

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’NİN 07/04/2022 TARİHİNDE YAPILACAK 2021 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BİLGİLENDİRME DOKÜMANI

1. 07/04/2022 TARİHLİ 2021 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINA DAVET

Şirketimiz Ortakları 2021 mali yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı, 07/04/2022 tarihinde saat 10:00’da, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresinde aşağıdaki gündem maddelerini görüşmek üzere yapılacaktır.

Şirketimiz Olağan Genel Kurul Toplantısına, pay sahiplerinin fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler. Genel Kurula elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür. Bu nedenle EGKS’de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalına kaydolarak iletişim bilgilerinin kaydetmelerinin yanında ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. e-MKK Bilgi Portalına kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurula katılmaları mümkün değildir.

Olağan genel kurul toplantısında gündem maddelerinin oylanmasına ilişkin elektronik ortamda oy kullanılma hükümleri saklı olmak kaydıyla, el kaldırma usulü ile açık oylama yöntemi kullanılacaktır.

Ayrıca, 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 (EGKS)” 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 yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 415'inci maddesinin 4'üncü fıkrası ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 30'uncu maddesinin 1'inci fıkrası uyarınca, Genel Kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin payların sahibi olduğunu kanıtlayan belgelerin veya pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamayacaktır. Bu çerçevede, Pay Sahiplerimizin Genel Kurul Toplantısı'na katılmak istemeleri durumunda, paylarını bloke ettirmelerine gerek bulunmamaktadır. Fiziki ortamda Genel Kurula şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) sisteminde yer alan “Pay Sahipleri Listesi”nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir. Ancak kimlik ve hesaplarındaki paylara ilişkin bilgilerin Şirketimize bildirilmesi hususunda kısıt öngören Sayın Pay Sahiplerimizin Genel Kurul Pay Sahipleri Listesinde yer almak istemeleri durumunda, kimliklerinin ve hesaplarındaki payların Şirketimize bildirilmesi yönünde hesaplarının bulunduğu aracı kuruluşlara başvurmaları ve en geç Genel Kurul gününden bir gün önce saat 16:30'a kadar söz konusu kısıt kaldırılmaları gerekmektedir.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımızın, elektronik yöntemle katılacak pay sahiplerinin hakkı ve yükümlülükleri saklı olmak kaydıyla, vekâletnamelerini aşağıda yer alan vekâletname formu örneğine uygun olarak düzenlemeleri veya vekâletname formu örneğini, Şirket birimlerimizden, www.emlakkonut.com.tr adresindeki internet sitemizden veya www.kap.org.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan temin etmeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-30.1 sayılı “Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması” Tebliği'nde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekâletnamelerini Şirkete ibraz etmeleri gerekmektedir. Ek olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan 1.3.1 numaralı Kurumsal Yönetim İlkesi'nde belirtilen hususlar dikkati çekecek şekilde yatırımcılara ayrıca duyurulacaktır. Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekâlet belgesi ibrazı gerekli değildir.

2021 Faaliyet Yılına ait Yönetim Kurulu Raporu ile Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, Kar Dağıtımına ilişkin teklif ile Faaliyet Raporu ve ekinde Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu toplantıdan üç hafta önce Şirket Merkezi'nde, Şubelerinde, www.emlakkonut.com.tr adresindeki internet sitemizde ve www.kap.org.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul sisteminde Sayın Pay Sahiplerinin incelemelerine hazır bulundurulacaktır. Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca nama yazılı olup Borsa'da işlem gören paylar için pay sahiplerine ayrıca taahhütlü mektupla bildirim yapılmayacaktır.

