

# 1. EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NDAN

## 25/03/2021 TARİHLİ 2020 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINA DAVET

Şirketimiz Ortakları 2020 mali yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı, 25/03/2021 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 bilgilerini 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 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 kısıtı kaldırmaları 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 veya [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) adresindeki Şirketimizin internet sitesinden 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. Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekâlet belgesi ibrazı gerekli değildir.

2020 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 önce Şirket Merkezi'nde, Şubelerinde, [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) adresindeki Şirket internet sitesinde 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 yapılacaktır.

Sayın Pay Sahiplerimizin bilgilerine sunar ve teşekkürlerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## 2. EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 25/03/2021 TARİHLİ 2020 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,
2. 2020 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi,
3. 2020 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi Raporu'nun okunması,
4. 2020 yılı hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,
5. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketin 2020 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibralarının müzakeresi ve onaylanması,
6. Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde hazırlanan 2020 yılı kârına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
7. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 2021 yılı hesap dönemi için Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin pay sahiplerimizin onayına sunulması,
8. Şirket Esas Sözleşmesinin 12. maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
9. Yönetim Kurulu üyelerinin yıllık ücretlerinin belirlenmesi,
10. 2020 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında Pay sahiplerimize bilgi verilmesi ve 2021 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
11. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
12. 28.03.2018 -25.03.2021 tarihleri arasında geçerli olan pay geri alım programı ve gerçekleştirilen pay geri alım işlemleri ile ilgili Genel Kurula bilgi verilmesi,
13. Yönetim Kurulu'nun Ortaklığımızın Pay Geri Alım Programı ve bu program kapsamında pay geri alımı yapabilmesi için yetkilendirilmesine ilişkin önerisinin pay sahiplerimizin onayına sunulması
14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca Şirketin ve bağlı ortaklıklarının 2020 yılında 3. kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi,
15. 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,
16. 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,
17. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 21'inci maddesi çerçevesinde 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]	253.369.919,00	25.336.991.900,00
TOKİ	B	Hamiline	[42,7]	1.621.460.838,35	162.146.083.835,00
Halka Açılan	B	Hamiline	[50,6]	1.925.118.787	192.511.878.749,00
Diğerleri (*)	B	Hamiline	[<1]	50.455	5.045.516,00
<b>TOPLAM</b>			[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:

Şirketin ve bağlı ortaklıklarının yönetim ve faaliyetlerinde geçmiş hesap döneminde gerçekleşmiş veya gelecek hesap döneminde planlanan, Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 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, 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

#### 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 25/03/2021 tarihinde saat 10:00'da, Barbaros Mahallesi, Mor Sömbül Sokak No:7/2 B Ataşehir, İstanbul adresinde yapılacak olan 2020 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/ediyorumuz.

#### 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;

a) Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

b) Vekil ortaklık yönetiminin önerileri doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.

c) 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 belirtmek suretiyle verilmelidir.)

Gündem Maddeleri (*)	Kabul	Red	Muhalefet Şerhi
1-			
2-			

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

- a) Vekil kendi görüşü doğrultusunda oy kullanmaya yetkilidir.
- b) Vekil bu konularda temsile yetkili değildir.
- c) 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.**

- a) Tertip ve serisi:\*
- b) Numarası/Grubu:\*\*
- c) 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.)