İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM SİRKETİ'NİN

31.07.2026 TARİHİNDE SAAT 10.30'DA YAPILAN

2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Olağan Genel Kurul Toplantısı 31.Temmuz 2026 tarihinde, saat 10.30'da Kısıklı Mahallesi Hanımseti Sok.No:38 Kat:3 Ofis:6 Üsküdar/İstanbul adresinde, TC Ticaret Bakanlığı, İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 30.07.2026 tarih ve E-90726394-431.03-00124773963 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Huriye AKSOY 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 08.07.2026 tarihli 11618 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 yayınlanan " 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 150.000.000,00 TL (YüzElliMilyon) TL'lik sermayesine tekabül eden toplam 150.000.000 adet (oy) hisseden , 12.666.668 TL adet payın asaleten, 34.014.990 TL adet payın vekaleten olmak üzere toplam 46.681.658 TL adet payın toplantıda temsil edildiği böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılması üzerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sn. Mehmet Şerif Cem ATAÇ söz alarak elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Sertifikası uzmanlığı" yetkisi olan Sn. Yusuf ŞİMŞEK ın 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 Şerif Cem ATAÇ, oy toplama memurluğu için Sn. Şahin ARSLANTAŞ, tutanak yazmanlığı için Sn. Yusuf ŞİMŞEK aday gösterildi. Yapılan oylama sonucunda 46.681.658 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile seçilmelerine karar verildi. Toplantı tutanağının imzalanması için toplantı başkanlığına yetki verilmesi 46.681.658 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 2 : 2025 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 46.681.658 TL kabul edildi. Müzakere edildi.

MADDE 3 : Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili mevzuatı uyarınca hazırlanmış Denetim Kuruluşu tarafından hazırlanan 2025 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 46.681.658 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi. Bağımsız Denetim yetkilisi tarafından bağımsız denetim raporunun görüş kısmı okundu.

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 46.681.658 TL kabul oyu ile katılanların oy çokluğu ile kabul edildi. 2025 yılı finansal tablolarına ilişkin yapılan müzakereler sonucunda oylamaya geçildi , 2025 yılına ait finansal tablolar , bilanço ve gelir tablosu 46.681.658 TL ile katılanların oy birliği le kabul ve tasdik edildi.

MADDE 5: Yönetim Kurulu Üyelerinin 2025 yılı muamele, fiil ve işlerinden dolayı ayrı ayrı ibrasına ve onayına geçildi ve yapılan oylama sonucunda yönetim kurulu üyeleri İbrahim Ekşi, Mustafa Ekşi, Eyüp Ekşi , Didar Sevdil Yıldırım ve Mehmet Şerif Cem ATAÇ'ın ibraları Genel Kurul onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda katılanların 46.681.658 TL oy birliği ile kabul edildi. Yönetim Kurulu Üyeleri kendi ibralarında oy kullanmamıştır.

MADDE 6 : 2025 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 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait finansal tablolarımıza göre 156.020.738 TL "Net Dönem Zararı " ve Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümleri gereğince hazırlanan gelir tablosuna göre 43.769015,44 TL "Net Dönem Zararı" göz önünde bulundurularak kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin alınan Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin yönetim kurulunun önerisi 46.681.658 TL ile katılanların oy birliği ile kabul ve tasdik edildi.

MADDE 7 : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde şirketin 'ücret politikası' gözden geçirildi. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde 2025 faaliyet yılına ilişkin konsolide olmayan bağımsız denetim raporunun 31 no'lu dipnotunda ve Faaliyet Raporu'nun Yönetim Kurulu hakkında bilgiler kısmında 01.01.2025-31.12.2025 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilerine 1.002.676 TL'lik sağlanan menfaat müzakere edilmiştirŞirket ücret politikası kapsamında 2026 yılı hesap döneminde ise tüm Yönetim Kurulu Üyelerinden İbrahim EKŞİ'ye 150.000 TL, Mustafa EKŞİ ve Eyüp EKŞİ'ye 125.000 TL, Mehmet Şerif Cem ATAÇ ve Didar Sevdil YILDIRIM'a 75.000 TL huzur hakkı ödenmesi hususu müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda 46.681.658 TL ile katılanların oy birliği ile kabul ve tasdik edildi.

MADDE 8 : Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetki kapsamında, 750.000.000 TL(yediyüzellimilyonTürkLirası) kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 150.000.000 TL (yüzellimilyonTürkLirası) olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 375.000.000 TL (üçyüzyetmişbeşmilyonTürkLirası) nakit (bedelli) olarak % 250 oranında artırılarak 525.000.000 TL (besyüzyirmibeşmilyonTürkLirası)'ye çıkarılması ile ilgili S.P.K Kurumuna yapılan yönetim kurulu kararı yapılan oylama sonucunda 46.524.990 TL kabul oyuna karşılık 156.668 TL ret oyu ile katılanların oy çokluğu ile kabul edildi.