Sayın Pay Sahiplerimizin bilgilerine sunar ve teşekkürlerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

Şirket Adresi: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir, İstanbul

İletişim: 444 36 55

Ticaret Sicili ve Numarası: İstanbul/273488-0

Mersis No: 0334002803400018

2. 07/04/2022 TARİHLİ 2021 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,
2. 2021 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi,
3. 2021 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi Raporu'nun okunması,
4. 2021 yılı hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,
5. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketin 2021 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak ibralarının görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. Yönetim Kurulu tarafından kabul edilip yürürlüğe giren Kar Dağıtım Politikası'nın pay sahiplerimizin onayına sunulması,
7. Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde hazırlanan 2021 yılı kârına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
8. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 2022 yılı hesap dönemi için Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin pay sahiplerimizin onayına sunulması,
9. Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesine göre yıl içinde Yönetim Kurulu Üyeliğinde yapılan değişikliğin pay sahiplerimizin onayına sunulması,
10. Şirket Esas Sözleşmesinin 12. maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
11. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri ile huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi hakların belirlenmesi,
12. 2021 yılı içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi ve 2022 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırların belirlenmesi,
13. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi hususunun görüşülmesi ve karara bağlanması,
14. Şirket paylarının geri alımına ilişkin olarak son durumla ilgili pay sahiplerine bilgi verilmesi,
15. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca Şirketin ve bağlı ortaklıklarının 2021 yılında 3. kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi,
16. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan 1.3.6 numaralı Kurumsal Yönetim İlkesi çerçevesinde belirtilen işlemler hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi,
17. Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yazılı hale getirilen Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi,
18. Dilek, temenniler ve kapanış.

3. SPK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDAKİ EK AÇIKLAMALARIMIZ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan 1.3.1 no.lu Kurumsal Yönetim İlkesi uyarınca yapılması gereken ek açıklamalardan gündem maddeleri ile ilgili olanlar aşağıda ilgili gündem maddesinde yapılmış olup, diğer zorunlu genel açıklamalar ise bu bölümde bilginize sunulmaktadır:

1. Emlak Konut Ortaklık Yapısı, Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler;

İşbu Bilgilendirme Dokümanının ilan edildiği tarih itibarıyla Şirketimizin ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, her bir imtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı ile imtiyazların niteliği hakkında bilgi aşağıda sunulmaktadır;

Şirketimiz payları A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir.

Şirketimizin çıkarılmış sermayesi 3.800.000.000,00-TL olup, söz konusu çıkarılmış sermayesi muvazaadan arı şekilde tamamen ödenmiştir.

Adı Soyadı ve Ticaret Unvanı	Grubu	Türü	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Adedi
TOKİ	A	Nama (İmtiyazlı)	[6,67]	253.369.919	25.336.991.900
TOKİ	B	Hamiline	[42,7]	1.621.460.838,35	162.146.083.835
Halka Açılan	B	Hamiline	[50,6]	1.925.118.421,21	192.511.842.121
Diğerleri (*)	B	Hamiline	[<1]	50.821,44	5.082.144
TOPLAM			[100]	3.800.000.000,00	380.000.000.000,00

(*) Şirketimiz sermayesindeki payı %5'in altında kalan ortakları göstermektedir.

2. Şirketimizin ve Bağlı Ortaklıklarının Geçmiş Hesap Döneminde Gerçekleşen veya Gelecek Hesap Dönemlerinde Planladığı Şirket Faaliyetlerini Önemli Ölçüde Etkileyecek Yönetim ve Faaliyetlerindeki Değişiklikler ve Bu Değişikliklerin Gerekçeleri Hakkında Bilgi;

Sermayesini temsil eden paylarının tamamı Şirketimize ait olan, %100 oranında pay sahibi olduğumuz bağlı ortaklığımız Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.'nin 02/11/2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda tamamı nakden karşılanmak üzere şirket sermayesinin 50.000.000,00.-TL'den 150.000.000,00.-TL'ye artırılmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz yönetim kurulu tarafından artırım miktarının 1/4'ünün artırım sırasında, geri kalanın ise 24 aylık kanuni süre içerisinde nakden ödenmesine karar verilmiştir. Gerçekleştirilen sermaye artırımı işlemleri neticesinde bağlı ortaklığımız Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ortaklık yapısında ve pay grup oranlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3. Genel Kurul Toplantı Gündeminde Yönetim Kurulu Üyelerinin Azli, Değiştirilmesi veya Seçimi Varsa, Azil ve Değiştirme Gerekçeleri, Yönetim Kurulu Üyeliğine Aday Gösterilecek Kişiler Hakkında Bilgi;

