

İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunda 273488-0 sicil numarasına kayıtlı 0334002803400018 Mersis numaralı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2023 Mali Yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 15.05.2024 tarihinde Çarşamba günü saat 10:00'da Barbaros Mah., Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresindeki Genel Müdürlük Binasında, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 14.05.2024 tarih ve 96796304 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi **Sayın Seda ÇAYCI AKKALE**'nin gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet; Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde öngörüldüğü gibi ve gündemi ihtiva edecek şekilde; Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 22.04.2024 tarih ve 11067 sayılı baskısı ile, Yeni Akit Gazetesi'nin 22.04.2024 tarihli baskısında ilan edilmiştir. Ayrıca Şirketimizin [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı tarihinden en az üç hafta önce ilan edilmiştir. Borsada işlem görmeyen tebliğat adresi bilinen nama yazılı pay sahiplerine 24.04.2024 tarihinde gerekli bildirimler yapılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirket sermayesinin 3.800.000.000.-TL toplam itibari değerli 380.000.000.000 adet payından; 1.874.831.452,98.-TL vekaleten, 455.735.-TL asaleten hazır bulunan pay tutarı ve 231.876.036.-TL tevdi eden temsilcileri tarafından temsil edilen pay tutarı olmak üzere toplam mevcut toplantı nisabı 2.107.163.223,98.-TL'lik paya karşılık 2.107.163.223,98 adet pay olarak katılım sağlanmıştır. Türk Ticaret Kanunu'nun, gerek Şirket esas sözleşmesinin öngördüğü toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine, toplantının başlamasına herhangi bir engel olmadığı Bakanlık Temsilcisi **Sn. Seda ÇAYCI AKKALE** tarafından uygun görülmüştür.

Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesinin 5. ve 6. fıkraları gereğince Şirket'in Elektronik Genel Kurul hazırlıkları yasal düzenlemelere uygun şekilde yerine getirdiği tespit edilmiştir. **Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Sayın Cengiz ERDEM** tarafından, elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere **Sayın Mustafa KÖKSAL** atanmış olup, toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

**Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Cengiz ERDEM** tarafından açılış konuşması yapılarak Şirket faaliyetleri ile bilgi verildi. Akabinde **Genel Müdür Yardımcısı Sayın Tuncay ÇOLAK** tarafından Şirketin mali durumu hakkında yatırımcılara bilgi verilmesine müteakip, gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Gündem gereğince yapılan müzakere neticesinde aşağıdaki kararlar alınmıştır.

#### **Gündem Madde – 1**

Gündemin 1'inci maddesi gereğince; saygı duruşu ve İstiklal Marşı'nın ardından Olağan Genel Kurul'un yönetimi ile görevli Toplantı Başkanı'nın seçimi için Şirket'in pay sahibi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı vekili **Sayın Murat AYDIN** tarafından iletilen teklif okundu. Fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde Genel Kurul Toplantı Başkanı olarak **Sayın Nurettin ŞAM'ın** seçilmesine katılanların **oy birliği** ile karar verildi.



Toplantı Başkanı açılış konuşması yaparak pay sahiplerine gerek mevzuat ve gerekse Şirket Esas Sözleşmesi ve Genel Kurul İç Yönergesinde yer aldığı üzere elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan sayın pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmaları, ret oyu kullanacak sayın pay sahiplerinin ise ret oyunu sözlü olarak beyan etmeleri gerektiği hakkında açıklamada bulunarak, Oy Toplama Memurluğu'na **Sayın Murat AYDIN**'ın Tutanak Yazmanlığı'na ise **Sayın Eyyup OCAK**'ın atandığını belirtti.

Başkan, Genel Kurul toplantısında müzakere edilecek gündem maddeleri için gerekli evrakların hazır bulunduğunu, **Sayın Ertan KELEŞ**, **Sayın Cengiz ERDEM** Yönetim Kurulu üyesi olarak, **Sayın Burak ÖZPOYRAZ**'ın ise Bağımsız Denetim şirketi **PWC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**'yi temsilen toplantıya iştirak ettiğini ve diğer üyelerimizin bir kısmının deprem bölgesin de bir kısmının ise diğer görevlerde bulunmaları nedeniyle mazeretlerini bildirerek toplantıya katılmadıklarını belirtti.

