin müzakeresi ve onaya sunulması,
- 11- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ni yürüten Uğur ÖZDEMİR' in istifasının kabulü ve yerine Didar Sevdil YILDIRIM' ın atamasının müzakeresi ve onaya sunulması
- 12- 2020 Yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. olarak belirlenmesine ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için, "Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile "REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş." firmalarına değerlendirme yaptırılmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı'nın onaya sunulmasına,
- 13- Şirketimizin mevcut durumda ortağı olan İmdat EKŞİ' nin sahip olduğu payların, Mustafa EKŞİ, Eyüp EKŞİ ve Mehmet Akif EKŞİ tarafından eşit tutarlarda devralınması ile ilgili Genel Kurula bilgi verilmesi;

- 14- 2019 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılmış olan işlemler hakkında bilgi verilmesi,
- 15- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Ekspertiz Değerinin Kullanılması" başlıklı 37. maddesi uyarınca Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
- 16- Emlak Konut GYO A.Ş. firması tarafından ihalesi yapılan ve ihalesi de 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;
- 17- Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu' nun Genel Kurul'un bilgisine sunulması,
- 18- Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulumuz tarafından hazırlanıp daha önce Genel Kurul' da onaylanmış olan "Kar Dağıtım Politikası", "Ücretlendirme Politikası", Bilgilendirme Politikası" ve "Bağış Politikası"nın koşullar değişmediğinden gözden geçirilmeksizin ortaklarımızın bilgisine sunulması
- 19- Dilekler ve Kapanış.

**VEKALETNAME ÖRNEĞİ**  
**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ve**

Hissedarı bulunduğum İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 16 Temmuz 2020 Perşembe günü, saat 14:30'da Kısıklı Mahallesi Hanımseti Sokak No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL ( Tel : 0216 443.82.90 - Faks:0216 523 13 58 ) adresindeki Şirket Merkezi'nde yapılacak 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda aşağıda belirttiğim görüşler doğrultusunda beni / Şirketimizi temsile, oy vermeye, teklifte bulunmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere, .....'yi vekil tayin ediyorum/ediyorum.

**VEKİLİN;**

Adı Soyadı/Ticaret Unvanı:

TC Kimlik No/Vergi No, Ticaret Sicili ve Numarası ile MERSİS numarası:

(\*)Yabancı uyruklu vekiller için anılan bilgilerin varsa muadillerinin sunulması zorunludur.

**A) TEMSİL YETKİSİNİN KAPSAMI**

Aşağıda verilen 1 ve 2 numaralı bölümler için (a), (b) veya (c) şıklarından biri seçilerek temsil yetkisinin kapsamı belirlenmelidir.

**1.Genel Kurul Gündeminde Yer Alan Hususlar Hakkında;**

- a) Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- b) Vekil ortaklık yönetiminin önerileri doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- c) Vekil aşağıda tabloda belirtilen talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

**Talimatlar:**

Pay sahibi tarafından (c) şıkkının seçilmesi durumunda, gündem maddesi özelinde talimatlar ilgili genel kurul gündem maddesinin karşısında verilen seçeneklerden birini işaretlemek (kabul veya red) ve red seçeneğinin seçilmesi durumunda varsa genel kurul tutanağına yazılması talep edilen muhalefet şerhini belirtmek suretiyle verilir.

Gündem Maddeleri (*)	Kabul	Red	Muhalefet Şerhi
1.			
2.			
3.			

(\*) Genel Kurul gündeminde yer alan hususlar tek tek sıralanır. Azlığın ayrı bir karar taslağı varsa bu da vekaleten oy verilmesini teminen ayrıca belirtilir.

**2. Genel Kurul toplantısında ortaya çıkabilecek diğer konulara ve özellikle azlık haklarının kullanılmasına ilişkin özel talimat:**

- a) Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- b) Vekil bu konularda temsile yetkili değildir.
- c) Vekil aşağıdaki özel talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

**ÖZEL TALİMATLAR;** Varsa pay sahibi tarafından vekile verilecek özel talimatlar burada belirtilir.

**B) Pay sahibi aşağıdaki seçeneklerden birini seçerek vekilin temsil etmesini istediği payları belirtir.**

**1. Aşağıda detayı belirtilen paylarımın vekil tarafından temsilini onaylıyorum.**

- a) Tertip ve serisi:\*
- b) Numarası/Grubu:\*\*
- c) Adet-Nominal değeri:
- ç) Oyda imtiyazı olup olmadığı:
- d) Hamiline-Nama yazılı olduğu:\*
- e) Pay sahibinin sahip olduğu toplam paylara/oy haklarına oranı:

\*Kayden İzlenen izlenen paylar için bu bilgiler talep edilmemektedir.

\*\*Kayden izlenen paylar için numara yerine varsa gruba ilişkin bilgiye yer verilecektir.

**2. Genel kurul gününden bir gün önce MKK tarafından hazırlanan genel kurula katılabilecek pay sahiplerine ilişkin listede yer alan paylarımın tümünün vekil tarafından temsilini onaylıyorum.**

**PAY SAHİBİNİN ADI SOYADI veya ÜNVANI(\*)**

TC Kimlik No/Vergi No, Ticaret Sicili ve Numarası ile MERSİS numarası:

Adresi:

(\*)Yabancı uyruklu pay sahipleri için anılan bilgilerin varsa muadillerinin sunulması zorunludur.

**Not :** Vekaletnamenin noterden tasdik edilmesi, vekaletnamenin noter tasdiksiz olması halinde vekaleti verenin noter tasdikli imza sirküleri vekaletnameye eklenmesi gerekmektedir.