

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Marmara Mardin Cad. Park Maya Sıra
F-2/Blo. 1/18 Baskılar 4306 İSTANBUL
Tel: 0 212 351 3577 / Fax: (0 212) 352 38 28
www.yakif.com.tr
Finans Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Nörsis No: 0-9220-0883-5900017

YAKIF YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS KENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	3
1. ÖZETİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	5
2. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
4. RİSK FAKTÖRLERİ.....	12
5. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER.....	12

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mah. İnönü Cad. Park Maya's
F-2/A Blok No: 16 Beşiktaş 34398 İSTANBUL KENT İÇİ. FINANS. CAD. B BLOK
Tel: 0 (212) 352 35 77 Fax: 0 (212) 352 36 20 NO: 44/B ÜMRANIYE / İSTANBUL
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228 BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 998017
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanım
A.Ş.	Anonim şirketi;
ATYM	Anahtar Teslimi Yapım İşleri Modeli'ni;
AVM	Alışveriş merkezini;
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	Borsa İstanbul A.Ş.'yi;
EKA	Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi;
Emlak Konut / Emlak Konut GYO / İhraççı / Şirket	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi;
Gayrimenkul(ler) / Taşınmaz(lar)	Proje'nin geliştirilecek olduğu İstanbul ili, Başakşehir İlçesi Mahmutbey Mahallesi'nde kayıtlı 2396 Ada 5 ve 6 parsel, 2398 Ada 1 ve 2 parsel, 2399 Ada 1 ve 2 parsel, 2434 Ada 1, 3 ve 4 parsel ile 2435 Ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazları;
Gayrimenkul Sertifikası Sahip(ler)i / Sertifika Sahip(ler)i /	Proje'de yer alan bağımsız bölümlere ilişkin olarak Emlak Konut tarafından ihraç edilen gayrimenkul sertifikalarına yatırım yapan kişileri;
GYO	Gayrimenkul yatırım ortaklığını;
Halk Yatırım	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'yi;
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Kodu (İng: International Securities Identification Number)'nu;
İhraççı Bilgi Dokümanı	Halka arz edilecek Sertifikalar'a ilişkin hazırlanan işbu İzahname Seti'nde yer alan ihraççı bilgi dokümanını;
İş Günü	Türkiye'de bankaların ve borsaların açık olduğu ve işlem yaptığı hafta içi günlerini;
İzahname Seti	İhraççı tarafından Proje'ye dair ihraç edilecek Sertifikalar'a ilişkin hazırlanan, işbu İhraççı Bilgi Dokümanı, Özet ve Sermaye Piyasası Aracı Notu'ndan oluşan kamuyu aydınlatma belge setini;
İLBANK	İller Bankası A.Ş.'yi;
KAP	www.kap.org.tr adresinden ulaşılacak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu;
KEP	Kayıtlı elektronik postayı;
KDV	Katma Değer Vergisi'ni;
Konsorsiyum Liderleri	Halk Yatırım, Vakıf Yatırım ve Ziraat Yatırım
m ²	Metrekare'yi;
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi;
Özet	Halka arz edilecek Sertifikalar'a ilişkin hazırlanan işbu İzahname Seti'nde yer alan özeti;
Proje	Damla Kent Projesi'ni;
PwC	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'yi;

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat Mah. T.C. Bulvarı, 34035, İSTANBUL
F-2/A Blok No: 34035, İSTANBUL
T: 0(212) 332 35 70 F: 0(212) 332 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bogazici Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No 0-9220-0883-5900017

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Halka Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
NO: 415 ÜMİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 998010459

Kısaltma	Tanım
Sermaye Piyasası Aracı Notu	Halka arz edilecek Sertifikalar'a ilişkin hazırlanan işbu İzahname Seti'nde yer alan sermaye piyasası aracı notunu;
Sertifika	Gayrimenkul Sertifikası'nı;
SPK / Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu'nu;
SPKn	06/12/2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu;
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'yi;
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti'ni;
Tebliğ	05/07/2013 tarihli ve 28698 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (Seri No: VII-128.2)'ni;
TL	Türk Lirası'nı;
TOKİ	Toplu Konut Kanunu uyarınca teşekkül etmiş T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı;
TTK veya Türk Ticaret Kanunu	14/02/2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu;
Vakıf Yatırım	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'yi;
Yatırımcı(lar)	Gayrimenkul Sertifikası Sahiplerini;
YÜFP	Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı'nı;
Yüklenici	Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek ve gayrimenkul sertifikalarına ilişkin bağımsız bölümlerin yer alacağı Proje'nin inşaat işlerini yürütecek / tamamlayacak olan ve ihale sonrasında belirlenecek yüklenici firmalarını;
Ziraat Yatırım	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'yi

ifade eder.

4

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebuğdaş Mahallesi Cad. Park Mıyın Sıra
MENKUL DEĞERLER A.Ş. Blok No: 18 Kat: 3 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 89 78 Fax: 0(212) 352 86 20
www.yatirimci.gov.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No 0-9220-0883-5900017

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AKAT MAH. EBUĞDAŞ MAHALLESİ CAD. PARK MIYIN SIRA
RANSEMENT MAH. FİNANS CAD. 5. BLOK
NO: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

1. ÖZETİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu özette ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve özette bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Yasir Yılmaz Görevi: Genel Müdür	ÖZETİN TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Ertan Keleş Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı	ÖZETİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşlar	
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Zafer Mustafaoğlu Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	ÖZETİN TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Menevşe Özdemir Dündüzgün Görevi: Müdür	ÖZETİN TAMAMI
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Harun Dereli Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	ÖZETİN TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Suna Gün Görevi: Müdür	ÖZETİN TAMAMI
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Barış İnal Görevi: Genel Müdür	ÖZETİN TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Mehmet Doğa Doğan Görevi: Müdür	ÖZETİN TAMAMI

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Şubula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 44/B ÜMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

2. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. İhraççının ticaret unvanı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

2.2. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke ile iletişim bilgileri

Hukuki Statüsü	:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	:	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
Kurulduğu Ülke	:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	:	Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Ataşehir İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	:	0(216) 579 15 15 - 0(216) 456 48 75
İnternet Adresi	:	www.emlakkonut.com.tr
KEP Adresi	:	emlakkonut@hs01.kep.tr

2.3. İhraççıyı ve faaliyet gösterilen sektörü etkileyen önemli eğilimler

İhraççı'nın faaliyet gösterdiği gayrimenkul ve inşaat sektörleri, genel ekonomik konjonktür, demografik değişimler, tüketici tercihleri, finansman koşulları ve yasal düzenlemeler gibi birçok faktörden etkilenen dinamik bir yapıya sahiptir.

Türkiye ekonomisinde ve küresel piyasalarda gözlemlenen enflasyonist baskılar, faiz oranlarındaki değişimler ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar, inşaat maliyetleri, konut finansman imkanları ve genel talep üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Fitch Ratings'in Ekim 2024 tarihli raporlarında da değinildiği üzere, yüksek enflasyonun inşaat maliyetlerini artırdığı ve yüksek faiz oranlarının konut kredilerine erişimi zorlaştırdığı bir faaliyet ortamı mevcuttur. Ancak aynı raporlar, Türkiye'nin uluslararası rezervlerindeki iyileşme, dolarizasyondaki azalma ve daha tutarlı politika bileşiminin enflasyonu düşürme ve cari açığı azaltma yönünde olumlu beklentiler yarattığını da belirtmektedir. Yılın ilerleyen dönemlerinde makroekonomik politikadaki olası olumlu gelişmelerin ve özellikle faiz oranlarında yaşanabilecek bir düşüşün, ertelenmiş talebi harekete geçirerek satış performansını daha da olumlu yönde etkileyeceği ve pazar payını artıracakları öngörülmektedir.

Konut arz ve talep dengesi, sektörün geleceği açısından kritik bir diğer faktördür. Demografik değişimler, kentleşme hızı ve hane halkı yapısındaki dönüşümler, uzun vadeli konut talebini destekleyen unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şirket, bu talebi karşılamak üzere farklı gelir gruplarına ve yaşam tarzlarına hitap eden projeler geliştirmeye devam etmektedir. Bununla birlikte, belirli bölgelerde veya segmentlerde dönemsel olarak arz fazlası veya talep daralması yaşanması olasılığı bulunmaktadır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi İhraççı Bilgi Dokümanı'nın 8.2. no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.4. İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki konumu hakkında bilgi

İhraççı'nın hâkim sermayedarı TOKİ olup TOKİ, İhraççı tarafından ihraç edilmiş imtiyazlı A Grubu payları aracılığıyla İhraççı'nın Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki tüm üyelerini aday göstermek hakkına sahiptir ve İhraççı'nın yönetim hakimiyetini elinde bulundurmaktadır. TOKİ'nin Şirket'te bulunan geriye kalan %42,7'lik sermayesi ise B Grubu paylardan oluşmaktadır. Şirket'in geriye kalan sermayesinin %50,63'ü diğer pay sahiplerinden oluşmaktadır ve bu payların hepsi B Grubu'dur.

2.4.1. İhraççının Bağlı Ortaklıkları:

(i) Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., (ii) Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., (iii) Emlak Konut Real Estate Development and Investment LLC.

2.4.2. İştirakler ve İş Ortaklıkları:

(i) Merkez Cadde Yönetim A.Ş.; (ii) İstmarina AVM Adi Ortaklığı; ve (iii) Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.

2.4.3. Diğer İlişkili Taraflar:

Şirket, faaliyetleri kapsamında hakim ortağı TOKİ ve TOKİ'nin diğer iştirakleri, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve bağlı kuruluşları, İLBANK ve Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. gibi çeşitli kurum ve kuruluşları ile ticari ilişkiler ve iş birlikleri içerisinde. Ayrıca Emlak Konut Spor Kulübü Derneği ve çeşitli projelerde kurulan adi ortaklıklar ve iş girişimleri de ilişkili taraflar kapsamında değerlendirilmektedir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi İhraççı Bilgi Dokümanı'nın 7.1. no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.5. Kar tahmin ve beklentileri

Yoktur.

2.6. İhraççı bilgi dokümanında yer alan finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporlarına şart oluşturan hususlar hakkında açıklama:

Yoktur.

2.7. Seçilmiş finansal bilgiler ve faaliyet sonuçları

Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu		
(Bin TL)	31/12/2023	31/12/2024
Dönen Varlıklar	164.388.932	188.736.805
Duran Varlıklar	11.006.794	16.166.152
Aktif Toplamı	175.395.726	204.902.957
Kısa Vadeli Yükümlülükler	89.842.559	108.054.429
Özkaynaklar	82.628.540	95.803.122
Toplam Kaynaklar	175.395.726	204.902.957

Bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablo döneminden itibaren İhraççı'nın finansal durumu ile faaliyetlerinde olumsuz bir değişiklik yoktur.

2.8. İhraççının ödeme gücünün değerlendirilmesi için önemli olan, ihraççıya ilişkin son zamanlarda meydana gelmiş olaylar hakkında bilgi

İhraççı'nın Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri'ne yönelik yükümlülüklerini yerine getirmesini etkileyebilecek önemli bir olay yoktur.

2.9. İhraççının grup içerisindeki diğer bir şirketin ya da şirketlerin faaliyetlerinden önemli ölçüde etkilenmesi durumunda bu husus hakkında bilgi

Emlak Konut'un hakim ortağı, TOKİ'dir. İhraççı, TOKİ'nin yönetim ve denetiminde meydana gelebilecek değişikliklerden veya TOKİ'nin taahhüt ve yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyetinde meydana gelebilecek değişikliklerden önemli ölçüde etkilenebilir. Proje Sözleşmesi uyarınca TOKİ, aynı zamanda Proje'nin tamamlanmasını da garanti etmiştir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi İhraççı Bilgi Dokümanı'nın 7.2. no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.10. İhraççının ana faaliyet alanları hakkında bilgi

Şirket'in SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktadır. Şirketin temel faaliyetleri, Türkiye genelinde, özellikle

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT

HALKYATIRIM

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIMI

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

orta ve üst gelir grubuna yönelik olmak üzere, arsa satın alarak veya mevcut arsa portföyünü kullanarak nitelikli konut, ticari ünite ve karma kullanımlı projeler geliştirmek, bu projelerin pazarlamasını ve satışını gerçekleştirmektedir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi İhraççı Bilgi Dokümanı'nın 6.1. no'lu bölümünde yer almaktadır.

2.11. İhraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı

İhraççı'nın hâkim sermayedarı TOKİ olup TOKİ, İhraççı tarafından ihraç edilmiş imtiyazlı A Grubu payları aracılığıyla İhraççı'nın Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsız üyeler dışındaki tüm üyelerini aday göstermek hakkına sahiptir ve İhraççı'nın yönetim hakimiyetini elinde bulundurmaktadır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi İhraççı Bilgi Dokümanı'nın 13.4. no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.12. Derecelendirme notu hakkında bilgi

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.	11.06.2025	AAA (Stable)	Yatırım Yapılabilir
Fitch Ratings	04.10.2024	AA+ (Stable)	Yatırım Yapılabilir

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 8.3 no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.13. Garanti hükümleri

Proje Sözleşmesi uyarınca TOKİ, mülkiyeti kendisine ait olan Taşınmaz'da İhraççı tarafından gerçekleştirilecek Proje kapsamında (i) Sertifika'ya konu edilmiş bağımsız bölümlerin Yatırımcılar'ın seçimine göre asli veya tali edimlerinin İhraççı tarafından ifasını, (ii) asli edim talep eden Yatırımcılar'a söz konusu bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devrini garanti etmiş olup; (iii) itfa aşamasında ise işbu İzahname Seti'nde yer alan belgeler kapsamında, İhraççı sorumluluğunda bulunan veya İhraççı tarafından taahhüt edilen tüm mali ve hukuki sorumluluk TOKİ'ye ait olacaktır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 7.1. no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.14. Garantör hakkındaki bilgiler

TOKİ, 09/07/2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bakanlığa bağlanmış ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 7.2. no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.15. Yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgiler

Adı Soyadı	Görevi
Ertan Keleş	Yönetim Kurulu Başkan
Hakan Gedikli	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Yasir Yılmaz	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Mustafa Levent Sungur	Yönetim Kurulu Üyesi
Vedad Gürgen	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)

Adı Soyadı	Görevi
Aytaç Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)
Mehmet Buğra Elkıran	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)

2.15.1. İhraççının yönetiminde söz sahibi personel

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Yasir Yılmaz	Genel Müdür	2 No'lu Uygulama Daire Başkanı	0	0
Ercan Alioğlu	Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür Yardımcısı	0	0
Selami Keskin	Planlama Genel Müdür Yardımcısı	-	0	0
Hasan Saka	İhale ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı	İhale ve Hakediş Daire Başkanı	0	0
Gökhan Yüksel	Projeler Genel Müdür Yardımcısı	-	0	0
Mecit Altınır	Özel Projeler Genel Müdür Yardımcısı	Uygulama Koordinatörü	0	0
Mehmet Cüneyt Çiftci	Ankara Genel Müdür Yardımcısı	Ankara Bölge Müdürü	0	0
Nurettin Şam	1. Hukuk Müşaviri	1.Hukuk Müşaviri	0	0
Mehmet Akif Aydoğan	Pazarlama ve Satış Koordinatörü	Pazarlama ve Satış Daire Başkanı	0	0
Olca Doğan	İdari İşler Koordinatörü	İdari İşler Daire Başkanı	0	0
Hasan Tural	Strateji ve Kurumsal Gelişim Koordinatörü	-	0	0

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi İhraççı Bilgi Dokümanı'nın 10.2.1 ve 10.2.2 no'lu maddelerinde yer almaktadır.