SPK düzenlemeleri, TTK ve Yönetmelik gereğince ve Esas Sözleşmemizde yer alan Yönetim Kurulu üye seçimine ilişkin esaslar çerçevesinde üye sayısı ve görev süreleri belirlenerek süresi dolan Yönetim Kurulu üyeleri yerine yenileri seçilecektir. Ayrıca SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum amacıyla bağımsız üye seçimi gerçekleştirilecektir.

Esas Sözleşmemizin 12'nci maddesi uyarınca Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Bu kapsamda Genel Kurul'a önerilecek 7 kişiden oluşacak Yönetim Kurulunda, 3 adet üyenin SPK zorunlu Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan bağımsızlık kriterlerini taşıması zorunlu olup, 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Sn. Havvanur YURTSEVER, 24.11.2021 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden ve görev aldığı tüm komitelerden istifa etmiş yerine TTK 363. Maddesi gereğince ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.12.2021 tarih ve E-12233903-340.13 sayılı yazısı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine uygun bulunan Sn. Burak DEMİRALP atanmıştır.

4. Pay Sahiplerinin, Gündeme Madde Konulmasına İlişkin Olarak Yatırımcı İlişkileri Bölümüne Yazılı Olarak İlettikleri Talepleri Hakkında Bilgi;

Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne gündeme madde konulmasına dair pay sahipleri tarafından herhangi bir talep iletilmemiştir.

5. Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Bilgi;

Gündemde Esas sözleşme değişikliğine ilişkin madde bulunmamaktadır.

4. VEKALETNAME

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07/04/2022 tarihinde saat 10:00'da, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresinde yapılacak olan 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında aşağıda belirttiğim görüşler doğrultusunda beni/şirketimizi temsile, oy vermeye, teklifte bulunmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere _____'i vekil tayin ediyorum/ediyoruz.

VEKİLİN ADI SOYADI / UNVANI(*):

T.C. Kimlik No/Vergi No :
Ticaret Sicili ve Numarası (Tüzel kişi ise) :
MERSİS No. :
Adresi :
İmzası :

(*Yabancı uyruklu vekiller için anılan bilgilerin varsa muadillerinin sunulmalıdır.

A) TEMSİL YETKİSİNİN KAPSAMI

1.Genel Kurul Gündeminde Yer Alan Hususlar Hakkında;

- Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- Vekil ortaklık yönetiminin önerileri doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- 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 muhalefet şerhini belirtilmek suretiyle verilmelidir.)

Gündem Maddeleri (*)	Kabul	Red	Muhalefet Şerhi
1- Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,			
2- 2021 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi,			
3- 2021 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi Raporu'nun okunması,			
4- 2021 yılı hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,			
5- Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketin 2021 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak ibralarının görüşülmesi ve karara bağlanması,			



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

6- Yönetim Kurulu tarafından kabul edilip yürürlüğe giren Kar Dağıtım Politikası'nın pay sahiplerimizin onayına sunulması,			
7- Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde hazırlanan 2021 yılı kârına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,			
8- Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 2022 yılı hesap dönemi için Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin pay sahiplerimizin onayına sunulması,			
9- Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesine göre yıl içinde Yönetim Kurulu Üyeliğinde yapılan değişikliğin pay sahiplerimizin onayına sunulması,			
10- Şirket Esas Sözleşmesinin 12. maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi,			
11- Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri ile huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi hakların belirlenmesi,			
12- 2021 yılı içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi ve 2022 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,			
13- Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi hususunun görüşülmesi ve karara bağlanması,			
14- Şirket paylarının geri alınmasına ilişkin olarak son durumla ilgili pay sahiplerine bilgi verilmesi,			
15- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca Şirketin ve bağlı ortaklıklarının 2021 yılında 3. kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi,			
16- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan 1.3.6 numaralı Kurumsal Yönetim İlkesi çerçevesinde belirtilen işlemler hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi,			
17- Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yazılı hale getirilen Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi,			
18- Dilek, temenniler ve kapanış.			