Başkan daha önce ilan edilen toplantı gündem maddelerinin görüşülmesi sırasına ilişkin bir değişiklik önerisi olup olmadığı soruldu. Pay sahipleri değişiklik önerisinde bulunmadı.

### **Gündem Madde – 2**

Başkan tarafından, gündemin 2'nci maddesi gereğince; Toplantı sonunda Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi hususu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde **2.107.163.223,98** kabul oyu ve katılanların **oy birliği** ile kabul edildi.

### **Gündem Madde – 3**

Başkan tarafından gündemin 3'üncü maddesi gereğince; pay sahibi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı temsilcisi **Sayın Murat AYDIN** tarafından verilen yazılı önerge okundu ve Şirket'in 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun düzenlemelere uygun olarak Genel Kurul Toplantısı'ndan önce Şirket merkezinde, şubelerinde, [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde, Kamu Aydınlatma Platformu'nda ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde pay sahiplerinin incelemesine açılmış olması ve toplantı tarihine kadar pay sahiplerinin okuyup incelemeleri için yeterli sürenin geçmiş olması nedeniyle Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunmuş sayılması hususunu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde **2.640.684** ret oyuna karşılık **2.104.522.539,98** kabul oyu ile **oy çokluğu** ile okunmuş olarak sayılmasına karar verildi.

Şirket'in 2023 yılı faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun müzakeresine başlandı ve söz almak isteyen olup olmadığı soruldu. Söz almak isteyen olmadığı görüldü. 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde **2.640.684** ret oyuna karşılık **2.104.522.539,98** kabul oyu ile **oy çokluğu** kabul edilmesine karar verildi.



#### **Gündem Madde – 4**

Başkan tarafından gündemin 4'üncü maddesi gereğince; Bağımsız Denetim Raporu özetinin okunması istendi. 2023 yılı hesap dönemine ilişkin **PWC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.** tarafından hazırlanan, Genel Kurul Toplantısından önce Şirket merkezinde, şubelerinde, [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde, Kamu Aydınlatma Platformu'nda Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde pay sahiplerinin incelemesine açılmış olan Bağımsız Denetim Raporunun görüş kısmı toplantıda hazır bulunan Bağımsız Denetçi **Sayın Burak ÖZPOYRAZ** tarafından okunarak pay sahiplerinin bilgisine sunuldu. Bu maddenin bilgilendirme amacı ile gündemde yer aldığından oylanmayacağı pay sahiplerinin bilgisine sunuldu.

#### **Gündem Madde – 5**

Başkan tarafından gündemin 5'inci maddesi gereğince; pay sahibi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı temsilcisi **Sayın Murat AYDIN** tarafından verilen yazılı önerge okundu ve Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği" uyarınca hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 2023 yılı finansal tablolarının düzenlemelere uygun olarak Genel Kurul Toplantısı'ndan önce Şirket merkezinde, Şubelerinde, [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde, Kamu Aydınlatma Platformu'nda Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde pay sahiplerinin incelemesine açılmış olması ve toplantı tarihine kadar pay sahiplerinin okuyup incelemeleri için yeterli sürenin geçmiş olması nedeniyle 2023 yılı konsolide finansal tablolarının okunmuş sayılması hususu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde **2.640.684** ret oyuna karşılık **2.104.522.539,98** kabul oyu ile **oy çokluğu** ile okunmuş olarak sayılmasına karar verildi.

2023 yılı konsolide finansal tabloların müzakeresine başlandı ve söz almak isteyen olup olmadığı soruldu. Söz almak isteyen olmadığı görüldü. 2023 yılı konsolide finansal tabloları fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin oyuna sunuldu. Yapılan oylama neticesinde **2.640.684** ret oyuna karşılık **2.104.522.539,98** kabul oyu ile **oy çokluğu** ile kabul edilmesine karar verildi.

#### **Gündem Madde – 6**

Başkan tarafından gündemin 6'ncı maddesi gereğince; Yönetim Kurulu üyelerinin 2023 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmelerini fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde **2.208.032** ret oyuna karşılık **2.104.955.191,98** kabul oyu ile Yönetim Kurulu üyelerinin 2023 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmeleri **oy çokluğu** ile kabul edildi.