2.16. Bağımsız denetim ve bağımsız denetim kuruluşu hakkında bilgiler

Şirket'in bağımsız denetçisi olarak PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'dir ("PwC") ve İzahname Seti'nde yer alan Bağımsız Denetim Raporu PwC tarafından hazırlanmıştır. Sorumlu Ortak Baş Denetçi, Burak Özpoyraz'dır. 2023 ve 2024 yıllarına ait bağımsız denetim görüşleri olumludur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi İhraççı Bilgi Dokümanı'nın 2. ve 14. no'lu maddelerinde yer almaktadır.

3. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikaları ile ilgili bilgiler

İhraççı, her biri 7,59 TL değerinde 1.923.481.773 adet 14.599.226.657 TL değerinde Sertifika'nın halka arz edilmesi planlanmaktadır. İhraççı tarafından ek satış yapılmasına karar verilmesi halinde her biri 7,59 TL değerinde 897.111.722 adet 6.809.077.970 TL değerinde Sertifika ek satış kapsamında ihraç edilecek olup, bu halde toplam 2.820.593.495 adet 21.408.304.627 TL değerinde Sertifika ihraç edilecektir.

3.2. Gayrimenkul sertifikalarının hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Sertifikalar, Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

9
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Mah. 3335 İSTANBUL
F-2/A Blok No: 1 Beşiktaş 33355 İSTANBUL
Tel: 0(212) 337 33 77 Fax: 0(212) 337 36 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 080200835900017

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 44/B ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

3.3. Halka arz edilecek gayrimenkul sertifikaları üzerinde, gayrimenkul sertifikasının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya gayrimenkul sertifikasını alanların haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Sertifika ihracına konu edilen A Etabı ve ek satış gerçekleştirilmesi halinde B Etabı kapsamında inşa edilmesi öngörülen bağımsız bölümler üzerinde edimlerin yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte aynı veya şahsi bir hak, haciz kaydı ile Proje'nin esashi unsurlarına yönelik herhangi bir ihtilaf bulunmamaktadır.

3.4. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin derecelendirme notları:

Yoktur. Sertifikalara ilişkin olarak herhangi bir derecelendirme notu alınmamıştır.

3.5. Gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar ile işlem görme tarihleri:

Sertifikalar'ın borsada işlem görmesi Tebliğ gereğince zorunludur. Dolayısıyla, İzahname Seti'nin SPK tarafından onaylanması ve satış sonuçlarının Borsa'ya ulaştırılması kaydıyla, Proje'ye konu Sertifikalar Kotasyon Yönergesi'nin 15'inci maddesi çerçevesinde Borsa kotuna alınarak Pay Piyasası bünyesinde YÜFP'te işlem görebilecektir. Payların Borsa'da işlem görme tarihi, Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun yapacağı duyuru ile belirlenecektir.

Borsa İstanbul tarafından belirlenen gayrimenkul sertifikalarının Borsa İstanbul Pay Piyasası'nda işlem görme esaslarına göre, Sertifikalar sürekli işlem yöntemi ile işlem görecektir. Sertifika'nın işlem birimi lottur. 1 lot 1 adet Sertifika'ya denk gelmektedir. Sertifikalar'ın halka arz fiyatı olan 7,59 TL ilk gün baz fiyatı olarak alınacak olup, sonraki günlerde baz fiyat paylarda geçerli yöntem ile belirlenecektir. Sertifikalar'da fiyat marjı %5 olarak uygulanacaktır.

Ayrıca Sertifikalar'ın açığa satışı yapılamayacaktır. Sertifikalar, kredili işlemlere konu edilebilecektir. İşlem kodu İhraççı ve Proje bilgileri dikkate alınarak 5 karakterli kısa bir koddan oluşacak olup, ilgili kod "DMLKT" olarak belirlenmiştir. Sertifika işlemlerinin takası, işlem gününü izleyen ikinci İş Günü (T+2)'de Takasbank tarafından gerçekleştirilecektir. Sertifikalar'da işlemlerden Borsa payı tahsil edilecek, emir iptali, emir kötüleştirme ve miktar azaltım ücretleri alınmayacaktır.

3.6. Gayrimenkul sertifikalarının hangi mevzuata göre oluşturulduğu hakkında bilgi:

Sertifikalar, SPK'nın VII-128.2 sayılı "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği" ile bu Tebliği kapsamında muafiyet verilen hükümler uyarınca ihraç edilecektir ve halka arz edilecek Sertifikalar'a ilişkin talep toplama yöntemi, dağıtım ilkeleri ve bedellerinin tahsil edilmesine ilişkin esaslar SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği hükümleri dahilinde gerçekleştirilecektir.

3.7. Gayrimenkul sertifikalarının kaydileştirip kaydileştirilmediği ile gayrimenkul sertifikalarını kaydi olarak izleyen kuruluş hakkında bilgi:

İhraç edilecek Sertifikalar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulacaktır.

3.8. İhraççının yükümlülüklerini yerine getirme sıralaması içinde ihracı planlanan gayrimenkul sertifikalarının yeri hakkında bilgi ile sıralamayı etkileyebilecek veya gayrimenkul sertifikasının ihraççının mevcut ya da gelecekteki diğer yükümlülüklerinden sonra gelmesine yol açabilecek hükümlerin özetleri:

Sertifikalar'da asli edim Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri ile TOKİ'ye vekaleten gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanması ile birlikte ilgili bağımsız bölümün teslim edilmesi; tali edim ise Sertifikalar'a karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış gelirlerinin Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri'ne sahip oldukları Sertifikalar oranında dağıtılması yükümlülüklerini içermektedir. Dolayısıyla, borç ilişkisinde İhraççı'nın edim yükümlülüğü asli ve tali edimi talep edenler açısından farklılaşabilir. Tebliğ uyarınca Sertifika'ya konu edilmiş olan bağımsız bölümler İhraççı'nın yönetimin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez,

10

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT HALK YATIRIM

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

F-2/A Blok No: 10 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Tel: (0212) 362 35 77 Fax: (0212) 362 06 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 257228

Bonazici Kurumlar V.D. 522 008 8359

Mersis No: 0-9220-0883-5900017

FinansKent Mah. Finans Cad. 8 Blok

NO: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL

BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı dahil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez. Bu şekilde bağımsız bölümlere ilişkin getirilmiş tasarruf kısıtlamaları dışında ve edim yükümlülüğünün konusundan bağımsız olarak Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri'nin hakları genel alacaklılar ile aynı sıradadır.

3.9. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının yatırımcıya sağladığı haklar, bu hakların kullanım esasları ve bu haklara ilişkin kısıtlamalar:

3.9.1. Asli Edim

Tebliğ uyarınca asli edim, asli edim ifa süresi içerisinde belirlenen esaslar çerçevesinde, İhraççı tarafından Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri adına kat mülkiyetinin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesi anlamına gelmektedir.

Yatırımcılar'ın genel hükümlerden kaynaklanan hakları saklı kalmak kaydıyla, ilgili Bağımsız Bölüm'ün teslimi ve kat mülkiyeti tapusunun tescili için Yatırımcı'nın davet edilmesi ile birlikte İhraççı'nın asli edim ifasını gerçekleştirmiş olduğu kabul edilir.

3.9.2. Tali Edim

Tali Edim, tali edim ifa süresi içerisinde belirlenen esaslar çerçevesinde İhraççı tarafından tali edime konu Gayrimenkul Sertifikaları'na karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri'ne, sahip oldukları Gayrimenkul Sertifikaları oranında dağıtılmasıdır. Satılan bağımsız bölümlerin bedeli, tali edim ifası için özel bir fon hesabında toplanır ve İhraççı tarafından vade tarihine kadar nemalandırılır. Tali edime ilişkin ödemeler, tali edim ifa tarihinde tek bir seferde yapılacak olup, kısmi tali edim ifası yapılmayacaktır.

Gayrimenkul sertifikalarının ihracına ilişkin esaslar

3.9.3. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının nominal değeri ve adedi hakkında bilgi

İhraç Tutarı	14.599.226.657 TL
Sertifika Adedi	1.923.481.773
Ek Satış ile birlikte Toplam Sertifika Adedi	2.820.593.495
Ek Satış ile birlikte Toplam İhraç Tutarı	21.408.304.627 TL
Sertifika Fiyatı	7,59 TL
Sertifika'nın Nominal Değeri	1,00 TL

3.9.4. Gayrimenkul sertifikalarının ihrac ve vade tarihleri hakkında bilgi

Önemli Tarihler	Tarih
Borsada İşlem Görme (tahmini)	14/08/2025
Asli Edim Kullanım Süresi Başlangıç Tarihi	12/02/2026
Asli Edim Kullanım Süresi Bitiş Tarihi	11/08/2028
Tali Edim İfa Süresi Başlangıç Tarihi	14/08/2028
Proje Bitiş Tarihi (tahmini)	09/02/2029
Edim Değişikliği Talep Edilebilecek Son Tarih	10/07/2029
Borsada Son İşlem Tarihi	03/08/2029
Tali Edim İfa Süresi Bitiş Tarihi	07/08/2029
Asli Edim İfa Süresi Sonu	10/08/2029
Vade Tarihi (Tali Edim ifa tarihi)	15/08/2029

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

11

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mah. Caddesi Park Mh. Sites:
F-2/A Blok No: 35205 70 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 05 70 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMANT M.H. FİNANS CAD. B BLOK
NO: 44/B ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

3.10. Gayrimenkul sertifikasının itfasına ilişkin esaslar

Asli Edim kullanım dönemi, 12/02/2026 ile 11/08/2028 tarihleri arasındır.

Asli Edim ifa dönemi sonu 10/08/2029 tarihidir.

Tali Edim ifa dönemi, 14/08/2028 ile 10/08/2029 tarihleri arasındır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 4.14 no'lu maddesinde yer almaktadır.

4. RİSK FAKTÖRLERİ

Aşağıda yer verilen her bir risk unsuruna ilişkin ayrıntılı bilgiye İhraççı Bilgi Dokümanı ve Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun sırasıyla 4. ve 2. no'lu bölümünden erişilebilmektedir.

4.1. İhraççının gayrimenkul sertifikalarına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler

İhraççı'nın Sertifikalar'a ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler aşağıda yer almaktadır: Şirket'in Faaliyetlerine ve İş Modellerine İlişkin Riskler, Mevzuata İlişkin Riskler, Arsa Tedarikine İlişkin Riskler, Projelerin Başlamaması, Tamamlanamaması veya Geç Tamamlanması Riski, Projelerin Satış Performansına ve Tahsilatlara İlişkin Riskler, Gayrimenkul Yatırımlarının Likiditesine İlişkin Riskler, Gayrimenkul Sektöründeki Genel Dalgalanmalara Karşı Yüksek Duyarlılık, Rekabet Riski

4.2. Diğer riskler hakkındaki temel bilgiler

4.2.1. TOKİ ile İlişkilendirilen Riskler: Kamu İdaresi Olmasından Kaynaklanabilecek Süreç ve Karar Alma Farklılıkları

4.2.2. Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne İlişkin Riskler: Ekonomik Dalgalanmaların Sektöre Etkisi, İnşaat Maliyetlerindeki Volatilité ve Artışlar, Konut Arz ve Talep Dengesizlikleri, Finansman Koşulları ve Kredi Piyasalarındaki Gelişmeler, Yoğun Rekabet Koşulları, Mevzuat ve Yasal Düzenlemelerdeki Değişikliklerin Etkileri, Gayrimenkul Fiyatlarındaki Dalgalanmalar ve Değerleme Riskleri, Doğal Afetler ve Çevresel Faktörlerden Kaynaklanan Riskler

4.2.3. Genel Piyasa ve Çevre Riskler: Ekonomik ve Finansal İstikrarsızlıklar; Politik ve Sosyal Belirsizliklerin Etkileri, Doğal Afetler, İklim Değişikliği ve Diğer Mücbir Sebepler, Piyasa Psikolojisi ve Yatırımcı Davranışlarındaki Değişimler

4.2.4. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler: Sertifika Fiyatlarındaki Dalgalanma (Volatilité) Riski, Likidite Riski, Asli Edim Sürecine İlişkin Riskler, Tali Edim Sürecine İlişkin Riskler, Sertifika Vadesi ve İtfâ Sürecine İlişkin Riskler, Vergilendirme Rejimindeki Değişikliklere İlişkin Riskler, Sermaye Piyasası Mevzuatındaki Değişiklik Riski, İhraççının Finansal Durumunun Sertifika Değerine Potansiyel Etkisi, Dayanak Proje Risklerinin Sertifikalara Yansıması

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi sermaye piyasası aracı notunun 2 no'lu maddesinde ve İhraççı Bilgi Dokümanı'nın 4 no'lu maddesinde yer almaktadır.

5. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Sertifika ihracı ile sağlanan fon, Sertifika'ya konu Proje'ye finansman sağlamada kullanılacaktır. Sertifika ihracı karşılığında elde edilen fon, TOKİ ve İhraççı uhdesinde kalacak olup rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 3.2 no'lu maddesinde yer almaktadır.

5.2. Halka arza ilişkin temel bilgiler

5.2.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

5.2.1.1.Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Tebliğ uyarınca Sertifikalar, yurt içinde halka arz edilmek suretiyle ihraç edilecektir. Ayrıca, ihraç edilecek Sertifikalar'ın borsada işlem görmesi ve ihraççıların Kurul'a yapılacak onay başvurusunun yanı sıra bu amaçla Borsa'ya başvuruları zorunludur. Dolayısıyla, ihraç edilecek Sertifikalar'a ilişkin olarak Borsa'da işlem görme zorunluluğu düzenlenmiştir.

Borsa görüşüne İhraççı Bilgi Dokümanı'nın "I. Borsa Görüşü" başlıklı bölümünde yer verilmektedir.

5.2.1.2.Halka arz edilen gayrimenkul sertifikalarının tutarı:

Her biri 7,59 TL satış bedeli ile 1.923.481.773 adet 14.599.226.657 TL değerinde Sertifika'nın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilecek Sertifikalar'ın nominal değeri 1 (bir) TL'dir. İhraççı tarafından ek satış yapılmasına karar verilmesi halinde her biri 7,59 TL bedeli ile 897.111.722 adet 6.809.077.970 TL değerinde Sertifika ek satış kapsamında ihraç edilecek olup, bu halde toplam 2.820.593.495 adet 21.408.304.627 TL değerinde Sertifika ihraç edilecektir.

5.2.1.3.Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

a) Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz edilecek Sertifikalar için 5 (beş) İş Günü talep toplanması planlanmaktadır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri Emlak Konut GYO internet sitelerinde (www.emlakkonut.com.tr), halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Vakıf Yatırım ve Ziraat Yatırım'ın sırasıyla www.halkyatirim.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr ve www.ziraatyatirim.com.tr adresli internet siteleri ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

b) Halka arza başvuru süreci ile başvuru yerleri ve satış şekli:

Satış, Konsorsiyum Liderleri'nin liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Yatırımcılar'dan talep, işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 5.1.6. maddesinde yer alan "Konsorsiyum Üyeleri" vasıtasıyla toplanacaktır. Konsorsiyum Liderleri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesi'dir.

