

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NDAN
25.12.2024 TARİHLİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI'NA DAVET VE
BİLGİLENDİRME DÖKÜMANI

Şirketimizin 25.12.2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı aşağıda yazılı gündem maddelerini görüşmek üzere **25 Aralık 2024 Çarşamba günü Saat 10:00'da** ; "Kısıklı Mahallesi Hanım seti Sokak No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL" adresinde yapılacaktır.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımızın, Elektronik Genel Kurul Sistemi (e-GKS) üzerinden elektronik yöntemle katılacak pay sahiplerinin hak ve yükümlülükleri saklı olmak kaydıyla, vekâletnamelerini Ek-1'deki örneğe uygun olarak düzenlemeleri veya vekâletname formu örneğini Kısıklı Mahallesi Hanım seti Sokak No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar / İSTANBUL adresindeki Şirket merkezimizden veya www.idealistgyo.com.tr adresli kurumsal internet sitemizden temin etmeleri ve bu doğrultuda 24.12.2013 tarihli ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-30.1 sayılı "Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği"nde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekâletnamelerini Şirkete ibraz etmeleri gerekmektedir. Bununla birlikte e-GKS üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekâlet belgesi ibrazı gerekli değildir. Söz konusu Tebliğ'de zorunlu tutulan ve ekte yer alan vekâletname örneğine uygun olmayan vekâletnameler, hukuki sorumluluğumuz nedeniyle kesinlikle kabul edilmeyecektir.

e-GKS ile oy kullanacak pay sahiplerimizin, 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.10.2012 tarihinde yürürlüğe giren "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak uygulama yapabilmeleri için Merkezi Kayıt Kuruluşu'ndan, Şirketimizin www.idealistgyo.com.tr adresli kurumsal internet sitesinden veya Şirket merkezimizden (Tel: 0 216 443 82 90) bilgi edinmeleri rica olunur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 415'inci maddesinin dördüncü fıkrası ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30'uncu maddesinin birinci fıkrası uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlı değildir. Bu çerçevede pay sahiplerimizin genel kurul toplantısına katılmak istemeleri durumunda, paylarını bloke etmelerine gerek bulunmamaktadır.

Olağanüstü genel kurul toplantısında gündem maddelerinin oylanmasına ilişkin elektronik yöntemle oy kullanma hükümleri saklı olmak kaydıyla, el kaldırma usulü ile açık oylama yöntemi kullanılacaktır.

Şirketimiz esas sözleşme tadil metni ve genel kurul bilgilendirme dokümanı toplantının en az üç hafta öncesinden kanuni süresi içinde Şirket merkezi, www.idealistgyo.com.tr adresli Şirket kurumsal internet sitesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve e-GKS'de pay sahiplerimizin incelemelerine hazır bulundurulacaktır. Genel Kurul toplantımıza tüm hak ve menfaat sahipleri davetlidir. Sayın pay sahiplerinin bilgilerine arz olunur.

Saygılarımızla,

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu

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 150.000.000 TL'dir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 15.000.000 adet pay karşılığı 15.000.000,00 TL'den, B grubu hamiline 135.000.000 adet pay karşılığı 135.000.000,00 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		Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı
İbrahim EKŞİ	A Grubu	7.500.000	15,51%
	B Grubu	15.765.000	
Mustafa EKŞİ	A Grubu	2.500.020	4,67%
	B Grubu	4.504.995	
Eyüp EKŞİ	A Grubu	2.499.990	3,67%
	B Grubu	3.004.995	
Mehmet Akif EKŞİ	A Grubu	2.499.990	3,67%
	B Grubu	3.000.000	
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	B Grubu	5.250.000	3,50%
Halka Açık	B Grubu	103.475.010	68,98%
TOPLAM		150.000.000	100

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:

Şirketin ve şirketin önemli iştirak ile bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap döneminde planladığı ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek herhangi bir yönetim ve faaliyet değişikliği bulunmamaktadır. Öte yandan Şirketin yönetim ve faaliyetlerine ilişkin gelişmelere ilişkin olarak ilgili mevzuat çerçevesinde yapılan özel durum açıklamaları, Şirketin kurumsal internet sitesindeki (www.idealistgyo.com.tr) “Yatırımcı İlişkileri” sayfasında ve Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (www.kap.org.tr) paydaşlarımızın bilgisine sunulmaktadır.