#### **Gündem Madde – 7**

Başkan tarafından Gündemin 7'nci maddesi gereğince, Şirket Yönetim Kurulu'nun 2023 yılı faaliyet karının dağıtılmasına ilişkin sunduğu kâr dağıtım teklifi 17.04.2024 tarihli Özel Durum Açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve genel kurul toplantısına ilişkin duyurular kapsamında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği ve bu Tebliğ uyarınca ilan edilen Kar Payı Rehberi'nde yer alan Kar Dağıtım Tablosu formatına uygun olarak hazırlanan tablo Ek-1'de yer almaktadır.



Pay sahibi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı temsilcisi **Sayın Murat AYDIN** tarafından verilen yazılı önerge gereğince;

2023 faaliyet yılında dönem net zararından ötürü Yönetim Kurulu teklifinin aynen kabul edilmesi önerilmektedir.

31.12.2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablolarımızda yer alan (-4.074.314.000,00.-TL) tutarındaki net dönem zararından; 2023 yılı içerisinde yapılan 1.084.425.000,00.-TL Bağış ve Yardımların ilave edilmesiyle ulaşılan (-3.174.022.000,00.-TL) Net Dönem zararından ötürü ortaklara Temettü dağıtımını yapılmaması fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 84.586 ret oyuna karşılık 2.107.078.637,98 kabul oyu ve oy çokluğu ile kabul edildi.

#### **Gündem Madde – 8**

Başkan tarafından gündemin 8'inci maddesi gereğince, Şirket Yönetim Kurulu'nun 17.04.2024 tarihli kararıyla; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimizin 2024 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ve bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere, Şirketimiz Denetim Komitesi'nin görüşü doğrultusunda bağımsız denetçi olarak seçilen Kılıçalipaşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8 İç Kapı No: 301 Beyoğlu/İSTANBUL adresindeki İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne kayıtlı 201465-0 sicil numaralı **PWC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.'nin** (Mersis Numarası: 0146002240500015, Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi No: 146 002 24 05) seçiminin onaylanması, fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerimizin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 3.165.475 ret oyuna karşılık 2.103.997.748,98 kabul oyu ve oy çokluğu ile karar verildi.

#### **Gündem Madde – 9**

Başkan tarafından, gündemin 9'uncu maddesi gereğince, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürlük görevini yapmakta olan **Sayın Hakan GEDİKLİ** 06.07.2023 tarihi itibarıyla Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürlük görevinden emeklilik nedeniyle ayrıldığı, İlk Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere TTK.'nın 363. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürlük görevine **Sayın Cengiz ERDEM**'in atandığı,

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Sayın Burak DEMİRALP** ve **Sayın İsmail ÇATAKLI**, 11.07.2023 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğinden ve görev aldığı tüm komitelerden istifa ettiği, yerine TTK 363. maddesi gereğince İlk Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2023 tarih ve E-12233903-340.13-39881 sayılı yazısı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine uygun bulunan **Sayın Refik TUZCUOĞLU** ve **Sayın Hakkı ALP**'in atandığı bilgisi verildi.

Söz konusu atamalar Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 10.701.762 ret oyuna karşılık 2.096.461.461,98 kabul oyu ve oy çokluğu ile karar verildi.



**Gündem Madde – 10**

Başkan tarafından, gündemin 10'uncu maddesi gereğince, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 12. maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespitine ilişkin gündem maddesinin görüşülmesine geçildi. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı temsilcisi **Sayın Murat AYDIN** tarafından verilen yazılı önerge okundu.

Başkan toplantıya bizzat katılmayan adayların Yönetim Kurulu üyeliği adaylık ve görev kabul beyanlarının Bakanlık Temsilcisi tarafından görüldüğünü pay sahiplerinin bilgisine sundu. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişlerinin [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) kurumsal internet sitesinde, Kamu Aydınlatma Platformu'nda duyurulduğu bilgisi verildi.