MADDE 9 : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması çerçevesinde 2025 faaliyet yılına ilişkin konsolide olmayan bağımsız denetim raporunun 31 no'lu dipnotunda ve Faaliyet Raporu'nun Yönetim Kurulu hakkında bilgiler kısmında 01.01.2025-31.12.2025 dönemi içerisinde Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilerine 4.649.144 TL'lik sağlanan menfaat müzakere edilmiş ve onaya sunulmuştur. Yapılan oylama sonucunda 46.681.658 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 10 : Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2026 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 46.681.658 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

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 menfaat olmadığına 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 46.681.658 TL kabul oyu ile katılanların oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 13 : 2026 yılı içinde portföyümüzde bulunan varlıklar için değerleme hizmeti alınacak değerleme şirketinin "Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş." olarak belirlenmesine ve yıl içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için, "Atak

Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve 'Admer Gayrimenkul Değerleme A.Ş." firmalarına değerleme yaptırılmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı onaya sunuldu. Yapılan oylama sonucunda 46.681.658 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 2025 yılı içerisinde toplamda 62.739 TL bağış yapılmıştır. 2026 yılı için yapılacak bağışların üst sınırının 1.000.000 TL olması yönünde teklif yapıldı. Yönetim Kurulu teklifi olan 2026 yılı bağış üst sınırının 1.000.000 TL olması hususunda yapılan oylama sonucunda 46.681.658 TL oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 17: : Dilekler ve Kapanış maddesinde söz alan olmadığından toplantıya toplantı başkanı tarafından son verildi.

İş bu toplantı tutanağı toplantı yerinde düzenlenerek imzalanmıştır.

31.07.2026, Üsküdar İSTANBUL

Toplantı Başkanı

Mehmet Şerif Cem ATAÇ

Bakanlık Temsilcisi

Huriye AKSOY

Oy Toplama Memuru

Şahin ARSLANTAŞ

Tutanak Yazmanı

Yusuf ŞİMŞEK

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.07.2026 Olağan Genel Kurul Hazır Bulunanlar Listesi

Pay Sahibi	TCKN / VKN	Uyruk	Adres	Grup	Payların İtibari Değeri	Katılım Tercihi	Temsilci Türü	Temsilci Ad Soyad Unvan	Temsilcinin TCKN / VKN	İmza
İBRAHİM EKŞİ	38183021130	Yerli	KÜÇÜK ÇAMLICA MAH. BAŞAK ÇIKMAZI SK. NO: 10E İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR/İSTANBUL	A B	7.500.000 15.765.000	Vekaleten	Bireysel Temsilci	MUSTAFA EKŞİ	38072024860	
İDEALİST GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY	4701418247	Yerli	KISIKLI MAHALLESİ MAH. HANIMSETİ SOKAKNO: 38 AÜSKÜDAR/İSTANBUL ÜSKÜDAR/İSTANBUL	B	5.250.000	Vekaleten	Bireysel Temsilci	ŞAHİN ARSLANTAŞ	17207488692	
EYÜP EKŞİ	38069024934	Yerli	KÜÇÜK ÇAMLICA MAH. BAŞAK ÇIKMAZI SK. NO: 10E İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR/İSTANBUL	A B	2.499.990 3.004.995	Asaleten				
MUSTAFA EKŞİ	38072024860	Yerli	KÜÇÜK ÇAMLICA MAH. BAŞAK ÇIKMAZI SK. NO: 10H İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR/İSTANBUL	A B	2.500.020 4.504.995	Asaleten				
MEHMET AKİF EKŞİ	37928029684	Yerli	KÜÇÜK ÇAMLICA MAH. BAŞAK ÇIKMAZI SK. NO: 10E İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR/İSTANBUL	A B	2.499.990 3.000.000	Vekaleten	Bireysel Temsilci	MUSTAFA EKŞİ	38072024860	
GÜVEN YAŞA	36118073100	Yerli	KEMALPAŞA MAH. AHMET TÜRKEL CAD. A BLOK NO: 87A İÇ KAPI NO: İNEGÖL/BURSA	B	156.668	Asaleten				E-İmza

Koro Bağımsız Denetim A.Ş
Mehmetcan Kiling
MCK

Mustafa Eksi - Eyup Eksi - Mehmet Akif Eksi'

Şirketin Sermayesi	150.000.000
Asgari Toplantı Nisabı	
Asaleten Hazır Bulunan Pay Tutarı	12.666.668
Tevdi Eden Temsilcileri Tarafından Temsil Edilen Pay Tutarı	0
Diğer Temsilciler Tarafından Temsil Edilen Pay Tutarı	34.014.990
Mevcut Toplantı Nisabı	46.681.658

Yönetim Kurulu Üyeleri | Toplantı Başkanı: Mehmet Serif Cem Atas | Bakanlık Temsilcisi: Hüseyin Aksoy | Tutanak Yazmanı: Yusuf Şimşek | Oy Toplama Memuru: Şahin Arslantaş