

SİCİL NO : 646759
İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NDAN
2018 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI
BİLGİLENDİRME DÖKÜMANI

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı için ilişik ilan metnindeki gündemleri müzakere ederek karara bağlamak üzere, 28 Mart 2019 Perşembe günü saat 14:00'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.

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 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.

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 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; 2018 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 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,

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

2018 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi:

- 1- Açılış,Başkanlık Divanı'nın seçilmesi ve Toplantı Tutanağının imzalaması için Başkanlık Divanı'na yetki verilmesi;
- 2- 2018 yılı faaliyetleri ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması ve müzakeresi;
- 3- 2018 yılı Bilanço ve Gelir Tablosunun okunması, müzakeresi ve onaya sunulması;
- 4- Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve Denetçilerin 2018 yılı muamele, fiil ve işlerinden dolayı ayrı ayrı ibrasının oylanması,
- 5- 2018 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 dönem zararı çıkmış olup, herhangi bir kar elde etmemesi nedeniyle hissedarlara temettü dağıtılmayacağı hususunun ortakların bilgisine 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
- 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)yetkili kılınmaları hakkında gerekli iznin verilmesinin görüşülerek karara bağlanması,
- 9- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde belirlenmiş olan şirketin ücret politikasının müzakere edilmesi, Yönetim Kurulu üyelerine yapılan ve yapılacak olan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi;
- 10- Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2019 yılı hesap dönemi için Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Denetçi olarak Yönetim Kurulu tarafından seçilen "Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş."nin seçiminin müzakeresi ve onaya sunulması,
- 11- 2019 Yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin "Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık 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,
- 12- 2018 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılmış olan işlemler hakkında bilgi verilmesi;
- 13- Emlak Konut GyoA.Ş.firması tarafından ihalesi yapılan ve ihalesi de İdealist GyoA.Ş.nin de ortak olduğu İdealist İnş.Tic.Ltd.Şti.&İdealistGyoA.Ş.İş Ortaklığı firmasına kalan Şile Çavuş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi için Genel Kurula bilgi verilmesi;
- 14- Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu'nun Genel Kurul'un bilgisine sunulması,
- 15- Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde hazırlanıp, daha önceki genel kurul onayından geçmiş olan "Bilgilendirme Politikası", "Ücretlendirme Politikası", "Kar Dağıtım Politikası" ve "Bağış Politikası" koşulları değişmediğinden mevcut haliyle Genel Kurulun bilgisine sunulması.
- 16- Dilekler ve Kapanış.

SERMAVE PİYASASI KURULU DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA EK AÇIKLAMALARIMIZ.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No : 48.1 sayılı "Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Anonim Ortakların Uyacakları Esaslar Tebliği ve Seri II No:17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca yapılması gereken ek açıklamalar bu bölümde sunulmaktadır.

1. Ortaklık Yapısı ve Oy Hakları :

Şirketimiz sermayesi her biri 1KR. İtibari değerde 10.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır. Şirketimizin hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ile hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir.(A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.Yönetim Kurulu Üyelerinin 5(beş) adedi Genel Kurul tarafından belirlenir.

Pay sahiplerimizin oy hakları aşağıdaki tabloda bilgilerinize sunulur.

ORTAĞIN ADI-SOYADI	SERMAVE PAYI	SERMAVE ORANI
İbrahim EKŞİ	A GRUBU: 500.000 B GRUBU: 3.191.000	36,91%
İmdat EKŞİ	A GRUBU : 500.000 B GRUBU : 3.183.000	36,83%
İdealist GYO A.Ş.	C GRUBU : 102.000	1,02%
Halka Açık	C GRUBU: 2.524.000	25,24%
TOPLAM	10.000.000	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 :

Şirketimizin İdealist İnş.Ltd.Şti.&İdealist Gyo A.Ş.İş Ortaklığına %49 İştiraki vardır.Şirketimiz faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişikliği 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 Düzeyi,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 Azli,Değiştirilmesi ve Seçimi yoktur.

İlişkili taraflarla yıl içinde önemli nitelikte bir işlem olmamıştır.

Yıl içerisinde yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahipleri,yönetim kurulu üyeleri,üst düzey yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları,şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte herhangi bir işlem yapmamıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmış olup,üyelerin bazıları Şirket dışında başka şirketlerde de yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır.

4. Pay Sahiplerinin,SPK veya Diğer Kamu Otoritelerinin Gündeme Madde Konulmasına İlişkin Talepleri Hakkında Bilgi :

Gündem hazırlanırken,pay sahiplerinin şirketin Yatırımcı İlişkiler Birimi'ne yazılı olarak iletmış oldukları ve gündemde yer almasını istedikleri konuların Yönetim Kurulu tarafından dikkate alınmasına özen gösterilir.

2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde,Şirketimize söz konusu hususta herhangi bir talep iletilmemiştir.

5. Gündemde Esas Sözleşme Değişikliği Olması Durumunda İlgili Yönetim Kurulu Kararı İle Birlikte , Esas Sözleşme Değişikliklerin Eski ve Yeni Şekli

Gündemde Esas Sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

EK.2 : YÖNETİM KURULU ÜYE ADAYLARININ ÖZGEÇMİŞLERİ

İBRAHİM EKŞİ – Yönetim Kurulu Başkanı

1991 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 1958 yılında kurulan Hektaş İnşaat Şirketler Grubu'nun çeşitli kademelerinde çalışan İbrahim Ekşi, 1999 yılından beri, Hektaş İnşaat Şirketler Grubu'nun Yönetim Kurulu Başkanlığını yapmaktadır. Aynı zamanda Hakkı Ekşi Eğitim Kültür ve Sağlık Vakfı'nın Başkan Vekilliği görevini üstlenmiştir.

Bunların yanı sıra İbrahim Ekşi, GYODER ve ULI TURKEY'in icra kurulu üyesidir. DEİK Türk-Suud, Türk-Kuveyt ve Türk-Bahreyn İş Konseyleri Başkan Yardımcısı görevlerini yürütmektedir. Ayrıca yine çeşitli dernek, vakıf ve sivil toplum kuruluşlarında üyelik ve yöneticilik görevleri yapmaktadır.

İMDAT EKŞİ - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1999 yılından bu yana Hektaş İnşaat Şirketler Grubu'nun Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevini yürütmekte olan İmdat Ekşi, yüksek öğretimini Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümü'nde tamamladıktan sonra ISMMM odasından Mali Müşavir belgesini almıştır.

İnşaat alanında birçok kademede görevler almıştır. 1984 yılına kadar babası Hakkı Ekşi'nin şahıs şirketinde, bu tarihten sonra da babası ve kardeşleriyle beraber hayata geçirdikleri çeşitli şirketlerde kurucu, ortak ve yönetici olarak görevlerde bulunmuştur. Aynı zamanda değişik vakıf, dernek, sivil toplum kuruluşları ve çeşitli organizasyonlarda kurucu ve üye olarak görevlerini sürdürmektedir.

EK.3 : BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜE ADAYLARININ ÖZGEÇMİŞLERİ

ZEHRA SULLU (Mimar) - Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

Yüksek Öğretimini 2005 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinde tamamlamıştır.

İnşaat Sektöründe çeşitli kurumlarda Proje Koordinatörü olarak çalışmıştır.

03.03.2016 tarihinde şirketimize Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

.

Uğur ÖZDEMİR - Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi

1980 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İdari İlimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümünden mezun Olmuştur. Çeşitli firmalarda üst düzey yöneticilik ve derneklerde kurul üyeliği yapmıştır.