Sertifikalar'ın halka arzında talepte bulunacak Yatırımcılar, "Yurt İçi Yatırımcılar"dır. Yatırımcılar herhangi bir tahsisat grubuna ayrılmamış olup Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal tüm Yatırımcılar, "Yurt İçi Yatırımcılar" olarak tek bir grup oluşturacaklardır.

Bununla birlikte gerek başvuru şekli bakımından farklılıkların gerekse başvuru yerleri bakımından farklılıkların bulunması nedeniyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı 180 (yüzseksen) günden fazla oturanları ("Türk Parası Kıymetini Koruma 32 Sayılı Karar") ve aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye'de bulunan; Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, yatırım fonları, emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, Emekli ve yardım sandıkları, 17/07/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, Kamu kurum ve kuruluşları, TCMB, Dünya

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

13

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mah. Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 16 Beşiktaş 34339 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 15 17 Fax: 0(212) 352 15 20
www.vakifyatirim.com.tr

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. 5 BLOK
NO: 44/B ÜMRANİYE 7 İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 322 008 8359
Mersis No: 082200835900017

miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan Gayrimenkul Sertifikası miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır. Yurt İçi Yatırımcılar, Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 5.1 no'lu maddesinde yer almaktadır.

5.3. Menfaatler hakkında bilgi

Sertifika halka arzından, Emlak Konut ihraç geliri; halka arza ve itfa işlemlerine aracılık eden yatırım kuruluşları ise aracılık komisyonu elde edecektir.

Halka arza ve itfa işlemlerine aracılık eden Konsorsiyum Liderleri komisyon elde edecektir. Ayrıca, halka arz konsorsiyumuna katılan konsorsiyum üyesi kurumlar ise satış komisyonu elde edecektir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 3.1 no'lu maddesinde yer almaktadır.

5.4. Halka arzdan talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 5.7 (Talepte bulunan Yatırımcı'nın ödeyeceği maliyetler hakkında bilgi) ve 9. (Gayrimenkul Sertifikaları ile İlgili Vergilendirme Esasları) no'lu maddelerinde yer almaktadır.

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

15
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebu'lhasan Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34355 İSTANBUL NO: 44/B ÜNİVERSİTE İSTANBUL
Tel: 0(212) 282 33 77 Fax: 0(212) 352 36 20 ÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bölge Sicil Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 092200835900017

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İhraççı Bilgi Dokümanı

Bu ihraççı bilgi dokümanı Sermaye Piyasası Kurulunca/....../2025 tarih ve sayılı onaylanmıştır. Bu ihraççı bilgi dokümanı çerçevesinde ihraç edilecek gayrimenkul sertifikaları ilişkin ihraç tavanı 6.745.812.133 adet gayrimenkul sertifikası olarak belirlenmiştir.

Bu ihraççı bilgi dokümanı çerçevesinde ihraç edilecek gayrimenkul sertifikaları, halka arz yoluyla ihraç edilebileceği gibi halka arz edilmeksizin de satışa sunulabilir.

Bu ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özet ile birlikte geçerli bir izahname ("İzahname Seti") oluşturur. Bu nedenle, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özeti bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

İhraççı bilgi dokümanının ilanından söz konusu doküman kapsamında halka arz işlemini gerçekleştirmek için Sermaye Piyasası Kuruluna onaylanmak amacıyla sermaye piyasası aracı notu sunuluncaya kadar geçen süre boyunca bu ihraççı bilgi dokümanının güncellenmesi gerekmez.

İhraççı bilgi dokümanının onaylanması, ihraççı bilgi dokümanında yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Bu ihraççı bilgi dokümanı çerçevesinde ihraç edilecek gayrimenkul sertifikaları ilişkin ihraççının yatırımcılara karşı olan ödeme yükümlülüğü, Kurul veya herhangi bir düzenleyici kamu kuruluşu tarafından garanti altına alınmamıştır.

Bu ihraççı bilgi dokümanı çerçevesinde ihraç edilecek gayrimenkul sertifikaları farklı özelliklerde ihraç edilecek olup, her ihraca ilişkin koşullar, ihracın özellikleri, ihraç tutarı, satış süresi ve esasları gibi bilgiler ihraçtan önce ilan edilecek olan sermaye piyasası aracı notu ve özet aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Bu ihraççı bilgi dokümanı ile birlikte incelenmesi gereken sermaye piyasası aracı notu ve özet, ortaklığımızın www.emlakkonut.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.halkyatirim.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr ve www.ziraatyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnameyi oluşturan belgeler ve bu belgelerin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan; ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. 83. Sokak Marmara Çarşısı Kat: 5/5
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 Faks: (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
MERCIS NO: 08420022835000000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMANTI MAH. FİNANSMANTI BLOK
KAT: 5/5 ÜMRANİYE / İSTANBUL
T.C. NÜKE ELEFLER V.D. 990104594

hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu ihraççı bilgi dokümanı, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece ihraççı bilgi dokümanının yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. 18. Bulvarı, Nispetiye Cad. Parklife Plaza 5. Kat
F-2/A Blok Kat: 5B Değ. Sicil No: 44301 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 20 / 352 36 21
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0803-59000017

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Cad. Nispetiye Blok
Kat: 5B Değ. Sicil No: 44301 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 20 / 352 36 21
www.ziraatyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9980104594
Mersis No: 0-9220-0803-59000017

İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ.....	10
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	11
1. İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANI'NIN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	12
2. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	13
3. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	14
4. RİSK FAKTÖRLERİ.....	16
5. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	26
6. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	30
9. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	43
10. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	43
11. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	45
12. GAYRİMENKUL SERTİFİKASI SAHİPLERİ KURULU	47
13. ANA PAY SAHİPLERİ	48
14. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	50
15. DİĞER BİLGİLER	56
16. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	57
17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	68
18. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	70
19. EKLER	70

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakat Mah. Kibrikçi Mah. Caddesi Park Maya Site
F.2/A Blok No: 35 Kat: 301 - 34099 İSTANBUL
Tel: 0(212) 362 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 082200835900010

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANCİENT MAH. FİNANS KAT: 3001
NO: 14/B ULUSLARARASI İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltmalar	Tanımlar
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	28/08/2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmeliği’ni, bu yönetmelikte gerçekleştirilebilecek her türlü değişiklikleri veya bu yönetmelik yerine yürürlüğe girebilecek yeni yönetmelikleri veya düzenlemeleri;
ASKSTG	Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri;
ASKŞPTG	Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri;
A.Ş.	Anonim Şirket;
ATYM	Anahtar Teslimi Yapım İşleri Modeli’ni;
AVM	Alışveriş Merkezi’ni;
Bankacılık Kanunu / 5411 sayılı Bankacılık Kanunu	01/11/2005 tarihli ve 25983 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nu;
Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik	21/12/2023 tarihli ve 32406 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik’i;
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	Borsa İstanbul A.Ş.’yi
Çevre Kanunu	11/08/1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu’nu;
Damga Vergisi Kanunu	11/07/1964 tarihli ve 11751 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu’nu;
Damla Kent Projesi	Taşınmazlar üzerinde inşası gerçekleştirilecek olan A, B, C, D ve E Etapları’ndan bir bütün olarak birlikte oluşturdukları projeyi;
DASK	Doğal Afet Sigortaları Kurumu’nu;
Devlet İhale Kanunu	10/09/1983 tarihli ve 18161 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nu;
EKA	Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.’yi
Emlak Konut / Emlak Konut GYO / İhraççı / Şirket	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’yi;

Kısaltmalar	Tanımlar
EPP	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'yi;
Esas Sözleşme / Şirket Esas Sözleşmesi	Emlak Konut'un ortaklık ana sözleşmesini;
FAVÖK	Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr'ı;
Fitch Ratings	Amerika Birleşik Devletleri'nde kurulu Fitch Ratings Incorporation – Fitch Derecelendirme Kuruluşu'nu;
Gayrimenkul(ler) / Taşınmaz(lar)	Damla Kent Projesi'nin geliştirilecek olduğu İstanbul ili, Başakşehir İlçesi Mahmutbey Mahallesi'nde kayıtlı 2396 Ada 5 ve 6 parsel, 2398 Ada 1 ve 2 parsel, 2399 Ada 1 ve 2 parsel, 2434 Ada 1, 3 ve 4 parsel ile 2435 Ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazları;
Gayrimenkul Sertifikası / Sertifika	İhraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit sermaye piyasası aracını;
Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri / Sertifika Sahipleri	Damla Kent Projesi'nin ihraca konu bağımsız bölümler e ilişkin olarak Emlak Konut tarafından ihraç edilen Sertifikalar'a yatırım yapan kişileri;
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği	28/05/2013 tarihli ve 28860 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ni;
GEDAŞ	Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'yi;
Gelir Vergisi Kanunu	06/01/1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu';
GPM	Gelir Paylaşımı Modeli'ni;
GSYH	Gayrisafi yurt içi hasılayı;
GYO	Gayrimenkul yatırım ortaklığını;
Halk Yatırım	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'yi;
Harçlar Kanunu	17/07/1964 tarihli ve 11756 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 492 sayılı Harçlar Kanunu'nu;

Kısaltmalar	Tanımlar
IBAN	Uluslararası Banka Hesap Numarası'nı (İng: International Bank Account Number);
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Kodu'nu (İng: International Securities Identification Number);
İhraççı Bilgi Dokümanı	Halka arz edilecek Sertifikalar'a ilişkin hazırlanan işbu İzahname Seti'nde yer alan ihraççı bilgi dokümanını;
İhraççı Yönetim Kurulu / Yönetim Kurulu	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nu;
İLBANK	İller Bankası A.Ş.'yi;
İmar Kanunu	09/05/1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı (zaman zaman değişmiş haliyle) İmar Kanunu'nu;
İzahname Seti	İhraççı tarafından Damla Kent Projesi'nin, Sermaye Piyasası Aracı Notu'nda belirlenen ihraca konu bağımsız bölümlere dair ihraç edilecek Sertifikalar'a ilişkin hazırlanan İhraççı Bilgi Dokümanı, Özet ve Sermaye Piyasası Aracı Notu'ndan oluşan izahname setini;
Kamu İhale Kanunu	22/01/2002 tarihli ve 24648 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nu;
Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu	22/01/2002 tarihli ve 24648 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'nu;
KAP	www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu
Kat Mülkiyeti Kanunu	02/07/1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nu;
Katma Değer Vergisi Kanunu	02/11/1984 tarihli ve 18563 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nu;
KDV	Katma Değer Vergisi'ni;
Kentsel Dönüşüm Kanunu	31/05/2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nu;
KHK	Kanun Hükmünde Kararnameyi;

Kısaltmalar	Tanımlar
TOBAŞ	TOKİ-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş.'yi;
TL	Türk Lirası'nı;
TOKİ	Toplu Konut Kanunu uyarınca teşekkül etmiş T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı;
TOKİ'nin Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği	03/05/2006 tarihli ve 26157 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nı;
Toplu Konut Kanunu	17/03/1984 tarihli ve 18344 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nu;
TTK veya Türk Ticaret Kanunu	14/02/2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu;
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nı;
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi'nı;
Tüketici Kanunu	28/11/2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu'nu;
Türk Borçlar Kanunu	04/02/2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu;
Türk Ceza Kanunu	12/10/2004 tarihli ve 25611 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nu;
Türkiye Muhasebe Standartları	T.C. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı ile Küçük ve Mikro İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardını ve farklı işletme büyüklükleri, sektörler ve kâr amacı gütmeyen kuruluşlar için kurum tarafından belirlenen standartları ve bunlarla ilişkili diğer düzenlemelerini;
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi'nı;
vd.	ve devamı'nı;

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Bulutpaşa Sok. Park Mh. Sıf
F-2/A Blok No: 33 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0(212) 365 35 77 Faks: 0(212) 365 36 20
E-posta: bilgi@vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35722
Boğaziçi Kurumlar V.D: 922 006 8359
Mersis No: 0-9220-0853-5010000

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
No: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9900104554

Kısaltmalar	Tanımlar
Yapı Denetimi Kanunu	13/07/2001 tarihli ve 24461 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’nu;
Yatırımcı(lar)	Gayrimenkul Sertifikası Sahibi/Sahipleri’ni

ifade eder.

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

EMLAK KONUT

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Şişli/Beşiktaş Cad. Park Mah. Şişli/Beşiktaş 34399 İSTANBUL

F-2/A Blok No 15 Beşiktaş 34399 İSTANBUL

Tel: 0(212) 362 33 77 Fax: 0(212) 362 36 20

İstanbul Ticaret Sicil No: 337228

Bogazici Kurumlar M.D.922 008 835

Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İTİFAK Mah. Şişli/Beşiktaş Cad. Park Mah. Şişli/Beşiktaş 34399 İSTANBUL

F-2/A Blok No 15 Beşiktaş 34399 İSTANBUL

Tel: 0(212) 362 33 77 Fax: 0(212) 362 36 20

İstanbul Ticaret Sicil No: 337228

Bogazici Kurumlar M.D.922 008 835

Mersis No: 0-9220-0883-5900017

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kurulu'nu muhatap 22/07/2025 tarih ve E-18454353-100.06-37727 sayılı yazısında;

"Bilindiği üzere Kotasyon Yönergesinin 15 inci maddesinde "Halka arz yoluyla veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere ihraç edilen gayrimenkul sertifikaları, Borsa tarafından herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın SPK tarafından izahnamenin veya ihraç belgesinin onaylanması ve satışın gerçekleşmesini takiben kota alınır. " hükmü yer almaktadır.

Emlak Konut tarafından İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının Borsamızda işlem görmesi talebi ile ilgili olarak yapılan değerlendirme sonucunda,

(...)

B) Kurulunuza iletilecek Borsamız görüşü olarak, Kurulunuz tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda,

1) Emlak Konut tarafından halka arz edilecek 70.000.000.000 TL olan gayrimenkul sertifikalarının, izahnamenin Kurul tarafından onaylanması ve satış sonuçlarının Borsamıza ulaştırılması kaydıyla, Kotasyon Yönergesi'nin 15. maddesi çerçevesinde Borsa kotuna alınarak Pay Piyasası bünyesinde Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı'nda işlem görebileceği,

2) Borsamız görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği onaya dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir." ifadeleri yer almaktadır.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Yoktur.

**Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Mah. Akademi Cad. Park Maya 8/6
E-2/A Beşiktaş / Beşiktaş / 34335 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272357 / Mersis No: 080200352389200001
Tic. Sic. No: 272357 / Mersis No: 080200352389200001

**Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

**ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Akademi Mah. Akademi Cad. Park Maya 8/6
E-2/A Beşiktaş / Beşiktaş / 34335 / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272357 / Mersis No: 080200352389200001

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraççı Bilgi Dokümanı ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve İhraççı Bilgi Dokümanında bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşlar	
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Zafer Mustafaoglu Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANININ TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Menevşe Özdemir Dilidüzgün Görevi: Müdür	İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANININ TAMAMI

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Harun Dereli Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANININ TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Suna Gün Görevi: Müdür	İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANININ TAMAMI
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Barış İnal Görevi: Genel Müdür	İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANININ TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Mehmet Doğa Doğmuş Görevi: Müdür	İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANININ TAMAMI

2. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

2.1. Bağımsız denetim kuruluşunun ticaret unvanı, adresi ve sorumlu ortak baş denetçinin adı soyadı:

İzahname Seti'nin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgilerin çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş PWC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı: Burak Soyadı: Özpoyraz Görevi: Sorumlu Denetçi Adres: Kılıçali Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8 İç Kapı No: 301 Beyoğlu / İSTANBUL	01/01/2023 – 31/12/2023 ve 01/01/2024 – 31/12/2024 Tarihlerinde Sona Eren Dönemlere Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Bağımsız Denetim Raporu

2.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

3. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Finansal Durum Tablosu		
(Bin TL)	31/12/2023	31/12/2024
Dönen Varlıklar	164.388.932	188.736.805
-Nakit ve nakit benzerleri	22.908.136	8.281.384
-Ticari Alacaklar	11.415.451	6.179.673
-Stoklar	121.918.800	167.219.003
Duran Varlıklar	11.006.794	16.166.152
-Maddi Duran Varlıklar	1.635.383	2.010.683
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.694.648	2.640.414
Aktif Toplamı	175.395.726	204.902.957
Kısa Vadeli Yükümlülükler	89.842.559	108.054.429
-Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.516.390	11.605.955
-Ticari Borçlar	5.877.505	7.484.393
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.924.627	1.045.406
-Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.832.122	19.465
Özkaynaklar	82.628.540	95.803.122
-Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	82.628.540	95.803.122
-Net Dönem Karı	(5.882.442)	13.197.381
Toplam Kaynaklar	175.395.726	204.902.957

Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu		
(Bin TL)	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2023-31/12/2023
Brüt kar	8.606.205	12.262.863
Esas faaliyet karı	9.139.689	5.394.176
Finansman geliri öncesi faaliyet karı	9.138.932	5.403.868
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	6.527.934	(6.096.315)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu		
(Bin TL)	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2023-31/12/2023
Net dönem karı/(zararı)	13.197.381	(5.882.442)
Dönem karının dağılımı:		
Ana ortaklık payları	13.197.381	(5.882.442)
Ana ortaklık payları	13.174.582	(5.882.442)
Pay başına kazanç (tam TL)	34,688	-15,462

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (b)	6.268.468	20.591.036
B	Gayrimenkuller	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (a)	171.305.359	125.061.497
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (b)	4.120.947	4.120.947
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23 (f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		19.913.653	24.682.179
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		201.608.427	174.455.659
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (b)	12.902.139	6.353.789
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (a)	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (b)	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23 (f)	-	-
İ	Özkaynaklar		97.317.081	84.533.176
EB	Diğer Kaynaklar		91.389.207	83.568.694
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 33 (k)	201.608.427	174.455.659
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bileşenler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (b)	6.268.468	20.591.036
A2	Vadeli / Vadesiz Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (b)	7.906.893	22.030.591
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (d)	-	-
B2	Anıl Tutan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (c)	14.900.885	14.517.117
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24 (d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	4.393.955	1.513.090
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	165.113	214.212
	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22 (e)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Uzun vadede proje geliştirilecek millîkiyet ortaklığına ait olmayan			
2 İpotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22(e)	0%	0%
3 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
4 Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24 (a),(b)	88%	83%
5 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24 (b)	2%	2%
6 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
7 Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası			
8 Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24 (d)	0%	0%
9 Anıl Tutulan Arsa, Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24 (c)	7%	8%
10 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	1%
11 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13%	8%
12 Vadeli Vadesiz TL Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22(e)	1%	1%

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler: Seri: II. No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

**Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

15

EMLİK KONUS
Crimenku/Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HAYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEGERLER
Akad Mah. Ebülula Nispeti Cad/Park Maya
F-21A Blok No:11/Asiastar TR335/3 JAR

44/5 UNIV.

021212350 177 Max: 021212350
 İstanbul Ticaret Sicil No: 27200
 Bogazici Caddesi No: 22 008 8355
 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı İşbu İhraççı Bilgi Dokümanı'nın 6 no.lu (Faaliyetler hakkında genel bilgiler) bölümünü de dikkate almalıdır.

4. RİSK FAKTÖRLERİ

Bu bölümde, İhraççı'nın ve dolaylı olarak Damla Kent Projesi'nin geliştirileceği arsanın sahibi konumundaki TOKİ'nin Sertifika ihracına konu proje özelindeki faaliyetlerine, içinde bulunduğu sektöre ve ihraç edilecek Sertifikalar'a ilişkin temel risk faktörleri sunulmaktadır. Yatırımcılar'ın yatırım kararlarını vermeden önce aşağıda belirtilen risk faktörlerini, İzahname Seti'nin diğer bölümlerinde yer alan bilgilerle birlikte dikkatle değerlendirmeleri önem arz etmektedir. Burada sayılan risk faktörleri Şirket tarafından öngörülebilir risklerle sınırlı olup burada yer verilen risklere ek olarak bahse konu projenin veya Sertifikalar'ın gelecekteki performansını olumsuz etkileyebilecek Şirket'in öngöremediği veya öngörmesi mümkün olmayan başkaca riskler de mevcut olabilir.

4.1. İhraççıyı ve İhraççı'nın Gayrimenkul Sertifikaları'na ilişkin ödeme yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler:

4.1.1. Şirket'in Faaliyetlerine ve İş Modellerine İlişkin Riskler

Şirket'in temel işgal sahası, T.C. sınırları dahilinde, özellikle stratejik öneme sahip metropol bölgeler başta olmak üzere, arsa tedariki sağlamak ve bu arsalar üzerinde konut ağırlıklı projelerle birlikte ticari üniteler ve sosyal donatıları da içeren kapsamlı gayrimenkul projeleri geliştirmek, bu projelerin pazarlama ve satış operasyonlarını etkin bir şekilde yönetmektir. Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul geliştirme ve inşaat sektörlerindeki içsel dinamikler, genel ekonomik konjonktürde gözlemlenen değişimler, yasal ve idari düzenlemelerdeki farklılaşmalar ile piyasadaki rekabet koşullarının yoğunluğu, Şirket'in operasyonel ve finansal performansını doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek temel değişkenlerdir.

Şirket, projelerini ağırlıklı olarak GPM ve ATYM (veya bu modelin prensiplerine dayanan benzer nitelikteki doğrudan proje geliştirme uygulamaları) olmak üzere iki temel iş modeli üzerinden hayata geçirmektedir.

ATYM ile geliştirilen projelerde Şirket, arsa tedarikinden başlayarak projenin pazarlama ve satışına kadar uzanan tüm geliştirme süreçlerindeki maliyetleri ve bu süreçlere ilişkin riskleri doğrudan üstlenmektedir. Bu modelin doğası gereği, inşaat girdilerindeki (hammadde, enerji, nitelikli iş gücü vb.) fiyat artışları, proje geliştirme ve genel yönetim giderlerindeki beklenmedik ve yönetimi zor yükselişler ile geliştirilen bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirlerde yaşanabilecek olası düşüşler, Şirket'in kâr marjları üzerinde doğrudan olumsuz bir etki yaratma potansiyelini haizdir. Ayrıca, bu modelde Şirket'in çok sayıda büyük ölçekli projeyi eş zamanlı yönetme kabiliyeti, nitelikli iş gücü ve alt yüklenici bulunabilirliği, tedarik zincirindeki aksamalar ve inşaat süreçlerindeki potansiyel gecikmeler gibi operasyonel riskler de proje maliyetlerini ve tamamlanma sürelerini olumsuz etkileyebilir.

GPM'de ise Şirket proje arsasını temin ederken; projenin geliştirilmesi, inşaatı, pazarlaması ve satışı ile ilgili maliyetlerin ve bu süreçlere bağlı operasyonel risklerin önemli bir bölümünü, şeffaf ve rekabetçi bir ihale süreci neticesinde belirlenen yüklenici firmaya devretmektedir. Bu modelde Şirket'in elde edeceği kâr, büyük ölçüde yüklenici firma ile akdedilen sözleşmede tanımlanan asgari şirket payı ve projenin nihai toplam satış gelirinden alacağı paya bağlıdır. Yüklenici firmanın operasyonel veya finansal zorluklarla karşılaşması, iflası, projeyi sözleşmede öngörülen zamanda veya tanımlanan teknik ve kalite standartlarında

tamamlayamaması gibi olumsuz durumlar, Şirket'in beklenen gelirlerini ve projenin genel ilerleyiş takvimini menfi yönde etkileyebilir. İnşaat maliyetlerindeki değişimlerin Şirket üzerindeki doğrudan etkisi bu modelde nispeten daha sınırlı olsa da sektördeki genel bir ekonomik daralma veya maliyetlerdeki aşırı artışlar, yüklenicilerin ihalelerde sunacakları teklifleri ve dolayısıyla Şirket'in elde edeceği gelir payını olumsuz yönde etkileyebileceği potansiyeli taşımaktadır.

Her iki iş modelinin uygulanmasında da Şirket'in kârlılığı ve başarısı, stratejik arsa tedariki, projelerin satış performansı, etkin proje yönetimi ve genel ekonomik koşullar gibi çeşitli faktörlere önemli ölçüde bağlıdır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili diğer düzenlemeler uyarınca Şirket portföyünde bulunan arsaların ve devam etmekte olan projelerin rayiç değerleri, her takvim yılı sonunda ve gerekli görülen diğer durumlarda SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanan değerlendirme raporları ile tespit edilmektedir. Bu değerlendirme çalışmaları neticesinde, herhangi bir varlığın net gerçekleşebilir değerinin, finansal tablolarda kayıtlı defter değerinin altında kalması durumunda, Şirket'in ilgili varlık için Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde değer düşüklüğü karşılığı ayırması söz konusu olabilecektir. Bu durum, Şirket'in bilançosunu ve ilgili döneme ait kârlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in portföyündeki taşınmazlara ilişkin satış gelirleri, maliyetleri ve bu taşınmazların piyasa değerleri, aşağıda sıralanan faktörler başta olmak üzere, çeşitli etkenlerden olumsuz olarak etkilenebilir:

- Kârlı ve büyük ölçekli projeler geliştirmeye elverişli, stratejik öneme haiz ve imar durumu uygun arsalar, ticari açıdan kabul edilebilir ve sürdürülebilir şartlarla erişimin zorlaşması veya bu imkânın ortadan kalkması,
- Makroekonomik koşullarda (yüksek enflasyon, faiz oranlarında artış, döviz kurlarında aşırı oynaklık, ekonomik büyümede yavaşlama veya daralma vb.) yaşanacak olumsuz gelişmeler ve bu gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerindeki yansımaları,
- Yetkili otoritelerin konut, arsa, imar, kredi, vergilendirme ve kentsel dönüşüm gibi alanlardaki politikalarında ve ilgili yasal düzenlemelerde meydana gelebilecek ve sektörü veya Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecek değişiklikler,
- Proje geliştirme ve inşaat maliyetlerinin (arsa, malzeme, işçilik, enerji, finansman, ruhsat ve harçlar vb.) önceden tahmin edilen seviyelerin üzerinde gerçekleşmesi veya süreç içerisinde öngörülemeyen ek maliyetlerin ortaya çıkması,
- Taşınmazların imar planlarında, plan notlarında, kat yükseklikleri, emsal değerleri gibi yapılaşma koşullarında veya ruhsat süreçlerinde meydana gelebilecek olumsuz değişiklikler, idari kararlar, gecikmeler veya hukuki süreçler neticesinde planların iptal edilmesi,
- Konut kredisi faiz oranlarında yaşanacak artışlar, bankaların kredi verme iştahındaki azalma veya kredi koşullarının (peşinat oranları, vade, teminat vb.) sıkılaştırılması sonucu potansiyel alıcıların konut finansmanına erişiminin zorlaşması veya erişim maliyetinin artması,
- Şirket'in veya projelerinde iş birliği yaptığı yüklenici firmaların, alt yüklenicilerin veya diğer stratejik iş ortaklarının finansman kaynaklarına erişimde güçlük yaşamaları, kredi

temin edememesi, mevcut borçlarını çevirememesi, iflası, konkordato talep etmesi veya maliyetleri etkin bir şekilde yönetememesi,

- Tüketicilerin harcanabilir gelir düzeylerinde ve genel alım güçlerinde yaşanacak düşüşler, işsizlik oranlarındaki artış veya geleceğe yönelik ekonomik beklentilerdeki bozulmalar,
- Konut finansmanı modellerinde (örneğin, Şirket bünyesinde vadeli satış, banka kredili satış, kamu destekli kampanyalar) meydana gelebilecek olumsuz değişimler veya tüketici tercihlerinin bu modellere olan ilgisinin azalması,
- Şirket tarafından geliştirilen projelerin mimari tasarım, konsept, lokasyon, sosyal donatı veya sunduğu diğer imkanlar açısından potansiyel alıcıların beklentilerini ve değişen pazar taleplerini yeterince karşılayamaması,
- Gayrimenkul geliştirme sektöründeki yoğun rekabet koşulları altında, rakip firmalar tarafından pazara sunulan daha cazip projeler, daha uygun fiyatlandırma stratejileri veya daha etkili pazarlama kampanyaları nedeniyle Şirket projelerinin satış hızının yavaşlaması, hedeflenen satış fiyatlarına ulaşılamaması veya kâr marjlarının baskı altına girmesi,
- Deprem, sel, heyelan gibi doğal afetler, salgın hastalıklar, uluslararası tedarik zincirlerinde yaşanabilecek ciddi aksamalar, enerji arzında kesintiler veya diğer mücbir sebeplerin proje geliştirme süreçlerini, inşaat faaliyetlerini ve maliyetlerini olumsuz yönde etkilemesi.

Yukarıda belirtilen faktörlerden herhangi birinde veya birkaçında aynı anda yaşanabilecek olumsuz bir gelişme, Şirket'in maliyetlerinde artışa, satış gelirlerinde ve kârlılığında azalmaya, projelerinde gecikmelere veya iptallere ve dolayısıyla genel faaliyet sonuçlarının, finansal durumunun ve geleceğe yönelik beklentilerinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilecektir. Gayrimenkul projelerinin planlama, geliştirme, inşaat ve satış süreçlerinin genellikle uzun bir zaman dilimine yayılması, Şirket'i bu tür risklere karşı daha hassas bir konuma getirmektedir. İşbu ihraç konusu Proje, ATYM yöntemi ile geliştirilecektir. Bu yapım işi modelinde geliştirici normalde maliyet ve finansman riskini üstlenirken, bu Proje özelinde akdedilen Proje Sözleşmesi uyarınca nihai mali sorumluluk ve projenin tamamlanma garantisi arsa sahibi TOKİ'ye aittir. Bununla birlikte, projenin geliştirme ve yönetim süreçleri Şirket'in sorumluluğundadır. Bu nedenle Şirket'in ihale süreçlerini yönetmedeki, yüklenici seçimindeki ve sözleşme yönetimindeki performansı projenin başarısıyla doğrudan ilişkilidir. Bu süreçlerde meydana gelebilecek gecikmeler, istekli firmaların ihalelere ilgisiz kalması veya yüklenicilerin kendilerinden beklenen performansı gösterememesi gibi durumlar, Damla Kent Projesi'nin gecikmesine, öngörülenin üzerinde maliyet artışları doğmasına ve dolayısıyla Proje'nin genel finansal getirilerinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

4.1.2. Mevzuata İlişkin Riskler

Şirket'in tüm ticari faaliyetleri ve ihraç etmeyi planladığı Sertifikalar, başta SPKn ve bu kanuna dayanılarak SPK tarafından çıkarılan ilgili tebliğler (Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği vb.) olmak üzere, Türk Ticaret Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, İmar Kanunu, Tüketici Kanunu, çeşitli Vergi Kanunları Kurumlar Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Harçlar Kanunu vb. ve GYO'ların tabi olduğu diğer özel düzenlemeler gibi oldukça geniş ve zaman zaman değişikliğe uğrayan bir yasal çerçeveye tabidir. Bu mevzuat

hükümlerinde gelecekte meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket'in operasyonel süreçlerini, maliyet yapısını, kârlılığını, hukuki sorumluluklarını ve dolayısıyla ihraç edilecek Sertifika Sahipleri'nin hak ve menfaatlerini doğrudan veya dolaylı olarak etkileyebilme potansiyeline sahiptir.