2. Genel Kurul toplantısında ortaya çıkabilecek diğer konulara ve özellikle azlık haklarının kullanılmasına ilişkin özel talimat:

- Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- Vekil bu konularda temsile yetkili değildir.
- Vekil aşağıdaki özel talimatlar doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

Özel Talimatlar; (Özel talimatlar yazılır)

NOT: (A) bölümünde yer alan 1 ve 2 numaralı bölümler için (a), (b) veya (c) şıklarından biri seçilerek temsil yetkisinin kapsamı belirlenmelidir.

B) TEMSİL EDİLEN PAYLAR

1. Aşağıda detayı belirtilen paylarımın vekil tarafından temsilini onaylıyorum.

- Tertip ve serisi:*
- Numarası/Grubu:**
- Adet-Nominal değeri:
- ç) Oyda imtiyazı olup olmadığı:
- d) Hamiline-Nama yazılı olduğu:*
- e) Pay sahibinin sahip olduğu toplam paylara/oy haklarına oranı:

(*Kayden İzlenen 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.

NOT: (B) bölümünde (1) veya (2) seçeneklerinden biri seçilmeli ve vekilin temsil etmesi istenen paylar belirtilmelidir.

PAY SAHİBİNİN ADI SOYADI veya UNVANI(*)

T.C. Kimlik No/Vergi No :
Ticaret Sicili ve Numarası (Tüzel kişi ise) :
MERSİS No. :
Adresi :
İmzası :

(*)Yabancı uyruklu pay sahipleri için anılan bilgilerin varsa muadillerinin sunulmalıdır.

5. 07/04/2022 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEM MADDELERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALARIMIZ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“**TTK**”), Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Bakanlık Temsilcileri hakkında Yönetmelik (“**Yönetmelik**”) hükümleri ile halen yürürlükteki Şirketimiz Esas Sözleşmesi ve Emlak Konut G.Y.O A.Ş. Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge çerçevesinde Genel Kurul toplantısını yönetecek Toplantı Başkanlığı oluşturulacaktır. Ayrıca Genel Kurul'da alınan kararların tutanağa geçirilmesi konusunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi hususu Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

2. 2021 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi,

2021 yılı faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu (“**SPK**”) düzenlemeleri ile TTK, ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Şirketimiz merkezinde, Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr adresli internet sitemizde ve www.kap.org.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Platformunda, Genel Kurul Toplantısından üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine hazır bulundurulmaktadır. 2021 yılı faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin müzakeresine sunulacaktır.

3. 2021 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması,

2021 yılı faaliyet dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporu, SPK düzenlemeleri ile TTK, ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Şirketimiz merkezinde, Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr adresli internet sitemizde ve www.kap.org.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Platformu'nda, Genel Kurul Toplantısından üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine hazır bulundurulmaktadır. 2021 yılı faaliyet dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporu, Genel Kurul Toplantısında okunarak, pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

4. 2021 yılı hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,

2021 yılı faaliyet dönemine ilişkin Konsolide Finansal Tablolar, SPK düzenlemeleri ile TTK, ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Şirketimiz merkezinde, Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr adresli internet sitemizde ve www.kap.org.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Platformunda, Genel Kurul Toplantısından üç hafta önce pay sahiplerimizin incelemesine hazır bulundurulmaktadır. 2021 yılı faaliyet dönemine ilişkin Konsolide Finansal Tablolar hakkında Genel Kurul Toplantısında bilgi verilerek; pay sahiplerimizin müzakeresine ve onayına sunulacaktır.

5. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketin 2021 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak ibralarının görüşülmesi ve karara bağlanması,

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerimizin 2021 yılı faaliyet, işlem ve hesaplarından ötürü ibra edilmeleri hususu Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

6. Yönetim Kurulu tarafından kabul edilip yürürlüğe giren Kar Dağıtım Politikası'nın pay sahiplerimizin onayına sunulması,

Yönetim Kurulumuzun 08.03.2022 tarih ve 10-025 sayılı kararıyla değişiklik yapılmış olan **09.03.2022** tarihli Özel Durum Açıklaması ile www.kap.org.tr adresindeki Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr adresli internet sitemizde duyurularak pay sahiplerimizin incelemesine sunulan "Kâr Dağıtım Politikası", Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümleri gereği Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacak olup Ek-1 'de yer almaktadır.

7. Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde hazırlanan 2021 yılı kârına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan konsolide net dönem karı **1.332.323.000,00.-TL**; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise **1.414.558.765,94.-TL**'dir.

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 kâr dağıtım önerimize ilişkin tablo Ek-2'de yer almaktadır.

Yönetim Kurulu'nun 2021 yılı hesap dönemine ait karın dağıtımına ilişkin teklifine ilişkin bilgilendirme **09.03.2022** tarihli Özel Durum Açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda da duyurulmuş olup, Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

8. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 2022 yılı hesap dönemi için Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin pay sahiplerimizin onayına sunulması,

Yönetim Kurulumuzun 09.03.2022 tarih ve 11-031 sayılı kararıyla Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimizin 2022 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 **DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin (DELOÏTTE)** seçimine ilişkin teklif Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

9. Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesine göre yıl içinde Yönetim Kurulu Üyeliğinde yapılan değişikliğin pay sahiplerimizin onayına sunulması,

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Havvanur YURTSEVER, 24.11.2021 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği ve görev aldığı tüm komitelerden istifa etmiş yerine TTK 363. maddesi gereğince ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.12.2021 tarih ve E-12233903-340.13-14120 sayılı yazısı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine uygun bulunan Sn. Burak DEMİRALP'in atanması Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

10. Şirket Esas Sözleşmesinin 12. maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi,

SPK düzenlemeleri, TTK ve Yönetmelik gereğince ve Esas Sözleşmemizde yer alan Yönetim Kurulu üye seçimine ilişkin esaslar çerçevesinde süresi dolan Yönetim Kurulu üyeleri yerine yenileri seçilecektir. Ayrıca SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum amacıyla bağımsız üye seçimi gerçekleştirilecektir.

Esas Sözleşmemizin 12. maddesi uyarınca Şirketin yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Bu kapsamda Genel Kurula önerilecek 7 kişiden oluşacak yönetim kurulunda, 3 adet üyenin SPK zorunlu Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan bağımsızlık kriterlerini taşıması zorunlu olup, Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

11. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri ile huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi hakların belirlenmesi,

TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatları ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili hükümleri ve 30.04.2019 tarihli genel kurulda pay sahiplerimizin bilgisine sunulan Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin aylık net ücretleri Genel Kurul Toplantısında belirlenecektir.

Bu kapsamda Yönetim Kurulu'nun ücretlerine ilişkin Ücret Komitesi görevini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisi de dikkate alınarak Genel Kurul'da pay sahiplerimizin görüş ve onayına sunulacaktır.

12. 2021 yılı içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi ve 2022 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,

Sermaye Piyasası Kurulunun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği'nin 6'ncı maddesi gereğince, yapılacak bağışın sınırı, Esas Sözleşmede belirtilmeyen durumlarda genel kurulca belirlenmeli ve yapılan bağış ve ödemelerin olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur. 2021 yılı içinde yapılan bağış **38,3 Milyon TL**'dir. 31.12.2021 tarihli Konsolide Finansal Tablolarımızın **20** numaralı dipnot maddesinde bu hususa yer verilmiştir. Ayrıca 2022 yılında yapılacak bağışın sınırı Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimiz tarafından belirlenecektir.

13. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi hususunun görüşülmesi ve karara bağlanması,

Yönetim Kurulu Üyelerimizin TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" başlıklı 395 ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396'ncı maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkün olduğundan, söz konusu iznin verilmesi konusu pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

14. Şirket paylarının geri alınmasına ilişkin olarak son durumla ilgili pay sahiplerine bilgi verilmesi,

Şirketimizin pay geri alımı yapması durumunda gerçekleştirilen pay geri alımları Genel Kurul toplantısında pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

- 15. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca Şirketin ve bağlı ortaklıklarının 2021 yılında olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla 3. kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi,**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca Şirketin ve bağlı ortaklıkları tarafından üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere olağan genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak yer verilmesi gerekmekte olup, 31.12.2021 tarihli konsolide finansal tablolarımızın 30 numaralı dipnot maddesinde bu hususa yer verilmiş olup Şirketin ve bağlı ortaklıklarının 3. kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefalet bulunmamaktadır. Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

- 16. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan 1.3.6 numaralı Kurumsal Yönetim İlkesi çerçevesinde belirtilen işlemler hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi,**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekindeki "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin (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." maddesi çerçevesinde söz konusu kişilerin burada belirtilen işlemleri konusunda varsa Genel Kurul toplantısında pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

- 17. Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yazılı hale getirilen Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi,**

SPK'nın 4.6.2. numaralı Kurumsal Yönetim İlkesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmeli ve Genel Kurul toplantısında ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunulacak pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınmalıdır.

Bu çerçevede, 30.04.2019 tarihli olağan genel kurul toplantısında onaylanan Şirketimiz ücretlendirme politikasına göre 2021 faaliyet yılına ilişkin konsolide finansal tablolarımızın 27 numaralı dipnotunda Şirketimiz tarafından yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere sağlanan menfaatler hakkında bilgi verilmiş olup Genel Kurul toplantısında pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

- 18. Dilek, temenniler ve kapanış.**

Ek-1 Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 - Karın Dağıtımı:

Şirket kar dağıtımını hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlere indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci tertip kanuni yedek akçe

- a) Kalanın %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır

Birinci temettü

- b) Kalandan, SPK' ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

- c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe

- d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519.Maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.
- e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

denilmektedir.

Şirketimiz, ulusal ve küresel ekonomik şartlardaki herhangi bir olumsuzluğu, gündemdeki projelerin ve fonların durumları gibi hususları da dikkate alarak, SPK tebliğ ve düzenlemeleri uyarınca Yönetim Kurulu tarafından belirlenen ve Genel Kurul'un onayına sunulan kar payı dağıtım teklifi uyarınca, yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının % **[30]'unu nakit** veya bedelsiz pay vermek veya belli oranda nakit ve belli oranda bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılabilir.

Ek-2 2021 Yılı Karının Dağıtım Önerisine İlişkin Kar Dağıtım Tablosu

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
2021 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)				
1.	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye		3.800.000.000,00	
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		659.980.754,94	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi				
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre	
3.	Dönem Karı	1.316.260.000,00	1.414.558.765,94	
4.	Ödenecek Vergi (-)	-16.063.000,00	0,00	
5.	Net Dönem Karı (=)	1.332.323.000,00	1.414.558.765,94	
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00	
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	70.727.938,30	70.727.938,30	
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	1.261.595.061,70	1.343.830.827,64	
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	38.291.030,40		
10.	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı	1.299.886.092,10		
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)	390.260.000,00		
	0,300226306270000 - Nakit	390.260.000,00		
	- Bedelsiz			
	- Toplam	390.260.000,00		
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	20.026.000,00		
17.	Statü Yedekleri			
18.	Özel Yedekler			
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	851.309.061,70	933.544.827,64	
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar			
	- Geçmiş Yıl Karı			
	- Olağanüstü Yedekler			
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler			
DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ				
PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	26.021.090,68	0,102700000	10,27000
	B	364.238.909,32	0,102700000	10,27000
	TOPLAM	390.260.000,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		
390.260.000,00		0,300226306270000		