

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 kullanıma 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 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 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	25.336.991.900
TOKİ	B	Hamiline	[42,7]	1.621.460.838,35	162.146.083.835
Halka Açılan	B	Hamiline	[50,6]	1.925.118.787,49	192.511.878.749
Diğerleri (*)	B	Hamiline	[<1]	50.455,16	5.045.516
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:

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. 25/03/2021 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 Gümrük ve Ticaret Bakanlığı 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 Başkanı oluşturulacaktır. Ayrıca Genel Kurul'da alınan kararların tutanağa geçirilmesi konusunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi hususu Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

2. 2020 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi,

2020 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 önce** pay sahiplerimizin incelemesine hazır bulundurulmaktadır. 2020 yılı faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin müzakeresine sunulacaktır.

3. 2020 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması,

2020 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 önce pay** sahiplerimizin incelemesine hazır bulundurulmaktadır. 2020 yılı faaliyet dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporu, Genel Kurul Toplantısında okunarak, pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

4. 2020 yılı hesap dönemine ait Konsolide Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,

2020 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 önce pay sahiplerimizin** incelemesine hazır bulundurulmaktadır. 2020 yılı faaliyet dönemine ilişkin Konsolide Finansal Tablolar hakkında Genel Kurul Toplantısında bilgi verilerek; pay sahiplerimizin müzakeresine ve onayına sunulacaktır.

5. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketin 2020 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibralarının müzakeresi ve onaylanması,

TTK ve Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerimizin 2020 yılı faaliyet, işlem ve hesaplarından ötürü ayrı ayrı ibra edilmeleri hususu Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

6. Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde hazırlanan 2020 yılı kârına ilişkin Yönetim Kurulu'nun önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,

Şirketimizin, SPK'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan konsolide net dönem karı **836.258.000,00-TL**; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise **831.150.421,47.-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-1**'de yer almaktadır.

Yönetim Kurulu'nun 2020 yılı hesap dönemine ait karın dağıtımına ilişkin teklifine ilişkin bilgilendirme **08.03.2021** tarihli Özel Durum Açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda da duyurulmuş olup, Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

7. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin pay sahiplerimizin onayına sunulması,

Yönetim Kurulumuzun **02.03.2021** tarih ve **11-027** sayılı kararıyla 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimizin 2021 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.

8. 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.

9. Yönetim Kurulu üyelerinin yıllık ücretlerinin 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.

10. 2020 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerimize bilgi verilmesi ve 2021 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. 2020 yılı içinde yapılan bağış **26.464.804,45.-TL.**'dir. 31.12.2020 tarihli Konsolide Finansal Tablolarımızın **18** numaralı dipnot maddesinde bu hususa yer verilmiştir. Ayrıca 2021 yılında yapılacak bağışın sınırı Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimiz tarafından belirlenecektir.

11. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,

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.

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,

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 20.03.2020 tarihli kararı doğrultusunda, 20.03.2020 tarihinde 10.500.000 adet nominal hisse senedi Borsa İstanbul'da Şirketimiz tarafından geri alınarak 20.03.2020 tarihli Özel Durum Açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuştur. Şirketimiz tarafından anılan Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde Borsa İstanbul'da gerçekleştirilen pay geri alımları Genel Kurul toplantısında pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

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

Şirketimizin kendi paylarını satın alması sırasında uygulanacak ilke ve esasları düzenlemek amacıyla sermaye piyasası mevzuatı kapsamında hazırlanan Geri Alım Programı, **24.02.2020** tarih ve **10-024** sayılı

Yönetim Kurulu kararımız ile değiştirilmiş olarak **Ek-2** 'de yer almaktadır ve söz konusu Geri Alım Programı Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

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,

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, 31.12.2020 tarihli konsolide finansal tablolarımızın **28** 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.

15. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1. sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı maddesi 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.

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,

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 2020 faaliyet yılına ilişkin konsolide finansal tablolarımızın **25** 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.

17. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 21'inci maddesi çerçevesinde pay sahiplerimize bilgi verilmesi,

Şirketimiz 09.02.2021 tarih ve 06/015 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 48.11 (03/12/2020 tarih ve 75/1482 s. k.) sayılı İlke kararı çerçevesinde, Şirketimizin büyüme stratejisine uygun olarak, inşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek potansiyele sahip yerli marka oluşturmak amacıyla Türkiye'de yeni bir iştirak kurulmasına ve kurulan bu şirkete III-48.1 s. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında iştirak edilmesine karar verilmiştir.