Şirket, bir GYO olarak SPK'nın düzenlemelerine ve denetimine tabidir. GYO statüsünün korunması ve devamlılığı, SPK tarafından belirlenen portföy yapısı ve sınırlamalarına, asgari halka açıklık oranına, kurumsal yönetim ilkelerine uyum yükümlülüklerine ve diğer birçok yasal ve idari şarta titizlikle riayet edilmesini gerektirmektedir. Bu yükümlülükler tam olarak uyulmaması veya GYO'ları ilgilendiren mevzuatta Şirket aleyhine bir değişiklik yapılması durumunda, Şirket'in GYO statüsünü kaybetme ve bu statünün sağladığı önemli vergi avantajlarından (özellikle kurumlar vergisi istisnasından) mahrum kalma riski bulunmaktadır. 02/08/2024 tarihinde 7524 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikler ile, Şirket'in 01/01/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlarına istisna uygulanabilmesi için, aynı kanunda belirtildiği şekilde, Şirket'in sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Ayrıca gerekli şartları sağlamış olsa dahi, %10 oranında uygulanacak olan asgari kurumlar vergisi Şirket'in taşınmazlarından elde edilen kazançları için uygulama alanı bulacaktır. Bu ve benzer gelişmeler ve yasal düzenlemeler, Şirket'in vergi yükümlülüklerinin önemli ölçüde artmasına ve net kârının azalmasına yol açarak Şirket'in genel finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca, kentsel dönüşüm, çevre koruma, yapı denetimi ve tüketici hakları gibi alanlardaki yasal düzenlemelerde yapılacak olan sıkılaştırmalar veya yeni yükümlülükler, Şirket'in proje geliştirme maliyetlerini artırabilir ve operasyonel süreçlerini karmaşıktırabilir.

SPK, sermaye piyasası mevzuatına aykırılık teşkil eden durumların tespiti halinde, idari para cezası düzenleme, Şirket'in faaliyetlerini geçici veya sürekli olarak durdurma, yöneticilere yönelik tedbirler alma gibi çeşitli idari yaptırımlar uygulama yetkisini haizdir. Şirket, mevcut operasyonlarını ilgili tüm mevzuat hükümlerine uyumlu bir şekilde sürdürme gayreti içinde olduğunu beyan etmekle birlikte, gelecekte bu uyumun kesintisiz olarak devam edeceğine veya mevzuatta yapılacak yeni düzenlemelere tam ve zamanında adapte olunabileceğine dair kesin bir güvence Şirket tarafından verilmemektedir.

Gayrimenkul geliştirme faaliyetleri, projelerin her aşamasında çok sayıda idari onay ve izin sürecine tabidir. Bu süreçler arasında imar planlarının hazırlanması ve onaylanması, inşaat ruhsatlarının alınması, yapı kullanım izinlerinin temini ve çevre mevzuatına uyum gibi kritik adımlar bulunmaktadır. Bu idari süreçlerde yaşanabilecek gecikmeler, mevzuat yorumlarındaki farklılıklar, idari kararlardaki değişiklikler veya hukuki itirazlar, projelerin planlandığı şekilde ve zamanda başlamasını veya tamamlanmasını engelleyebilir ve öngörülmeven ek maliyetlerin doğmasına neden olabilir.

Vergi mevzuatında (taşınmazların satışına uygulanacak Katma Değer Vergisi oranları ve uygulamaları, tapu harçları, emlak vergisi, gelir vergisi stopaj oranları vb.) yapılabilecek değişiklikler, hem Şirket'in proje geliştirme maliyetlerini, satış gelirlerini ve net kârlılığını hem de Sertifika Sahipleri'nin Sertifikalar'ın alım-satımından, asli edim yoluyla gayrimenkul ediniminden veya tali edim sonucu elde edecekleri potansiyel kazançların nihai vergilendirilmesini etkileyebilir.

4.1.3. Arsa Tedarikine İlişkin Riskler

Şirket'in ana faaliyet kolu olan gayrimenkul projeleri geliştirebilmesi, öncelikle uygun nitelikte, stratejik lokasyonlarda ve geliştirilmeye elverişli imar koşullarına sahip arsaların, ticari açıdan makul ve sürdürülebilir koşullarla tedarik edilebilmesine bağlıdır. Şirket, yatırım ve proje geliştirme kriterlerine uygun arsaları tespit etmekte veya tespit ettiği bu arsaları kabul edilebilir fiyatlarla ve hukuki güvence altında portföyüne katmakta zorluklarla karşılaşabilir. Özellikle İstanbul gibi büyük ve gelişmiş metropollerde, proje geliştirmeye uygun, büyük ölçekli ve imar durumu netleşmiş arsa arzının kısıtlı olması, arsa maliyetlerinin genel olarak yüksek seyretmesi ve arsa tedarik süreçlerinde yaşanan yoğun rekabet, Şirket'in gelecekteki büyüme potansiyelini ve projelerinden elde etmeyi hedeflediği kârlılığı olumsuz yönde etkileyebilecek önemli faktörlerdir.

4.1.4. Projelerin Başlamaması, Tamamlanamaması veya Geç Tamamlanması Riski

Şirket tarafından geliştirilmesi planlanan veya halihazırda devam etmekte olan projelerin çeşitli nedenlerle öngörülen takvimde başlayamaması, inşaat süreçlerinin aksaması, projelerin yarıda kalması, tamamlanamaması veya hedeflenen sürelerden önemli ölçüde daha geç tamamlanması riski her zaman mevcuttur. Bu tür riskler, aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere, çeşitli faktörlerden kaynaklanabilir:

- Proje geliştirilecek arsalarla ilişkin imar durumu belirsizlikleri, imar planlarında veya plan notlarında sonradan meydana gelebilecek olumsuz değişiklikler, ruhsat ve diğer yasal izinlerin alınması süreçlerinde yaşanacak beklenmedik gecikmeler, idari engeller veya hukuki itirazlar neticesinde planların iptal edilmesi.
- Projelerin hayata geçirilmesi için gerekli olan finansmanın temininde karşılaşılabilecek güçlükler, kredi piyasalarındaki daralmalar veya finansman maliyetlerindeki öngörülemeyen artışlar.
- Küresel veya ulusal ölçekte yaşanabilecek salgın hastalıklar (pandemi), doğal afetler (deprem, sel vb.), savaş, terör olayları, yaygın toplumsal huzursuzluklar gibi mücbir sebeplerin inşaat faaliyetlerini ve tedarik zincirlerini olumsuz etkilemesi.
- Proje sahalarında gerçekleştirilen zemin etütlerinde öngörülemeyen jeolojik sorunların ortaya çıkması, beklenmedik arkeolojik kalıntılara rastlanması veya özel çevresel koruma tedbirleri alınmasını gerektirecek durumların tespit edilmesi.
- Projelerle ilgili olarak üçüncü kişiler veya kurumlar tarafından açılacak davalar, idari başvurular veya diğer hukuki uyuşmazlıklar neticesinde projelerin yürütmesinin durdurulması veya iptal edilmesi.

Tüm bunlara ek olarak proje inşaatlarını üstlenen yüklenici veya alt yüklenici firmaların performansından kaynaklanabilecek sorunlar; bu firmaların mali zorluğa düşmesi, iflası, konkordato ilan etmesi, teknik veya idari yetersizlikleri, sözleşme hükümlerine ve iş programına uymaması gibi durumlar ortaya çıkması halinde, proje süreçleri bu durumlardan olumsuz olarak etkilenebilmektedir. Şirket, edindiği tecrübe ile bu tür yüklenici kaynaklı riskleri yönetmek üzere detaylı sözleşme hükümleri, teminat mekanizmaları ve proje denetim süreçleri gibi çeşitli önlemler almıştır ve almaya devam edecektir. Ancak tüm bu alınan tedbirlere rağmen, yüklenicilerden kaynaklı öngörülemeyen ve yönetimi zor durumların ortaya çıkması her zaman mümkün olup, bu ve benzeri durumlar projelerin zamanında teslim edilememesine, maliyetlerin artmasına, kârlılığın azalmasına neden olabilir.

İşbu İzahname Seti kapsamında ihraç edilecek Gayrimenkul Sertifikalarına konu edilecek bağımsız bölümlerin yer alacağı Damla Kent Projesi'nin arsa sahibi ve tamamlanma garantörü TOKİ olsa da bu tür aksaklıklar projelerin başlama veya tamamlanma süreçlerinde yaşanması nedeniyle özellikle teslim sürelerinde risklere neden olabilir. TOKİ'nin özel kanunla kurulmuş bir kamu kurumu niteliği ve Şirket'in de TOKİ'ye bağlı halka açık bir ortaklık olması, bu risklerin fiili etkilerini önemli ölçüde azaltıcı faktörler olarak değerlendirilebilecekse de, öngörülemeyen ve istisnai durumların ortaya çıkması halinde Şirket'in ek maliyetlere katlanması, planlanan gelirlerin elde edilememesi veya gecikmesi, sözleşmesel yükümlülüklerin tam olarak yerine getirilememesi sonucu tazminat ödeme durumu, marka itibarı ve yatırımcı güveninin olumsuz etkilenmesi ve dolayısıyla Sertifika Sahipleri'ne karşı üstlenilen taahhütlerin ifasında bazı güçlükler yaşanması söz konusu olabilir.

4.1.5. Projelerin Satış Performansına ve Tahsilatlara İlişkin Riskler

Şirket'in gelirleri ve kârlılığı, büyük ölçüde geliştirdiği projelerdeki konut ve ticari ünitelerin satış performansına ve bu satışlardan doğan alacakların zamanında ve tam olarak tahsil edilebilmesine bağlıdır. Projelerin satış ve pazarlama aşamasında aşağıdaki risklerle karşılaşılabilir:

- Genel ekonomik koşullardaki bozulmalar, sektörel daralmalar, konut piyasasındaki talep düşüşleri veya tüketici güvenindeki azalmalar nedeniyle projelerdeki bağımsız bölümlere olan talebin beklenenin altında kalması, satışların yavaşlaması veya hedeflenen satış fiyatlarına ulaşılamaması.
- Yoğun rekabet koşulları altında, rakip projelerin daha cazip koşullar sunması veya pazarlama stratejilerinin daha etkili olması nedeniyle Şirket projelerinin pazar payı kaybetmesi.
- Şirket'in uyguladığı pazarlama ve satış stratejilerinin hedef kitleye ulaşmada veya potansiyel alıcıları ikna etmede yetersiz kalması.
- Alıcılara sunulan vadeli satış, taksitli ödeme veya banka kredili satış gibi ödeme planlarında, alıcıların ödeme güçlüğüne düşmesi, taksitlerini zamanında ödememesi veya hiç ödeyememesi sonucu tahsilat sorunları yaşanması.
- Tüketici Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde alıcıların sahip olduğu cayma veya sözleşmeden dönme haklarının kullanılması sonucu satış iptallerinin ve gelir kayıplarının gerçekleşmesi.

Damla Kent Projesi'nin Sermaye Piyasası Aracı Notu'nda ihraca konu edilen ve ileride ihraca konu edilebilecek konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin satış performansında hedeflenen seviyeye ulaşılamaması ve tali edimlerin ifası amacıyla gerçekleştirilecek satışlardan kaynaklı tahsilat süreçlerinde yaşanabilecek sorunlar nedeniyle, Şirket'in Damla Kent Projesi özelinde nakit akışının olumsuz etkilenmesine neden olabilir. Her ne kadar bu durumun Şirket'in genel nakit akışında önemli sayılabilecek değişikliklere neden olması beklenmese de Şirket'in genel kârlılığı üzerinde olumsuz etkileri olması beklenebilir. Tali edim ifa sürecinde satış gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin peşin satış esasıyla satılamaması durumunda dahi, tali edim talep eden veya etmiş sayılan Yatırımcılar'a itfa bedellerinin ödenmesi gerekecektir. Garantör sıfatını haiz TOKİ tarafından bu ödemenin zamanında yapılmaması halinde, söz konusu bedelin Şirket kaynaklarından karşılanması gerekebilir. Bu durumda, vadeli satış yapılan alıcılardan kaynaklanan tahsilat riski Şirket üzerinde kalabilecektir.

4.1.6. Gayrimenkul Yatırımlarının Likiditesine İlişkin Riskler

Gayrimenkul varlıkları, genel olarak hisse senedi ve tahvil gibi diğer geleneksel finansal yatırım araçlarına kıyasla daha düşük likiditeye sahip olma eğilimindedir. Şirket'in portföyünde bulunan arsaların veya projelerinden kalan satılmamış bağımsız bölümlerin, özellikle acil nakit ihtiyacı doğması durumunda veya genel piyasa koşullarının olumsuz seyrettiği dönemlerde, hedeflenen fiyattan ve öngörülen kısa süre içerisinde nakde dönüştürülmesi her zaman mümkün olmayabilir. Bu durum, Şirket'in likidite pozisyonunu yönetme esnekliğini ve finansal yükümlülüklerini zamanında karşılama kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket, likidite riskini yönetme tecrübesine sahip olmakla birlikte, kontrolü dışındaki piyasa dalgalanmaları bu kabiliyet üzerinde baskı oluşturabilir. Bu kapsamda özellikle, Damla Kent Projesi kapsamında ihraca konu edilen ve ileride konu edilebilecek olan bağımsız bölümlerin inşasının tamamlandıktan sonra tali edimlerin yerine getirilmesi amacıyla yapılacak satışlardan elde edilmesi hedeflenen getirinin piyasa koşulları nedeniyle beklenenin altında kalması ve Şirket nakit akışının bu durumdan olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır.

4.1.7. Gayrimenkul Sektöründeki Genel Dalgalanmalara Karşı Yüksek Duyarlılık

Şirket'in ana iştiğal konusu olan konut ve ticari gayrimenkul geliştirme sektörü, genel ekonomik aktivitedeki değişimlere, faiz oranlarının seyrine, enflasyonist baskılara, tüketici güven endekslerindeki hareketlere, demografik eğilimlerdeki farklılaşmalara ve yetkili otoriteler tarafından uygulanan maliye ve para politikalarına karşı yüksek derecede duyarlılık göstermektedir. Makroekonomik koşullarda veya gayrimenkul sektöründe yaşanabilecek bir daralma, Damla Kent Projesi'nin Sermaye Piyasası Aracı Notu'nda belirlenmiş ihraca konu edilen bağımsız bölümlere olan talebi ve Damla Kent Projesi kapsamındaki bağımsız bölümlerin satış fiyatlarını aşağı yönlü baskı altına alabilir. Böyle bir gelişme, bahse konu projenin ve buna bağlı olarak gayrimenkul sertifikalarının değerini, tali edim ifası için gerçekleştirilecek bağımsız bölüm satışlarında bağımsız bölümlerden elde edilecek gelir beklentilerini menfi yönde etkileme potansiyeli taşıyacaktır.