Yönetim Kurulu üye sayısının bağımsız üyeler dahil Şirket Esas Sözleşmesi'nin 12. ve 13. maddesi gereğince 7 üye olarak tespit edilmesine, **1 yıl süre ile görev yapmak üzere;**

Yönetim Kurulu üyeliklerine, T.C Kimlik Numaralı **Sayın Ertan KELEŞ**, T.C Kimlik Numaralı **Sayın Cengiz ERDEM**, T.C Kimlik Numaralı **Sayın Mustafa Levent SUNGUR** ve T.C Kimlik Numaralı **Sayın Hakan AKBULUT**'un seçilmelerine, **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine** ise Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.05.2024 tarih ve E-12233903-340.13-53984 sayılı yazısı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine uygun bulunan T.C Kimlik Numaralı **Sayın Vedad GÜRGEN**, T.C Kimlik Numaralı **Sayın Refik TUZCUOĞLU** ve T.C Kimlik Numaralı **Sayın Hakkı ALP**'in seçilmeleri hususu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. **231.003.862** ret oyuna karşılık **1.876.059.361,98** kabul oyu ve **oy çokluğu** ile karar verildi.

**Gündem Madde – 11**

Başkan tarafından, gündemin 11'nci maddesi gereğince, TTK ve sermaye piyasası mevzuatları ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili hükümleri ve 30.04.2019 tarihli olağan genel kurulda pay sahiplerimizin onayına sunulan Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Ücret Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından önerilen Yönetim Kurulu üyelerine aylık net **35.000,00.-TL**(OtuzbeşbinTürkLirası) ücret ve ayrıca yılda 4 net maaş tutarında ikramiye ödenmesi hususu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde **231.003.862** ret oyuna karşılık **1.876.059.361,98** kabul oyu ve **oy çokluğu** ile karar verildi.

**Gündem Madde – 12**

Başkan tarafından, Gündemin 12'inci maddesi gereğince, Şirket'in 2023 yılında sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla Şirketimiz tarafından **705.123.520,00.-TL** bağış ve yardımda bulunulmuş olup enflasyon muhasebesine göre endekslenmiş hali ise **1.084.425.000,00.-TL**'dir. 31.12.2023 tarihli Konsolide Finansal Tablolarımızın **18** numaralı dipnotunda belirtildiği üzere söz konusu bağış ile ilgili pay sahiplerine bilgi verildi. Bu maddenin bilgilendirme amacı ile gündemde yer aldığından oylanmayacağı pay sahiplerinin bilgisine sunuldu.



### **Gündem Madde – 13**

Başkan tarafından gündemin 13'üncü maddesi gereğince, 2024 yılında yapılacak bağışlar için üst sınıır belirlenmesine ilişkin Şirketin pay sahibi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı temsilcisi **Sayın Murat AYDIN** tarafından 2024 yılı bağış üst sınırının **70.000.000,00.-TL** olmasına yönelik önergesi fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde **230.600.786** ret oyuna karşılık **1.876.562.437,98** kabul oyu ve **oy çokluğu** ile karar verildi.

### **Gündem Madde – 14**

Başkan tarafından gündemin 14'üncü maddesi gereğince, Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddeleri kapsamındaki yazılı muameleleri gerçekleştirebilmeleri için izin verilmesi hususu fiziki ve elektronik ortamda katılan pay sahiplerinin onayına sunuldu. Yapılan oylama neticesinde **84.586** ret oyuna karşılık **2.107.078.637,98** oyu ve **oy çokluğu** ile kabul edildi. Yönetim Kurulu üyeleri oylamaya katılmadılar.

### **Gündem Madde – 15**

Başkan tarafından gündemin 15'inci maddesi gereğince, Şirketin 31.03.2023 tarihli Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Pay Geri Alım Programı kapsamında 2023 yılı içinde pay geri alım işlemi gerçekleştirilmediği pay sahiplerinin bilgisine sunuldu.

### **Gündem Madde – 16**

Başkan tarafından gündemin 16'ncı maddesi gereğince, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, kamuya açıklanan 2023 yılı konsolide finansal tablolarının **27** numaralı dipnotunda belirtildiği üzere, Şirketin ve bağlı ortaklıklarının 2023 yılında 3. kişiler lehine verilmiş teminat, rehin, ipotek ve kefalet bulunmadığını, bu maddenin bilgilendirme amacı ile gündemde yer aldığından oylanmayacağını pay sahiplerinin bilgisine sunuldu.

