

# İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi

### 1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve toplantı tutanağının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,

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

### 2. 2024 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi,

2024 yılı Faaliyet Raporu 28.02.2025 tarihinde [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirketin [www.idealistgyo.com](http://www.idealistgyo.com) internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur. Genel Kurulda bu rapor okunacak ve müzakere edilecektir.

### 3. Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması,

2024 yılı Bağımsız Denetim Raporu 28.02.2025 tarihinde [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirketin [www.idealistgyo.com](http://www.idealistgyo.com) internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur.

### 4. 2024 yılı Bilanço ve Kar/Zarar hesaplarının okunması, müzakeresi ve onaylanması,

2024 yılı finansal tabloları 28.02.2025 tarihinde [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirketin [www.idealistgyo.com](http://www.idealistgyo.com) internet sitesinde yayınlanmış olup bu platformlar üzerinden pay sahiplerimizin incelemesine sunulmuştur. 2024 yılı faaliyet dönemine ilişkin finansal tablolar okunacak, müzakere edilecek ve onaya sunulacaktır.

### 5. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2024 yılı faaliyetleri sebebiyle ayrı ayrı ibrası,

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerimizin, Şirketimizin 2024 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri hususu Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

### 6. Yönetim Kurulu'nun 2024 yılı kar dağıtım teklifinin görüşülerek karara bağlanması,

2024 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 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 156.020.738 TL "Net Dönem Zararı" ve Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümleri gereğince hazırlanan gelir tablosuna göre 43.769.015,44 TL "Net Dönem Zararı" oluşmuştur. 2024 yılı faaliyetlerinden VUK esaslarına göre dağıtılabilir herhangi bir kar oluşmaması nedeniyle kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin 02.07.2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunulacaktır.

**7. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde belirlenmiş Yönetim Kurulu Üyeleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri ile huzur hakkı, ikramiye ve prim haklarının belirlenmesi,**

TTK ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Şirket Esas Sözleşmemizde yer alan hükümler çerçevesinde; Yönetim Kurulu Üyelerinin ücret ve huzur hakları belirlenecektir.

**8. Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere yıl içerisinde sağlanan menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve onaylanması,**

31.12.2024 tarihli finansal tablolarda üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
|                                            | 01.01.2024        |
|                                            | 31.12.2024        |
| Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler | -1.002.676        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>-1.002.676</b> |

**9. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından 2025 yılı hesap dönemi için seçilen Bağımsız Denetim Kuruluşunun Genel Kurul onayına sunulması,**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile SPK'nın konuya ilişkin kararlarına uygun olarak ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca Şirketimizin 2025 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile ilgili düzenlemeler kapsamındaki faaliyetleri yürütmek üzere "Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş."nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine ilişkin Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunulacaktır.

**10. Şirket Esas Sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" Başlıklı 14. maddesinin revize edilmesine ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin Genel Kurul onayına sunulması,** Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.06.2025 tarih ve E-12233903-340.17-73443 sayılı yazısı ile onay verilmiştir. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden 17.06.2025 tarih ve E-67300147-431.99-00110380831 sayılı yazısı ile izin verilmiştir. Söz konusu onaylara istinaden Esas Sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinin değiştirilmesi Genel Kurul onayına sunulacaktır.

**11. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12. Maddesi kapsamında, Şirket tarafından üçüncü kişiler lehine verilen TRİK(Teminat, Rehin, İpotek, Kefalet)'ler ve elde edilen gelir ve menfaatlara ilişkin bilgi verilmesi,**

Şirketimiz tarafından üçüncü kişiler lehine verilmiş olan teminat, rehin, ipotek ve kefaletler Genel Kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulacaktır.

**12. Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Düzenlemeleri ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395. Ve 396. Maddeleri kapsamına giren faaliyetlerine izin verilmesi hususunun görüşülmesi,**

Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396 no'lu maddeleri aşağıdaki gibidir:

**VI - Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı**

**MADDE 395-**

(1) Yönetim Kurulu üyesi, genel kuruldan izin almadan, şirketle kendisi veya başkası adına herhangi bir işlem yapamaz; aksi hâlde, şirket yapılan işlemin batıl olduğunu ileri sürebilir. Diğer taraf böyle bir iddiada bulunamaz.

(2) (Değişik: 26/6/2012-6335/17 md.) Pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan 393 üncü maddede sayılan yakınları şirkete nakit borçlanamaz. Bu kişiler için şirket kefalet, garanti ve teminat veremez, sorumluluk yüklenemez, bunların borçlarını devralamaz. Aksi hâlde, şirkete borçlanılan tutar için şirket alacaklıları bu kişileri, şirketin yükümlendirildiği tutarda şirket borçları için doğrudan takip edebilir.

(3) 202 nci madde hükmü saklı kalmak şartıyla, şirketler topluluğuna dâhil şirketler birbirlerine kefil olabilir ve garanti verebilirler.

(4) Bankacılık Kanununun özel hükümleri saklıdır.

**VII - Rekabet yasağı**

**MADDE 396-**

(1) Yönetim Kurulu üyelerinden biri, genel kurulun iznini almaksızın, şirketin işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapamayacağı gibi, aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla da giremez. Bu hükme aykırı harekette bulunan yönetim kurulu üyelerinden şirket tazminat istemekte veya tazminat yerine yapılan işlemi şirket adına yapılmış saymakta ve üçüncü kişiler hesabına yapılan sözleşmelerden doğan menfaatlerin şirkete ait olduğunu dava etmekte serbesttir.