4.1.8. Rekabet Riski

Türkiye gayrimenkul geliştirme sektörü, çok sayıda yerel ve bazı uluslararası sermayeli firmanın faaliyet gösterdiği, rekabet koşullarının oldukça yoğun olduğu bir pazar niteliğindedir. Şirket gerek arsa tedariki aşamasında gerekse proje geliştirme, fiyatlama, pazarlama ve satış süreçlerinde çeşitli rakipleriyle rekabet halindedir. Rakipler tarafından piyasaya daha avantajlı koşullarla veya daha yenilikçi projeler sunulmasının, özellikle Damla Kent Projesi'nin tamamlanma aşamasına yakın veya sonrasında, tali edimlerin ifası amacıyla yapılacak bağımsız bölümlerin satışını zorlaştırarak bu satışlardan elde edilecek geliri düşürmesi riski bulunmaktadır.

4.2. TOKİ ile İlişkilendirilen Riskler

Şirket'in hakim ortağı konumunda bulunan ve aynı zamanda Sertifika ihracına konu olan Damla Kent Projesi'nin arsa sahibi ve ilgili ihraçta tamamlanma garantörü sıfatını taşıyan TOKİ ile Şirket arasında, Şirket'in kuruluşundan bu yana devam eden organik ve stratejik bir iş birliği mevcuttur. Bu iş birliği, Şirket'e özellikle arsa tedariki ve büyük ölçekli projelerin geliştirilmesi konularında önemli avantajlar sağlamakla birlikte, beraberinde aşağıda sayılan bazı spesifik riskleri de getirmektedir:

4.2.1. Kamu İdaresi Olmasından Kaynaklanabilecek Süreç ve Karar Alma Farklılıkları

TOKİ'nin bir kamu idaresi olması, karar alma mekanizmalarının, ihale süreçlerinin ve genel operasyonel işleyişinin özel sektör kuruluşlarının dinamiklerinden farklı olmasına ve belirli bürokratik süreçlere veya mevzuat kısıtlamalarına tabi olmasına neden olabilir. Bu durum, ihraca konu edilen bağımsız bölümlerin inşasını içeren Damla Kent Projesi ile ilgili bazı onay, izin veya karar süreçlerinde özel sektör hızına kıyasla farklılıklara veya potansiyel gecikmelere yol açabilir. Ayrıca, olağandışı durumlarda (deprem, pandemi vb. gibi ulusal ölçekte müdahale gerektiren haller) TOKİ'nin bir kamu tüzel kişisi olması ve özel kanunla kendisine tevdi edilen görevler kapsamında, normal işleyişinin dışında ek bir iş yükü ve sorumluluk üstlenmesi gerekebilmektedir. Bu tür bir durumun vuku bulması halinde TOKİ'nin ihraç özelindeki süreçlerden ziyade, daha geniş kapsamlı kamu görevlerine yönelmesi gerekeceğinden ihraç özelinde garantör ve edim sorumlusu olarak TOKİ'nin üstlenmiş olduğu görevlere ilişkin öngörülmemiş olan riskler ortaya çıkabilecektir. Bununla birlikte, TOKİ ve Emlak Konut GYO'nun uzun yıllara dayanan iş birliği, kurumsal hafızası ve genel olarak kamu yararı ile Şirket menfaatlerini uyumlaştırma hedefleri doğrultusunda hareket etme eğilimleri göz önüne alındığında, her iki kurumun temel stratejik hedeflerinin önemli ölçüde farklılaşma olasılığının ve bu tür süreçsel farklılıklarının ihracın temel seyrini önemli ölçüde olumsuz etkileme ihtimalinin sınırlı olduğu değerlendirilmektedir. Ayrıca TOKİ'nin bir kamu idaresi olması, faaliyetlerini ve stratejik önceliklerini bölgesel veya küresel jeopolitik gelişmelere karşı duyarlı hale getirmekte olup, bu durum ihraca yönelik yaklaşımı ve karar süreçlerini etkileyebilir.

4.2.2. Çıkar Çatışmasına Yol Açabilecek Riskler

Damla Kent Projesi kapsamında ihraca konu edilen veya edilebilecek olan bağımsız bölümler kapsamında İhraççı'nın edimlerin gereği gibi yerine getirilip getirilmediğini edim sorumlusu sıfatıyla TOKİ denetleyecektir. TOKİ'nin hem Emlak Konut'un hâkim sermayedarı olup hem de edim sorumlusu sıfatıyla gerçekleştireceği görevler olmakla birlikte, aynı zamanda bahse konu ihraçlarda arsa sahibi ve garantör olması, çıkar çatışmasına neden olabilecektir.

4.2.3. Şeffaflık ile İlgili Riskler

Bu kapsamda İhraççı'nın halka açık bir şirket olması nedeniyle TOKİ'den farklı olarak sermaye piyasası mevzuatı kapsamında kamuyu aydınlatma yükümlülüğüne tabidir. İhracın gidişatını etkileyebilecek önemli gelişmelerin duyurulma zamanlaması veya detayı konusundaki olası farklılıklar, Yatırımcılar'ın bilgiye erişimi açısından bir risk unsuru olabilir. Bu kapsamda İhraççı, halka açık bir şirket olması nedeniyle TOKİ'den farklı olarak sermaye piyasası mevzuatı kapsamında kamuyu aydınlatma yükümlülüğüne tabidir. Bu kapsamda İhraççı kamuyu aydınlatma yükümlülüğünü gereği gibi yerine getirmemesi halinde başta idari para cezaları olmak üzere çeşitli yaptırımlarla karşılaşabilecektir.

4.3. Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne İlişkin Genel Riskler

İhraççı Emlak Konut GYO, gayrimenkul yatırım ortaklığı niteliğine haiz olması sebebiyle gayrimenkul geliştirme, inşaat ve konut satışı sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Bu sektörler, genel ekonomik koşullardan, piyasa dinamiklerinden ve tüketici davranışlarından önemli ölçüde etkilenmektedir. Bu kapsamda Yatırımcılar'ın dikkate alması gereken sektörel riskler aşağıda özetlenmiştir:

- **Ekonomik Dalgalanmaların Sektöre Etkisi:** Türkiye ekonomisinde yaşanabilecek genel bir durgunluk, beklenenden düşük büyüme oranları, yüksek ve yapışkan enflasyon, faiz oranlarındaki artış eğilimi, işsizlik oranlarındaki yükseliş ve tüketici

güven endekslerindeki olumsuz seyir, genel olarak konut ve ticari gayrimenkul talebini ve bu varlıkların fiyatlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Bu tür makroekonomik gelişmeler, Şirket'in satış hacminde, birim satış fiyatlarında ve dolayısıyla kârlılığında düşüşlere neden olma potansiyeli taşımaktadır.

- **İnşaat Maliyetlerindeki Volatilité ve Artışlar:** İnşaat sektörünün temel girdileri olan demir, çimento, cam, enerji gibi emtiaların fiyatlarında ve nitelikli işçilik maliyetlerinde yaşanabilecek beklenmedik ve hızlı artışlar, projelerin toplam maliyetini önemli ölçüde yükselterek Şirket'in kâr marjlarını daraltabilir veya bazı projelerin finansal fizibilitesini olumsuz etkileyebilir. Özellikle döviz kurlarındaki aşırı oynaklık, ithal girdi maliyetleri üzerinden bu riski daha da belirginleştirebilir.
- **Konut Arz ve Talep Dengesizlikleri:** Gayrimenkul piyasasında, özellikle belirli bölgelerde veya belirli konut segmentlerinde, zaman zaman konut arzının talebi aşması (aşırı arz) veya talebin yetersiz kalması (talep daralması) gibi dengesizlikler yaşanabilir. Bu tür durumlar, konut fiyatları üzerinde aşağı yönlü bir baskı oluşturabilir. Bu da pazarlama ve satış sürelerini uzatabilir ve stokların artmasına neden olabilir. Şirket'in mevcut ve gelecekteki proje portföyünün bu tür piyasa dengesizliklerinden olumsuz etkilenme riski bulunmaktadır.
- **Finansman Koşulları ve Kredi Piyasalarındaki Gelişmeler:** Türkiye'de konut alımlarının önemli bir bölümü banka kredileri aracılığıyla finanse edilmektedir. Bu nedenle, konut kredisi faiz oranlarındaki artışlar, bankaların kredi verme politikalarının sıkılaşması (örneğin, kredi/değer oranlarının düşürülmesi, vade kısaltmaları, ek teminat talepleri) veya genel olarak finansal piyasalarda likiditeye erişimin zorlaşması, potansiyel alıcıların konut edinme imkanlarını kısıtlayarak sektöre yönelik talebi etkileyebilir ve buna bağlı olarak Şirket'in satışlarını olumsuz bir yöne yönlendirebilir.
- **Yoğun Rekabet Koşulları:** Türkiye gayrimenkul geliştirme sektörü, çok sayıda yerel ve bazı uluslararası firmanın faaliyet gösterdiği, rekabetin oldukça yoğun olduğu bir pazardır. Bu yoğun rekabet, uygun arsa bulma ve satın alma maliyetlerini artırabilir, proje geliştirme süreçlerinde farklılaşma ve inovasyon baskısı yaratabilir, satış fiyatları üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturabilir ve pazarlama giderlerinin artmasına neden olabilir.
- **Mevzuat ve Yasal Düzenlemelerdeki Değişikliklerin Etkileri:** İmar Kanunu, Yapı Denetim Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Çevre Kanunu, Kentsel Dönüşüm Kanunu, GYO mevzuatı, vergi yasaları ve tüketicinin korunmasına ilişkin düzenlemeler gibi gayrimenkul sektörünü doğrudan etkileyen yasal çerçevede yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in proje geliştirme süreçlerini, maliyetlerini, yasal sorumluluklarını ve genel iş yapış şeklini etkileyebilir.
- **Gayrimenkul Fiyatlarındaki Dalgalanmalar ve Değerleme Riskleri:** Konut ve ticari gayrimenkul fiyatları, genel ekonomik koşullara, bölgesel arz-talep dinamiklerine, yatırımcı algısına ve beklentilerine bağlı olarak zaman içinde dalgalanmalar gösterebilir. Proje geliştirme aşamasında öngörülen satış fiyatları ile Damla Kent Projesi'nin fiili tamamlanma veya Sertifikalar'ın vadesi geldiğinde piyasada oluşacak güncel fiyatlar arasında önemli farklılıklar ortaya çıkabilir. Bu durum, özellikle tali edinim sürecinde Sertifika Sahipleri'nin elde edeceği getiriyi ve Şirket'in kârlılığını etkileyebilir. Ayrıca, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin SPK mevzuatı

uyarınca periyodik olarak yapılan değerlemelerinde, piyasa koşullarındaki değişimlere bağlı olarak değer düşüşleri yaşanması riski bulunmaktadır.

- **Doğal Afetler ve Çevresel Faktörlerden Kaynaklanan Riskler:** Türkiye'nin önemli bir bölümünün aktif deprem kuşakları üzerinde yer alması, sel, heyelan, aşırı iklim olayları gibi diğer doğal afet riskleri; Şirket'in mevcut ve gelecekteki projelerini, inşaat sahalarını ve tamamlanmış varlıklarını olumsuz etkileyebilir. Bu tür olaylar, inşaat süreçlerinde ciddi gecikmelere, beklenmedik maliyet artışlarına, projelerde fiziksel hasarlara ve hatta can kayıplarına yol açabilir. Ayrıca, artan çevresel duyarlılık ve iklim değişikliği ile ilgili düzenlemeler, proje geliştirme ve inşaat süreçlerinde ek standartlar ve maliyetler getirebilir.

4.4. Genel Piyasa ve Çevresel Riskler

- **Ekonomik ve Finansal İstikrarsızlıklar:** Türkiye veya küresel ekonomilerde yaşanabilecek resesyonlar, finansal krizler, yüksek enflasyonist baskılar, para politikalarındaki ani değişimler, jeopolitik gerginlikler, uluslararası ticaret savaşları veya enerji fiyatlarındaki aşırı dalgalanmalar gibi olumsuz gelişmeler; genel yatırım ortamını, sermaye piyasalarını ve özellikle gayrimenkul piyasasını derinden etkileyebilir. Bu tür gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerini, Damla Kent Projesi'nin fizibilitesini ve Sertifikalar'ın genel piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilecek bir potansiyele sahiptir.
- **Politik ve Sosyal Belirsizliklerin Etkileri:** Ülke içindeki veya bölgesel ölçekteki politik istikrarsızlıklar, seçim süreçleri, idari yapıdaki değişimler, önemli yasal düzenleme belirsizlikleri veya yaygın toplumsal olaylar gibi gelişmeler, ekonomik aktivite, yatırımcı güveni ve piyasa istikrarı üzerinde olumsuz bir etki yaratarak gayrimenkul sektörünü ve dolayısıyla Şirket'in operasyonlarını ve Sertifikalar'ın piyasa performansını etkileyebilir.
- **Doğal Afetler, İklim Değişikliği ve Diğer Mücbir Sebepler:** Türkiye'nin önemli bir bölümünün aktif deprem fay hatları üzerinde bulunması, sel, heyelan, fırtına gibi diğer doğal afet riskleri, Şirket'in mevcut ve gelecekteki projelerini, inşaat sahalarını ve portföyündeki tamamlanmış varlıklarını olumsuz yönde etkileyebilir. Bu tür olaylar, inşaat süreçlerinde ciddi gecikmelere, öngörülemez maliyet artışlarına, projelerde fiziksel hasarlara ve hatta can kayıplarına yol açabilir. Ayrıca, iklim değişikliğinin uzun vadeli etkileri (kuraklık, aşırı hava olayları vb.) ve bu duruma yönelik alınacak yasal tedbirler, proje geliştirme ve inşaat süreçlerinde ek standartlar, maliyetler ve kısıtlamalar getirebilir. Salgın hastalıklar, savaş hali, siber saldırılar veya diğer öngörülemez mücbir sebepler de benzer olumsuz etkilere neden olabilir. Özellikle Damla Kent Projesi'nin üzerinde geliştirileceği Taşınmazlar, ülkemizin birinci derece deprem kuşağında olan Marmara Bölgesi'nin İstanbul ilinde yer almaktadır. Damla Kent Projesi'nin geliştirilmesi amaçlarından biri, ülkemizin depreme dayanıklı konut stoğunun artırılmasıdır. Bununla birlikte doğal afetler, büyüklüğü, zamanı, oluşum koşulları öngörülerden ve tahminlerden çok farklı şekilde gerçekleşebilir. Özellikle Damla Kent Projesi'nin inşaat süreci depremler de dahil olmak üzere olası doğal afetlerden etkilenebilir. Bu durum Damla Kent Projesi'nin inşaat süresinin uzamasına ve projenin zamanında bitirilememesi de dahil çeşitli sonuçlara neden olabilir.
- **Piyasa /Psikolojisi ve Yatırımcı Davranışlarındaki Değişimler:** Finansal piyasalardaki genel eğilimler, yatırımcıların risk algısındaki değişimler, piyasa

duyarlılığı ve genel yatırımcı psikolojisi, Sertifikalar'ın Borsa İstanbul'daki fiyatı üzerinde önemli bir etkiye sahip olabilir. Olumsuz haber akışları, spekülasyon hareketler veya genel bir panik havası, Sertifika fiyatlarında rasyonel olmayan ve beklenmedik düşüşlere veya aşırı dalgalanmalara yol açabilir.