### **Gündem Madde – 17**

Başkan tarafından gündemin 17'nci maddesi gereğince, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesinde uyarınca yönetim kontrolüne sahip pay sahiplerimiz, Yönetim Kurulu üyelerimiz ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerimiz ile bunların eş ve ikinci dereceye kadar akrabalarının Şirket ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapmadıkları, şirketin işletme konusuna giren ticari işlemleri kendileri veya başkası adına yapmadıkları veya bu işlemlerle işgal eden bir şirkete sınırsız sorumlu ortak olarak katılmadıkları bilgisi verildi. Bu maddenin bilgilendirme amacı ile gündemde yer aldığından oylanmayacağı pay sahiplerinin bilgisine sunuldu.

### **Gündem Madde – 18**

Başkan tarafından gündemin 18'inci maddesi gereğince, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticiler için 30.04.2019 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanan Ücretlendirme Politikasına göre 2023 faaliyet yılına ilişkin konsolide finansal tablolarımızın **24** numaralı dipnotunda Yönetim Kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere sağlanan menfaatler



hakkında bilgi verilmiş olduğu, bu maddenin bilgilendirme amacı ile gündemde yer aldığından oylanmayacağı pay sahiplerinin bilgisine sunuldu.

#### **Gündem Madde – 19**

Başkan tarafından gündemin 19'uncu maddesi gereğince, T.C İstanbul Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 09.10.2023 tarih ve E-44790636-756.01-5806232 sayılı yazısında özetle; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 1463 ada 1 parsel; Bizim Mahalle Projesi sınırları içerisinde Ata Spor Merkezi adı altında A blok içerisinde yer alan 32 adet bağımsız bölümün 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi gereğince satın alma yoluna gidileceği ve uzlaşılacak bedel ile satın almayı talep ettikleri, söz konusu bağımsız bölümlerin 30.12.2022 tarihli ekspertiz değerleri toplamı KDV dahil: **572.315.179,20.-TL**, 11.05.2023 tarihli ekspertiz değerleri toplamı ise KDV dahil: **1.192.627.728,83.-TL** olduğu,

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 08.11.2023 tarih ve 57-162 sayılı kararına istinaden;

- Kamulaştırmaya konu **Bizim Mahalle** Projesi sınırları içerisinde yer alan **İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 1463 ada 1 parselde** yapımı tamamlanmış olan Ata Spor Merkezi adı altında A blok içerisinde yer alan 32 adet bağımsız bölümlerin spor faaliyetlerinin yürütülmesi, işletme bakım ve masraflarının Şirketimiz için ekstra maliyet çıkarması, söz konusu faaliyetin Şirketimizin asıl faaliyet alanına girmiyor olması, ilgili bağımsız bölümlerin bulunduğu arsanın donatı alanı içerisinde yer alıyor olması, söz konusu merkezin doğrudan Şirketimiz tarafından işletilmesinin SPK hükümlerine aykırı olması, merkezin bir an önce elden çıkarılmaması durumunda hem bakım masraflarının üstlenilmek zorunda kalınacağı hem de kullanılmayan yapının yıpranacak olması, ilgili bağımsız bölümlerin başka bir alıcıya satışının çok düşük bir ihtimal olması, Şirketimizin bir kamu iştiraki olması ve satın alım talebinde bulunan kurumun da bir kamu kurumu olmasından dolayı kamu yararı hususu da dikkate alınarak söz konusu bağımsız bölümlerin teklif edilen **700.000.000,00.-TL**(YediyüzmilyonTürkLirası) bedel üzerinden uzlaşma sağlanarak **T.C. İstanbul Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü**'ne peşin satış koşulu ile satışının yapılmasına,
- Söz konusu satış işlemi ekspertiz bedelinin altında kaldığı için satış işleminin tamamlanmasından sonra SPK hükümleri çerçevesinde **ilk Genel Kurul Toplantısının gündemine** alınarak ortaklara bilgi verilmesine karar verildiği,

Söz konusu bağımsız bölümlerin satış bedelinin ekspertiz değerinin altında kaldığından Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37'nci maddesi çerçevesinde Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunuldu.