Söz konusu Şirketin sermayesini temsil eden paylarının tamamı Şirketimize ait olup 16.02.2021 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek “**Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.**” ünvanı ile kurulduğu 16.02.2021 tarihli Özel Durum Açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda duyurulmuş olup Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimizin bilgisine sunulacaktır.

18. Dilek, temenniler ve kapanış.

Ek-1
2020 Yılı Karının Dağıtım Önerisine İlişkin Kar Dağıtım Tablosu

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
2020 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)				
1.	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermaye			3.800.000.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)			618.423.233,87
	Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
			SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı		834.139.000,00	831.150.421,47
4.	Vergiler	(-)	-2.424.000,00	0,00
5.	Net Dönem Karı	(=)	836.258.000,00	831.150.421,47
6.	Geçmiş Yıllar Zararları	(-)	0,00	0,00
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek	(-)	41.557.521,07	41.557.521,07
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	(=)	794.700.478,93	789.592.900,40
9.	Yıl içinde Yapılan Bağışlar	(+)	26.464.804,45	
10.	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Ekleniş Net Dağıtılabilir Dönem Karı		821.165.283,38	
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)		82.460.000,00	
	0,1004182734819690 - Nakit		82.460.000,00	
	- Bedelsiz			
	- Toplam		82.460.000,00	
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		0,00	
17.	Statü Yedekleri			
18.	Özel Yedekler			
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK		712.240.478,93	707.132.900,40
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 NÖMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	5.498.127,24	0,021700	2,17000
	B	76.961.872,76	0,021700	2,17000
	TOPLAM	82.460.000,00		
DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)		ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)		
82.460.000,00		0,1004182734819690		

Ek-2
Geri Alım Programı

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ GERİ ALIM PROGRAMI		
1.	Geri Alımın Amacı	: Şirket hisselerimizin Dünya’da yaşanan global ekonomik krizlere bağlı olarak Piyasa Fiyatının, Şirketimiz faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmaması ihtimali ve Piyasalarda yaşanan volatilitte çerçevesinde sermaye piyasalarının gerekleri kapsamında yaşanabilecek fiyat dalgalanmalarının azaltılması.
2.	Geri Alım Programının Uygulanacağı Süre	: 36 ay
3.	Geri Alım İçin Ayrılan Toplam Fon Tutarı ile Kaynağı	: 1.080.000.000,- TL. Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilecektir.
4.	Geri Alıma Konu Azami Pay Sayısı	: 380.000.000,- TL sermayeye tekabül eden 38.000.000.000 adet pay Geri alınan payların nominal değeri, daha önceki alımlar dahil çıkarılmış sermayenin %10’unu aşamaz. Geri alınan paylardan program süresince elden çıkarılanlar bu oranın hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınmaz. Geri alınan payların toplam bedeli, kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşamaz. Geri alıma konu azami pay sayısına ulaşılmasını takiben program sonlandırılacaktır.
5.	Payların Geri Alınması İçin Belirlenen Alt ve Üst Fiyat Limitleri	: 0,00 TL – 4,00 TL Paylarımızın borsa fiyatının düzeltilmesini gerektirecek işlemlerin gerçekleşmesi durumunda, aynı düzeltme payların geri alınması için belirlenen alt ve üst fiyat limitlerine de uygulanacaktır. Bu şekilde düzeltmeye tabi tutulmuş alt ve üst fiyat limitleri özel durum açıklaması ile KAP’ta duyurulacaktır.
6.	Geri Alınan Payların Satış Esasları	: Tebliğ hükümleri uygulanacaktır.
7.	Geri Alınmış ve Halen Elden Çıkarılmamış Olan Payların Sayısı, Sermayeye Oranı ve Bir Önceki Programın Sonuçları	: 138.879.862 TL nominal değere sahip payların geri alımı yapılmıştır. Bu payların sermayeye oranı yaklaşık %3,65’tir.
8.	Geri Alım Programının Şirketin Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Üzerindeki Muhtemel Etkileri	: Planlanan geri alım programı Şirketin finansal faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etki oluşturmayacaktır.
9.	Yıllık En Düşük, En Yüksek ve Ağırlıklı Ortalama Pay Fiyatı Bilgisi	: Son 1 yıl içerisindeki en düşük kapanış fiyatı 1,07 TL, en yüksek kapanış fiyatı 2,69 TL. Ağırlıklı ortalama fiyatı 1,85 TL’dir.
10.	Son 3 Aydaki En Düşük, En Yüksek ve Ağırlıklı Ortalama Pay Fiyatı Bilgisi	: Son 3 ay içerisindeki en düşük kapanış fiyatı 1,99 TL, en yüksek kapanış fiyatı 2,69 TL. Ağırlıklı ortalama fiyatı 2,32 TL’dir.
11.	Geri Alımlar İçin Yetkilendirilen Kişi	: Yönetim Kurulu Başkanı Ertan Keleş veya Genel Müdür Hakan Gedikli