Yatırımcılar'ın, yukarıda belirtilen risk faktörlerini ve İzahname Seti'nin bütününde yer alan diğer tüm bilgileri dikkatlice inceleyerek, kendi mali durumları, yatırım hedefleri ve risk toleransları doğrultusunda bir yatırım kararı vermeleri önemle tavsiye olunur.

5. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

5.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

5.1.1. İhraççının ticaret unvanı:

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Ataşehir İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	: T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	: 273488-0

5.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Emlak Konut, 1953 yılında TİMLO unvanıyla kurulmuştur. 1987 yılında TİMLO ile Ankara İmar Limited Şirketi birleşerek "İnşaat ve İmar Anonim Şirketi" adını almıştır. Bakanlar Kurulu'nun 26/12/1990 tarih ve 90/1322 sayılı kararı uyarınca İnşaat ve İmar A.Ş. ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin diğer iştirak şirketi olan Emlak Yapı A.Ş. birleştirilerek "Emlak Konut Anonim Şirketi" unvanını almış olup yeni bir anonim ortaklık kurulmuştur.

TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun surette paylarını halka arz etmek üzere, kayıtlı sermaye esaslarına ve 04/08/1999 tarih, 99/T-29 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı, 29/12/1999 tarih, 588 sayılı KHK ve 02/05/2000 tarih, 2000/575 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı hükümlerine göre, Emlak Konut A.Ş. 22/07/2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, (SPK'nın 20/06/2002 tarih ve 298 sayılı uygun görüşü ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın ise 25/06/2002 tarih 005320 sayılı izni ile tasdik ettikleri) Esas Sözleşme tadil metni kabul edilmiş ve Emlak Konut A.Ş. bir GYO'ya dönüştürülmüştür. Unvanı "Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak belirlenmiştir.

Şirket'in 28/02/2006 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında unvan değişikliği karara bağlanmış olup Esas Sözleşme değişikliği, 03.03.2006 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilmiş ve 09/03/2006 tarih ve 6509 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Sonuç olarak, Şirket unvanı "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT

HALK YATIRIM

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Atatürk Mah. Çarşıbaşı Caddesi, Park Mh. 3. Blok
F-2/A Blok No: 6 Beşiktaş - 34398 İSTANBUL

Tel: 0(212) 357 35 77 Fax: 0(212) 357 35 78

E-posta: info@vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Mersis No 0-9220-0883-5900017

Hukuki Statüsü	:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	:	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	:	Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Ataşehir İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	:	Telefon: 0(216) 579 15 15 Faks: 0(216) 456 48 75
İnternet Adresi	:	www.emlakkonut.com.tr
Kayıtlı Elektronik Posta Adresi	:	emlakkonut@hs01.kep.tr

5.2.2. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Şirket, sürdürülebilir büyüme hedefleri ve paydaşlarına değer yaratma misyonu doğrultusunda gerek yurt içinde gerekse uluslararası arenada stratejik yatırım fırsatlarını sürekli olarak değerlendirmekte ve bu kapsamda yönetim organları tarafından bağlayıcı kararlar almaktadır. Bu kararlar, yeni proje geliştirme alanlarının tespiti, mevcut arsa portföyünün etkin kullanımı, finansal yapının güçlendirilmesi ve operasyonel verimliliğin artırılması gibi geniş bir yelpazede şekillenmektedir. Aşağıda, bu doğrultuda atılmış önemli adımlar ve geleceğe yönelik planlanan temel girişimler hakkında detaylı bilgi sunulmaktadır.

i. Emlak Konut Real Estate Development and Investment LLC ile Uluslararası Pazarlara Açılım:

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olarak 2025 yılı Haziran ayında kurulan Emlak Konut Real Estate Development and Investment LLC, uluslararası pazarlarda gayrimenkul geliştirme fırsatlarını değerlendirmek, Şirket'in marka bilinirliğini ve operasyonel yetkinliklerini yurt dışına taşımak amacıyla stratejik bir yatırım olarak hayata geçirilmiştir. Bu girişimin temel hedefleri arasında;

- Farklı coğrafyalarda potansiyel arz eden gayrimenkul projelerini tespit etmek, geliştirmek ve yönetmek,
- Uluslararası yatırımcılar, geliştiriciler ve fonlarla stratejik iş birlikleri ve ortaklıklar kurmak,
- Şirket gelirlerini coğrafi ve para birimi bazında çeşitlendirerek kur riskini ve tek pazara bağımlılığı azaltmak,
- Türkiye'deki köklü gayrimenkul geliştirme tecrübesini ve "Emlak Konut" markasının gücünü küresel ölçekte yeni ve sürdürülebilir gelir kaynakları yaratmak üzere kullanmak bulunmaktadır.

Bu bağlı ortaklık aracılığıyla Körfez bölgesi başta olmak üzere potansiyel pazarlarda proje geliştirme ve iş birliği imkanları aktif olarak araştırılmaktadır.

ii. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile Müşareke (Ortaklık) Anlaşması:

Şirket, portföyünde yer alan ve stratejik öneme sahip bir arsa satışı karşılığı GPM'ye dayalı projenin geliştirilmesi ve finansmanı sürecinde, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile katılım bankacılığı prensiplerine uygun bir müşareke anlaşması¹ akdetmiştir. Bu stratejik iş birliği kapsamında;

- Projenin finansmanında katılım esaslı bir model uygulanacak, kâr ve zarar ortaklık prensibine göre paylaşılabacaktır.
- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., projenin belirli finansman ihtiyaçlarının karşılanmasında rol alacak ve elde edilecek gelirden pay alacaktır.
- Bu anlaşma, Şirket'in finansman kaynaklarını çeşitlendirme ve katılım finansı enstrümanlarını etkin bir şekilde kullanma stratejisinin bir yansıması olup, projenin maliyet etkinliği ve finansal sürdürülebilirliğine katkı sağlaması beklenmektedir.

¹ İlgili anlaşma 14/02/2025 tarihinde KAP'ta duyurulmuştur.

**Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

**Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

**Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Akad. Mah. Akad. Mah. Akad. Mah. Akad. Mah.
F-2/A Blok Kat: 3. Kat No: 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 342 15 77 Fax: 0(212) 342 34 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27226
Boğaziçi Kurumlar No: 522 008 8359
Mersis No: 09200038835900017

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSELER MAH. AKATİLERİ 3. BLOK
NO: 44/B ÜTİKRANİ İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 99601045

iii. 2025 Yılı İhale Hedefleri ve Proje Geliştirme Planları:

Şirket, 2025 mali yılı içerisinde de dinamik proje geliştirme faaliyetlerine devam etmeyi ve portföyünü yeni, kârlı ve stratejik öneme sahip projelerle zenginleştirmeyi hedeflemektedir. Bu kapsamda hem GPM hem de ATYM çerçevesinde çeşitli ihalelerin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır:

a) GPM Kapsamındaki İhale Hedefleri:

- **İstanbul:** Esenyurt Çınar Mahallesi ve Eyüpsultan Kemerburgaz bölgelerinde, konut ve karma kullanıma uygun potansiyel projeler için GPM ihaleleri düzenlenmesi hedeflenmektedir.
- **İzmir:** Çeşme ilçesinin Musalla ve Ovacık mahallelerinde, özellikle turizm ve ikinci konut potansiyeli yüksek projeler için GPM ihaleleri planlanmaktadır.
- **Muğla:** Bodrum ilçesinin Ortakent bölgesinde, nitelikli konut ve yaşam alanları geliştirmek amacıyla GPM ihalesi yapılması öngörülmektedir. Bu projelerle, Şirket'in farklı coğrafi bölgelerdeki ve pazar segmentlerindeki varlığının güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.

b) ATYM Kapsamındaki İhale Hedefleri:

- **İstanbul:** Arnavutköy Dursunköy, Başakşehir, Beykoz Riva ve Esenler Atışalanı lokasyonlarında, Şirket'in doğrudan proje geliştirme ve inşaat süreçlerini yöneteceği ATYM ihalelerinin düzenlenmesi hedeflenmektedir.

iv. Mevcut Arsa Stoğunun Değerlendirilmesi ve Stratejik Önemi:

Şirket, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Türkiye genelinde toplam yaklaşık 4.063.000 m² büyüklüğünde, proje geliştirilmeye uygun ve birçok farklı lokasyonlarda yer alan geniş bir arsa portföyüne sahiptir. Bu arsa stoğunun konsolide ekspertiz değeri, yine aynı tarih itibarıyla yaklaşık 64.425.000.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu arsa portföyü;

- Şirket'in gelecekteki dönemlerde hayata geçireceği yeni ve büyük ölçekli gayrimenkul geliştirme projeleri için sağlam bir temel oluşturmaktadır.
- Arsa maliyetlerindeki olası dalgalanmalara karşı Şirket'i önemli bir güvence sağlamakta ve rekabet avantajı sunmaktadır.
- Şirket'in sürdürülebilir büyüme stratejisinin ve uzun vadeli kârlılık potansiyelinin önemli bir göstergesi niteliğindedir.

5.2.3. Madde 5.2.2'de belirtilen bağlayıcı taahhütlerin yerine getirilmesi için gereken finansmanın planlanan kaynaklarına ilişkin bilgi:

Şirket, yukarıda 5.2.2. maddesinde detaylandırılan uluslararası pazarlara açılım, stratejik iş birlikleri, 2025 yılı ihale hedefleri ve mevcut arsa stoğunun geliştirilmesi gibi geleceğe yönelik önemli yatırım kararlarını ve girişimlerini finanse etmek üzere, güçlü mali yapısı ve çeşitlendirilmiş finansman stratejisi çerçevesinde çeşitli kaynakları etkin bir şekilde kullanmayı planlamaktadır. Bu bağlamda öngörülen temel finansman kaynakları aşağıda detaylandırılmaktadır:

- **Özkaynaklar ve İçsel Kaynak Yaratımı:** Şirket'in özkaynak tabanı, yeni yatırımları ve stratejik girişimleri için birincil finansman kaynağını teşkil etmektedir. Özellikle operasyonel sermaye ihtiyaçları ile yeni arsa alımlarının önemli bir bölümünün mevcut

ve birikmiş özkaynaklarıyla finanse edebilme gücü bulunmaktadır. Geçmiş yıllar kârlarından ayrılan yasal ve olağanüstü yedek akçeler ile dönem sonlarında oluşacak dağıtılmamış kârlar da içsel kaynak yaratımı yoluyla bu yatırımların desteklenmesinde kullanılacak önemli bir potansiyel olarak değerlendirilmektedir.

- **Oto Finansman:** Devam eden ve büyük bir kısmının satışı gerçekleştirilmiş projelerinden elde edilen düzenli ve büyük ölçüde öngörülebilir nakit akışları (tamamlanmış ve teslim edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından yapılan nihai tahsilatlar, devam eden projelerdeki ara ödemeler, kira gelirleri vb.), yeni yatırım ve proje geliştirme faaliyetlerinin finansmanında kritik ve sürdürülebilir bir rol oynamaktadır. Özellikle GPM ve ATYM ile yürütülen projelerden elde edilen pozitif nakit akışları, 2025 yılı ihale hedefleri kapsamında planlanan yeni projelerin arsa alımı, ön hazırlık, tasarım ve başlangıç inşaat giderleri ile devam eden projelerin finansmanı için sürekli bir fon akışı sağlamaktadır. Bu oto finansman mekanizması, Şirket'in dış finansman kaynaklarına olan bağımlılığını minimize etmekte, finansal esnekliğini ve borç ödeme kapasitesini artırmakta ve genel borçluluk oranlarını sağlıklı ve yönetilebilir bir seviyede tutmasına olanak tanımaktadır.
- **Ön Satış Yöntemi ve Proje Bazlı Finansman Stratejileri:** Özellikle büyük ölçekli yeni konut ve karma kullanım başlangıç finansmanında ve inşaat süreçlerinin kesintisiz olarak devamlılığının sağlanmasında, ön ve arsa satışı karşılığı GPM'lerinden elde edilecek peşinat ve ara ödemeleri etkin ve stratejik bir şekilde kullanılmaktadır. Bu yöntem, projelerin önemli ölçüde kendi finansmanını yaratmasına olanak tanımakta, Şirket'in genel işletme sermayesi üzerindeki potansiyel baskıyı hafifletmekte ve genel borçluluk seviyesinin kontrol altında tutulmasına ve optimize edilmesine önemli ölçüde yardımcı olmaktadır.

5.2.4. İhraççının gayrimenkul sertifikası sahiplerine karşı yükümlülüklerini yerine getirebilmesi için önemli olan ve grubun herhangi bir üyesini yükümlülük altına sokan veya ona haklar tanıyan, olağan ticari faaliyetler dışında imzalanmış olan tüm önemli sözleşmelerin kısa özeti:

Yoktur.

6. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

6.1. Ana Faaliyet Alanları

Şirket'in, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktadır. Şirket'in temel faaliyetleri, Türkiye genelinde, özellikle orta ve üst gelir grubuna yönelik olmak üzere, arsa satın alarak veya mevcut arsa portföyünü kullanarak nitelikli konut, ticari ünite ve karma kullanımlı projeler geliştirmek, bu projelerin pazarlamasını ve satışını gerçekleştirmektir.

Faaliyet Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Gelir Tablosu Analizi)

Şirket, 2024 yılında bir önceki yıla kıyasla hasılatında bir düşüş yaşamasına rağmen, operasyonel kârlılığını önemli ölçüde artırmış ve net zarar pozisyonundan net kâr pozisyonuna geçmiştir.

Hasılat: Şirket'in 2023 yılında 41,1 milyar TL olan konsolide hasılatı, 2024 yılında %22,5'lik bir düşüşle 31,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu düşüşün ana nedeni, 2023'te 21,8 milyar

TL olan arsa satış gelirlerinin 2024'te 12 milyar TL'ye gerilemesidir. Benzer şekilde, konut ve ticari ünite satış gelirleri de 17,2 milyar TL'den 12,9 milyar TL'ye düşmüştür. Bu düşüşleri kısmen dengeleyen en önemli kalem ise, 2,1 milyar TL'den 6,4 milyar TL'ye yükselen müşavirlik gelirlerindeki güçlü artış olmuştur.

Kârlılık: Hasılat kompozisyonundaki değişim ve maliyet yapısı, brüt kârlılığı etkilemiştir. 2023'te 12,3 milyar TL olan brüt kâr, 2024'te 8,6 milyar TL'ye gerilemiştir. Ancak, "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler" kalemindeki artışın da etkisiyle Esas Faaliyet Kârı, 2023 yılındaki 5,4 milyar TL seviyesinden, 2024 yılında 9,1 milyar TL'ye yükselerek güçlü bir performans göstermiştir. Şirket, 2023 yılında 6,1 milyar TL olan vergi öncesi zarara karşılık, 2024 yılında 6,5 milyar TL vergi öncesi kâr elde etmiştir. Bu pozitif dönüşümde, 2023'te 15 milyar TL olan parasal kaybın 2024'te 4 milyar TL'ye düşmesi önemli rol oynamıştır. Sonuç olarak, 6,9 milyar TL'lik ertelenmiş vergi gelirinin de katkısıyla Şirket, 2023'teki 5,9 milyar TL'lik net dönem zararını, 2024 yılında 13,2 milyar TL'lik net dönem kârına dönüştürmeyi başarmıştır.