3. Genel Kurul Toplantı Gündeminde Yönetim Kurulu Üyelerinin Azli, Değiştirilmesi veya Seçimi varsa; Azli ve Değiştirme Gerekçeleri, Yönetim Kurulu Üyeliği Adaylığı Ortaklığa İletilen kişilerin; Özgeçmişleri, Son On Yıl İçerisinde Yürüttüğü Görevler ve Ayrılma Nedenleri, Ortaklık ve Ortaklığın İlişkili Tarafları İle İlişkisinin Niteliği ve Önemlilik Düzeyi, Bağımsızlık Niteliğine Sahip Olup Olmadığı ve Bu Kişilerin Yönetim Kurulu Üyesi Seçilmesi Durumunda, Ortaklık Faaliyetlerini Etkileyebilecek Benzeri Hususlar Hakkında Bilgi:

Olağanüstü genel kurul gündeminde yönetim kurulu üyelerinin azli, değiştirilmesi veya seçime ilişkin bir madde bulunmamaktadır.

4. Pay Sahiplerinin, SPK’nın ve/veya Şirketin İlgili Olduğu Diğer Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Gündeme Madde Konulmasına İlişkin Talepleri Hakkında Bilgi:

Olağanüstü genel kurul toplantısında görüşülmek üzere; pay sahiplerinden, SPK’dan ve/veya şirketim ilgili olduğu diğer kamu kurum ve kuruluşlarından gündeme madde konulmasına ilişkin Şirkete iletilen herhangi bir talep bulunmamaktadır.

5. Gündemde esas sözleşme değişikliği olması durumunda ilgili yönetim kurulu kararı ile birlikte, esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri:

Yönetim Kurulu’nun 16.10.2024 tarihli kararı ile tadil edilmesi öngörülen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 19.11.2024 tarihli uygun görüşü ve T.C. Ticaret Bakanlığı’nın E-50035491-431.02-00103185921 sayılı iznini içeren Şirket esas sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. Maddesine ilişkin tadil taslağı Ek-2’de yer almaktadır.

OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEM MADDELERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması

“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.

2. Toplantı tutanağının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,

Toplantı Başkanlığı'nın Genel Kurul toplantı tutanaklarını imzalaması için yetkilendirilmesi gerçekleştirilecektir.

3. Şirket esas sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. Maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu’nun 19.11.2024 tarihli ve E-12233903-340.08-62973 sayılı uygun görüşü, T.C. Ticaret Bakanlığı’nın ise E-50035491-431.02-00103185921 sayılı izni uyarınca tadil edilmesinin onaylanması

Şirket kayıtlı sermaye tavanı tutarının 750.000.000.000.-TL'ye yükseltilmesini ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2024-2028 yıllarını kapsayacak şekilde uzatılmasını teminen şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin Sermaye Piyasası Kurulu’nun uygun görüşü ve T.C. Ticaret Bakanlığı’nın izni kapsamında Ek-2’deki şekliyle tadil edilmesi ortaklarımızın onayına sunulacaktır.

4. Dilekler ve Kapanış.

Ortaklarımızın, Şirketimiz hakkındaki dilek ve temennileri alınarak genel kurul sonlandırılacaktır.

Ekler:

1. Vekâletname örneği
2. Esas sözleşme tadil metni

Ek-1

VEKÂLETNAME ÖRNEĞİ
İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Hissedarı bulunduğum İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin **25 Aralık 2024, saat 10:00'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 Olağanüstü 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/ediyoruz.

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 muhalet şerhini belirtilmek suretiyle verilir.

Gündem Maddeleri(*)	Kabul	Ret	Muhalefet Şerhi
1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması			
2. Toplantı tutanağının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,			
3. Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.11.2024 tarihli ve E-12233903-340.08-62973 sayılı uygun görüşü, T.C. Ticaret Bakanlığı'nın E-50035491-431.02-00103185921 sayılı izni uyarınca tadil edilmesinin onaylanması,			
4. Dilekler ve Kapanış.			

(*) 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 izlenen 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.

İMZA

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

**İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ESAS SÖZLEŞME TADİL METNİ**

ESKİ METİN	YENİ METİN
SERMAYE VE PAYLAR 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış 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. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 150.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1,00 TL- itibari değerinde 150.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 15.000.000 adet pay karşılığı 15.000.000,00 TL'den; B grubu hamiline 135.000.000 adet pay karşılığı 135.000.000,00 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. 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	SERMAYE VE PAYLAR MADDE 8. Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kurulan Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 750.000.000,00 TL olup, her biri 1,00 (Bir) TL itibari değerinde 750.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2028 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. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 150.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1,00 TL- itibari değerinde 150.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 15.000.000 adet pay karşılığı 15.000.000,00 TL'den; B grubu hamiline 135.000.000 adet pay karşılığı 135.000.000,00 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Yönetim kurulu, 2024-2028 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. 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.	sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. 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.
---	---