12.	Programın Onaya Sunulacağı Genel Kurul Tarihi	: 25 Mart 2021
13.	İlişkili Tarafların Geri Alım İşleminde Sağlayacağı Faydalar	: Yoktur.
14.	Kamuya Yapılacak Bildirimler	: <p>Yönetim kurulu tarafından hazırlanan geri alım programı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantısı tarihinden en az üç hafta önce Şirket tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır.</p> <p>Genel Kurulun onayına sunulmuş bir geri alım programında genel kurul tarafından herhangi bir değişiklik yapılması durumunda değiştirilmiş program, genel kurul tarihini izleyen ilk iş günü ortaklık tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır.</p> <p>Program uyarınca geri alım işlemlerine başlanmadan iki iş günü önce, Şirket tarafından, geri alım yapılması planlanan dönemin başlangıç ve bitiş tarihleri, geri alıma konu payların nominal tutarı ile sermayeye oranına ilişkin özel durum açıklaması yapılır.</p> <p>Şirket tarafından geri alım programı çerçevesinde gerçekleşen her bir işlem için, işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, program çerçevesinde daha önce geri alınan payların nominal tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılır.</p> <p>Daha önceki alımlar dahil, geri alınan payların elden çıkarılması durumunda Şirket tarafından; işlem tarihini izleyen iş günü seans başlamadan önce, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, kalan payların sermaye oranını, gerçekleşen kazanç/kayıp tutarını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihi hususlarını içeren bir özel durum açıklaması yapılır.</p> <p>Şirket tarafından; geri alım yapılması planlanan sürenin bitmesini, programın sona ermesini ve program kapsamında planlanan geri alımların tamamlanmasını izleyen üç iş günü içerisinde geri alınan paylar için ödenmiş olan azami ve ortalama bedel, geri alımın maliyeti ile kullanılan kaynak, geri alınan toplam pay sayısı ve bu payların sermayeye oranı kamuya açıklanır. Şirket tarafından geri alınan payların program süresince elden çıkarılmış olması durumunda ek olarak aynı şekilde; elden çıkarılan payların toplam nominal tutarı, toplam kazanç/kayıp tutarı ile ortalama satış fiyatı, varsa alım satımına konu paylara bağlı imtiyazlar ve işlem tarihleri açıklanır. Geri alım programı çerçevesinde gerçekleştirilen işlemlerin özeti mahiyetindeki bu bilgiler ayrıca ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.</p>

15.	Geri Alım Programı kapsamında varsa geri alımda bulunabilecek bağıli ortaklıklara ilişkin bilgiler:	Yoktur.
16.	Programa ilişkin sair bilgiler	: Geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayrılarak öz kaynaklar altında kısıtlanmış yedek olarak sınıflandırılır. Söz konusu ayrılan yedekler, geri alınan paylar satıldıkları veya itfa edildikleri takdirde geri alım değerlerini karşılayan tutarda serbest bırakılır. İktisap edilen paylar genel kurulda toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmayacaktır.

Ek-3 Vekaletname Örneği

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/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;

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:

- 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:
- Oyda imtiyazı olup olmadığı:
- Hamiline-Nama yazılı olduğu:*
- 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.)