(2) Bu haklardan birinin seçilmesi birinci fıkra hükmüne aykırı harekette bulunan üyenin dışındaki üyelere aittir.

(3) Bu haklar, söz konusu ticari işlemlerin yapıldığını veya yönetim kurulu üyesinin diğer bir şirkete girdiğini, diğer üyelerin öğrendikleri tarihten itibaren üç ay ve herhâlde bunların gerçekleşmesinden itibaren bir yıl geçince zaman aşımına uğrar.

(4) Yönetim Kurulu üyelerinin sorumluluklarıyla ilgili hükümler saklıdır. Yönetim Kurulu üyelerine yukarıda sayılan işlemleri yapabilmeleri için izin verilmesi genel kurulun onayına sunulacaktır.

**13. 2025 yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketlerinin "Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve "Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş." olarak belirlenmesine ilişkin Yönetim Kurulu Kararı'nın onaya sunulması,**

SPK'nun III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca; 2024 yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için, 'Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' ile "Reel Gayrimenkul

Değerleme A.Ş.” firmalarına değerleme yaptırılmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunulacaktır.

**14. Sermaye Piyasası Kurulu’nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında “İlişkili Taraflarla” yapılan işlemler hakkında bilgi verilmesi,**

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır. Şirket’in hisselerine sahip olan ya da hissedarlarının kontrolü altında olan bütün şirketler ve üst düzey yönetim personeli ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir.

|                                                        | 31.12.2024         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| Verilen sipariş avansları                              | 49.448.500         |
| • Ekşihan İnşaat A.Ş.                                  | 49.448.500         |
| • E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş) | –                  |
| Diğer çeşitli borçlar (-)                              | 5.277.580          |
| • İdealist İnşaat Ltd. Şti.                            | 5.277.580          |
| Ticari borçlar (-)                                     | 62.376.626         |
| • Ekşihan İnşaat A.Ş.                                  | 62.376.626         |
| <b>Toplam (Net)</b>                                    | <b>117.102.706</b> |

| İlişkili Taraf - 31.12.2024 | Kira giderleri    | Taşeronlara<br>yaptırılan iş<br>giderleri | İnşaat malzeme<br>giderleri | Gayrimenkul<br>satışları | Toplam (NET)       |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|
| İbrahim Ekşi                | -287.098          | –                                         | –                           | 922.318                  | 635.220            |
| Süleyman Ekşi               | -287.098          | –                                         | –                           | –                        | -287.098           |
| İsmail Hakkı Ekşi           | -287.098          | –                                         | –                           | –                        | -287.098           |
| Yektaş Eğitim A.Ş.          | -196.587          | –                                         | –                           | –                        | -196.587           |
| Ekşihan İnşaat A.Ş.         | –                 | -22.050.000                               | -2.860.340                  | –                        | -24.910.340        |
| Eyüp Ekşi                   | –                 | –                                         | –                           | 885.597                  | 885.597            |
| Mustafa Ekşi                | –                 | –                                         | –                           | 885.597                  | 885.597            |
| Mehmet Akif Ekşi            | –                 | –                                         | –                           | 891.928                  | 891.928            |
| <b>Toplam</b>               | <b>-1.057.882</b> | <b>-22.050.000</b>                        | <b>-2.860.340</b>           | <b>3.585.440</b>         | <b>-22.382.782</b> |

**15. Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin 1.3.6 sayılı ilkesi kapsamında Genel Kurul’a bilgi verilmesi,**

1.3.6. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya ortaklığın veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; söz konusu işlemler, genel kurulda konuya ilişkin ayrıntılı bilgi verilmek üzere ayrı bir gündem maddesi olarak genel kurul gündemine alınır ve genel kurul tutanağına işlenir.

Yukarıda belirtilen kapsama giren işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilecektir

**16. Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri gereğince yıl içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2025 yılında yapılacak bağışların üst sınırının belirlenmesi,**

2024 yılında gerçekleşen bağış tutarı hakkında (62.739 TL) Genel Kurul’da pay sahiplerine bilgi verilecektir. 2025 yılı bağış tutarı için üst sınır Genel Kurulca belirlenecektir.

**17. Şirket portföyünde yer alan 9 adet Bağımsız Bölümden 6 adetinin Migros A.Ş.ye kira verilmesi kira değeri­nin 2023 yılı ekspertiz değeri­nin altında kalması hakkında Genel Kurul’a bilgi verilmesi,**

09 Ocak 2025 tarihinde yapılan KAP açıklamasına istinaden konuyla ilgili Genel Kurul’a bilgi verilecektir.

**18. Dilekler ve Kapanış.**

Dilek ve öneriler görüşülecektir.

**Yönetim Kurulu Başkanı**

**İbrahim EKŞİ**

**Yönetim Kurulu Başkan Yrd.**

**Mustafa EKŞİ**

**Yönetim Kurulu Üyesi**

**Eyüp EKŞİ**

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

**Didar Sevdil YILDIRIM**

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

**Mehmet Şerif Cem ATAÇ**