#### **Gündem Madde – 20**

Başkan tarafından gündemin 20'nci maddesi gereğince, teşekkür konuşması yaparak söz almak isteyen olup olmadığını sordu.



Sayın **Fatih TAŞCI** söz aldı. Yeni Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında Proje'den alınan 1615 adet bağımsız bölümlere ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan satışla ilgili çıkan haberler kapsamında bilgi talep edildi. 11,5 milyar civarında gerçekleşen satışın ekspertiz değeri ile alındığı belirtilerek açıklama talep edildi. Projenin tamamlanıp tamamlanmadığı soruldu.

**Genel Müdür Yardımcısı Sayın Tuncay ÇOLAK** tarafından cevap verildi. Emlak Konut GYO A.Ş. olarak gerçekleştirdiğimiz projelerin arsaları TOKİ ve Bakanlıktan satın alınmaktadır. Bakanlık'ın asli görevinin konut satışı olmadığı belirtildi. GYO olmamız sebebiyle ekspertiz değeri üzerinden alınması ile EKGYO'ya gelir sağlanması hedeflenmekte olduğu belirtildi. Fiyatların tespitinde ise bitmiş konut fiyatı ile alındığı belirtildi.

Sayın **Fatih TAŞCI** söz aldı. Stoklardaki varlıkların yatırım amaçlı gayrimenkuller ya da özkaynak ile değerlendirilenler kalemi altına alınmasının mümkün olup olmadığı soruldu.

**Mali İşler Daire Başkanı Ali ÇETİNKAYA** tarafından açıklamalarda bulunuldu. Stoklardaki varlıkların yatırım amaçlı gayrimenkullere alınması için kira geliri sağlaması ya da uzun süreli olarak elde bulundurmanın gerekli olduğu belirtilmiştir. Söz konusu taşınmazların satış amaçlı olarak satın alındığı ifade edilmiştir.

Gündemde görüşülecek başkaca bir husus bulunmadığından, toplantıya **11.14** saatinde son verildi.

İşbu toplantı tutanağı toplantı tutanağı 4 nüsha olarak düzenlendi, tanzim ve imza edildi.

**Seda ÇAYCI AKKALE**  
Bakanlık Temsilcisi

**Murat AYDIN**  
Oy Toplama Memuru

**Eyyup OCAK**  
Tutanak Yazmanı

**Nurettin ŞAM**  
Toplantı Başkanı



**Ek-1 2023 Yılı Kar Dağıtım Tablosu**

<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>				
<b>2023 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)</b>				
1.	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye		3.800.000.000,00	
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		760.000.000,00	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi				
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre	
3.	Dönem Karı	-4.074.314.000,00	8.528.473.098,52	
4.	Ödenecek Vergi (-)		0,00	
5.	Net Dönem Karı (=)	-4.074.314.000,00	8.528.473.098,52	
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)		0,00	
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	0,00	0,00	
8.	<b>NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)</b>	<b>-4.074.314.000,00</b>	<b>8.528.473.098,52</b>	
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	1.084.425.000,00		
10.	<b>Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı</b>	<b>-2.989.889.000,00</b>		
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)	0,00		
	- Nakit	0,00		
	- Bedelsiz			
	- Toplam	0,00		
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü			
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'e Temettü			
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü			
15.	Ortaklara İkinci Temettü			
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	0,00		
17.	Statü Yedekleri			
18.	Özel Yedekler			
19.	<b>OLAĞANÜSTÜ YEDEK</b>	<b>-4.074.314.000,00</b>	<b>8.528.473.098,52</b>	
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar			
	- Geçmiş Yıl Karı			
	- Olağanüstü Yedekler	0,00		
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler			
<b>DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ</b>				
<b>PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ</b>				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	0,00	0,000000000	0,00000
	B	0,00	0,000000000	0,00000
	<b>TOPLAM</b>	<b>0,00</b>		
<b>DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI</b>				
<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)</b>		<b>ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)</b>		
0,00		0,000000000000000		