Finansal Durumun Değerlendirilmesi (Bilanço Analizi)

Şirket'in bilançosu, 2024 yılı sonu itibarıyla varlık ve özkaynaklarında büyüme göstermiştir. Bu büyüme, devam eden projelere yapılan yatırımları ve kârlılıktaki artışı yansıtmaktadır.

Varlıklar: Şirket'in toplam varlıkları, 2023 sonundaki 175,4 milyar TL'den %16,8 artarak 2024 sonunda 204,9 milyar TL'ye ulaşmıştır. Varlık yapısındaki en dikkat çekici değişim, 121,9 milyar TL'den 167,2 milyar TL'ye yükselen stoklar kaleminde yaşanmıştır. Stoklardaki bu %37'lik artış, Şirket'in devam eden projelerine yaptığı yatırımları ve portföyüne eklediği yeni arsaları yansıtmaktadır. Bu yatırımlara paralel olarak, nakit ve nakit benzerleri 22,9 milyar TL'den 8,3 milyar TL'ye gerilemiştir.

Yükümlülükler ve Özkaynaklar: Toplam yükümlülükler, 2023 sonundaki 92,8 milyar TL'den 2024 sonunda 109,1 milyar TL'ye yükselmiştir. Bu artışta, 1,5 milyar TL'den 11,6 milyar TL'ye çıkan kısa vadeli borçlanmalar etkili olmuştur. Buna karşılık, uzun vadeli borçlanmaların 1,8 milyar TL'den 19 milyon TL'ye gerilemesi, borç yapısının vadesinin kısaldığını göstermektedir. Şirket'in özkaynakları, 2024 yılında elde edilen 13,2 milyar TL'lik net kârın etkisiyle, 2023 sonundaki 82,6 milyar TL'den %16 artarak 2024 sonunda 95,8 milyar TL'ye yükselmiş ve şirketin finansal yapısını güçlendirmiştir.

Kuruluşundan bugüne kadar Şirket, Türkiye'nin şehircilik vizyonuna katkılarda bulunmuş, çok sayıda büyük ölçekli projeyi hayata geçirmiştir. 31/03/2025 itibarıyla, geliştirilen toplam proje sayısı 393'e ulaşmış olup, bu projeler kapsamında yaklaşık 255.000 bağımsız bölümün üretimi ve büyük bir kısmının teslimi gerçekleştirilmiştir. Bu süreçte hem ATYM hem de GPM olmak üzere iki temel iş modelini etkin bir şekilde uygulamıştır. Bu modellerle Mart 2025 tarihine kadar 275 adet ATYM ve 118 adet GPM projesi geliştirilmiştir. Yukarıda bahsedilen modelleri geliştirirken yaptığı en temel faaliyetler aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

- **Arsa Geliştirme:** Stratejik lokasyonlarda arsa tedariki, mevcut arsaların imar planı süreçlerinin takibi, projelendirmeye uygun hale getirilmesi ve değerinin artırılması sağlanmaktadır.
- **Proje Geliştirme:** Konsept oluşturmada mimari tasarıma, mühendislik çalışmalarından ruhsat süreçlerine kadar tüm proje geliştirme aşamalarının yönetimi sağlanmaktadır. Bu kapsamda, konut projelerinin yanı sıra, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul projeleri ve karma kullanımlı projeler de geliştirilmektedir.

- **İnşaat Yönetimi ve Kontrolörlük:** Özellikle GPM ile yürütülen projelerde yüklenici firmaların seçimi, sözleşme yönetimi, inşaat süreçlerinin teknik şartnamelere, kalite standartlarına ve iş programına uygunluğunun denetlenmesi olarak özetlenebilir. ATYM projelerinde ise inşaat süreçlerinin doğrudan veya alt yükleniciler aracılığıyla yönetimi gerçekleştirilmektedir.
- **Pazarlama ve Satış:** Geliştirilen projelerdeki bağımsız bölümlerin hedef kitleye uygun pazarlama stratejileri ile tanıtılması, satış ofisleri ve dijital kanallar aracılığıyla satışlarının gerçekleştirilmesi ve satış sonrası müşteri ilişkilerinin yönetimi üstlenilmektedir.
- **Portföy Yönetimi:** Şirket portföyünde bulunan tamamlanmış ve kira geliri elde edilen ticari gayrimenkullerin (AVM, ofis vb.) yönetimi ve kiralanmasını gerçekleştirmektedir.

Sosyal Donatı Uygulamaları	
Cami	34 Adet
Sağlık Ünitesi	7 Adet
Okul	53 Adet
Kreş	5 Adet

6.1.1.İhraççı Bilgi Dokümanı'nda yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket'in temel finansman stratejilerinden biri olan oto finansman kabiliyeti, büyük ölçüde GPM ve ATYM ile yürütülen projelerden elde edilen düzenli ve öngörülebilir nakit akışlarına dayanmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in portföyünde devam etmekte olan 34 adet GPM'ye uygun projesi bulunmaktadır. Bu projelerin büyüklüklerine bağlı olarak etaplar halinde ortalama 3-4 senelik bir zaman dilimi içerisinde tamamlanarak teslim edilmesi ve bu teslim süreçlerine paralel olarak, sözleşmelerle taahhüt altına alınmış olan yaklaşık 87.751.927.085 TL tutarındaki Emlak Konut payının Şirket bilançosuna gelir olarak yansımaları beklenmektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in portföyünde devam etmekte olan 33 adet GPM'ye uygun projesinin ise yine büyüklüklerine bağlı olarak etaplar halinde ortalama 3-4 senelik bir zaman dilimi içerisinde tamamlanarak teslim edilmesi ve bu teslim süreçlerine paralel olarak, sözleşmelerle taahhüt altına alınmış olan yaklaşık 75.872.180.494 TL tutarındaki Emlak Konut payının Şirket bilançosuna gelir olarak yansımaları beklenmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings'ın Ekim 2024 tarihli Emlak Konut GYO değerlendirme raporlarında, Şirket'in başarıyla uyguladığı GPM'nin temel bir güç olduğu ve Şirket'e önemli avantajlar sağladığı vurgulanmıştır. Fitch Ratings, bu modelin Şirket'e tanımlanmış asgari kâr marjları ve projelerdeki potansiyel yukarı yönlü kazançlardan pay alma imkânı sunduğunu, aynı zamanda geliştirme risklerinin büyük bir kısmını yüklenicilere transfer ettiğini belirtmiştir. Raporda ayrıca, 2023 yılı faaliyetlerden Brüt Kâr (FAVÖK) rakamının yaklaşık %80'inin GPM kapsamındaki projelerden kaynaklandığı ve 2024 yılı ilk yarısı itibarıyla devam eden projelerden yaklaşık 84.100.000.000 TL tutarında

taahhüt altına alınmış gelir bulunduğu ifade edilmiştir. Fitch Ratings'in şirketle ilgili yayınladığı bu son raporunda kaydedilen bu tutar, 2024 yılı itibarıyla 87.751.927.085 TL'ye yükselmiştir.

GPM

Emlak Konut'un GPM, projelerin finansmanını ve yönetimini ön planda tutarak, güçlü ve saygın inşaat firmalarının katıldığı iki aşamalı bir ihale süreci yürütür. İlk aşamada firmaların teknik yeterlilikleri değerlendirilirken, ikinci aşamada sadece davet edilen firmaların teklifleri incelenir. Bu aşamada firmalar, projenin beklenen toplam geliri, paylaşım oranı ve Emlak Konut'a garanti edecekleri minimum geliri teklif eder. Minimum Garanti Edilen Emlak Konut payı en yüksek olan teklif ihaleyi kazanır, ancak teklifler arsa maliyetini karşılamazsa ihale iptal edilebilir. Müteahhit riskini azaltmak amacıyla, kazanan firmadan garanti edilen gelirin %25-30'u kadar peşinat ve proje değerinin %6'sı oranında banka teminat mektubu alınır. Bu teminatlar, proje tamamlanana kadar Emlak Konut'ta tutulur ve yükümlülükler yerine getirilmezse nakde çevrilir. Müteahhit, imar, finansman, inşaat, pazarlama ve satış süreçlerinin tamamından sorumluyken, Emlak Konut projeyi denetler ve nakit akışını kontrol eder. Proje gelirleri Emlak Konut kontrolündeki özel bir hesapta toplanır ve inşaatın ilerleme durumuna göre müteahhide ödenir. Bu sistem sayesinde Emlak Konut, arsa değerini projeden çok önce güvence altına alırken, gelirler beklentiyi aşarsa fazla gelirler belirlenen oranla paylaşılır. Minimum garanti edilen gelir, arsa değerinin altında olamaz ve müteahhit, gelir beklentinin altında kalsa bile bu tutarı ödemekle yükümlüdür. Tapular proje boyunca Emlak Konut'un mülkiyetinde kalır ve yalnızca konut sahiplerine devredilir.

ATYM

Projenin bütüncül yönetimi ve başarıyla tamamlanmasına yönelik tüm sorumluluk Emlak Konut GYO güvencesi altındadır. Yüklenici firma, ATYM çerçevesinde, yetkinlik ve teklif açısından yapılan kapsamlı değerlendirme neticesinde belirlenir. Proje kapsamında inşa edilen bağımsız bölümlerin satışı ve elde edilen gelirler de doğrudan Emlak Konut tarafından yönetilmektedir.

Şirket'in 31/12/2023 ve 31/12/2024 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

31/12/2024	Ticari Alacaklar (Bin TL)	Bilanço Dışı Ertelenmiş Gelirler (Bin TL)	Toplam (Bin TL)
1 Yıl	5.398.902	14.272.242	19.671.144
2 Yıl	3.338.360	8.958.901	12.297.261
3 Yıl	1.188.192	3.326.623	4.514.815
4 Yıl	732.984	1.242.280	1.975.264
5 Yıl ve Üzeri	1.213.267	549.908	1.763.175
TOPLAM	11.871.705	28.349.954	40.221.659

31/12/2023	Ticari Alacaklar (Bin TL)	Bilanço Dışı Ertelenmiş Gelirler (Bin TL)	Toplam (Bin TL)
1 Yıl	2.693.194	9.310.494	12.003.688
2 Yıl	2.051.386	6.566.991	8.618.377
3 Yıl	1.549.143	4.325.473	5.874.616
4 Yıl	507.452	1.268.962	1.776.414
5 Yıl ve Üzeri	1.370.093	762.658	2.132.751
TOPLAM	8.171.268	22.234.578	30.405.846

- Arsa Satış Gelirleri

Şirket'in sahip olduğu arsa portföyündeki bazı arsaların, üzerinde proje geliştirilmeden doğrudan üçüncü şahıslara (diğer geliştiriciler, yatırımcılar veya bireyler) satılmasıyla elde edilen gelirlerdir. Bu gelir kalemi, proje geliştirmeden farklı olarak, mevcut bir varlığın doğrudan satışından kaynaklanır.

- Konut ve Ticari Ünite Satış Gelirleri

Konut ve ticari ünite satış gelirleri, Şirket'in ana ve en önemli gelir kaynağını oluşturur. Şirket tarafından geliştirilen veya GPM ile yükleniciler aracılığıyla geliştirilen projelerdeki bağımsız bölümlerin satışı sonucunda elde edilen toplam brüt satış hasılatını ifade eder. GPM projelerinde, bu toplam hasılat üzerinden Şirket'in sözleşmede belirlenen payı Şirket gelirini oluşturur. Doğrudan Şirket tarafından geliştirilen ATYM projelerde ise satış gelirinin tamamı Şirket'e aittir. Projelerdeki bağımsız bölümlerin satışı peşin veya vadeli ödeme seçenekleriyle gerçekleşir. Satış hasılatının muhasebe kayıtlarına alınması (hasılat tahakkuku), projenin iş modeline bağlı olarak farklılık gösterir: GPM esasıyla geliştirilen projelerde gelir tahakkuku inşaat ilerleme seviyesine paralel olarak yapılırken, ATYM ile yürütülen projelerde ise bağımsız bölümün alıcıya teslim edilmesiyle birlikte gerçekleşir.

- Müşavirlik Gelirleri

Ana faaliyet konusu olarak proje müşavirlik hizmeti de verilmektedir. Müşavirlik hizmeti kapsamında müşterilerin projelerinin üretim süreçlerinin kontrolü, projenin 3. kişilere satışı ve takibi gibi işleri üstlenmektedir. Müşavirlik gelirleri, sözleşmelerin özünü dikkate alarak dönemsel tahakkuk esasına göre muhasebeleştirir.

- Kira Gelirleri

Kira gelirleri, Şirket'in portföyünde bulunan ve satılmayıp elde tutulan bazı gayrimenkullerden elde edilen düzenli gelirlerdir. Özellikle tamamlanan projelerdeki ticari alanların kiralanması bu gelir kaleminin ana kaynağını oluşturur.

İhraççı Bilgi Dokümanı'nda yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle satış gelirlerinin ana kategoriler bazında sınıflandırılmasına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Satış Gelirleri (Bin TL)	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Arsa satışları	12.013.198	37,64	21.758.659	52,65
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	12.907.157	40,44	17.200.950	41,62

Satış Gelirleri (Bin TL)	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Müşavirlik gelirleri	6.442.209	20,19	2.069.397	5,01
Asansör satış gelirleri	373.538	1,17	100.934	0,24
Kira gelirleri	177.135	0,56	200.457	0,49
TOPLAM	31.913.237	100	41.330.397	100
Satış ve İade İskontoları	(14.064)		(188.484)	
Net Satışlar (Bin TL)	31.899.173		41.141.913	

6.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

No	İşin Türü	Proje Adı	Son Onaylı Hakediş İlerlemesi ² (Kümülatif) (%)
1	GPM	Nidapark Küçükyalı	75,39
2	GPM	Düşler Vadisi	98,85
3	GPM	İstanbul Ataşehir	0,00
4	GPM	Nidapark İstinye	66,85
5	GPM	Nişantaşı Koru	96,82
6	GPM	Yeni Levent / Yeni Levent Modern	71,09
7	GPM	Cer İstanbul	93,58
8	GPM	Barbaros 48	64,88
9	GPM	Next Level	48,52
10	GPM	Senfoni Etiler	3,83
11	GPM	Kemerburgaz	0,00
12	GPM	Referans Ümraniye	0,00
13	GPM	Park Yaşam Çınarköy	0,00
14	GPM	Batı Yakası	79,91
15	GPM	Batı Yakası	0,00
16	GPM	Fua Deniz Park	10,11

² 30/04/2025 tarihli proje ilerleme raporuna göre hazırlanmıştır.

35

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

**Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

**Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Akatlar Parkı No: 34033 İSTANBUL
F-2/A Blok Kat: 3. Kat Tel: 0212 367 65 87 Faks: 0212 367 65 82
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Boğaziçi Kurumlar Ltd. 922 008 8359
Mersis No 0-9220-0883-5900017

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Finans Cad. E Blok
İSTANBUL

594

No	İşin Türü	Proje Adı	Son Onaylı Hakediş İlerlemesi ² (Kümülatif) (%)
44	ATYM	Dursunköy 3. Etap 5. Kısım	44,79
45	ATYM	Dursunköy 3. Etap 6. Kısım	54,65
46	ATYM	Dursunköy 3. Etap 10. Kısım	41,39
47	ATYM	Dursunköy 3. Etap 12. Kısım	45,09
48	ATYM	Dursunköy 1. Etap Altyapı	61,50
49	ATYM	Dursunköy 2. Etap Altyapı	61,44
50	ATYM	Dursunköy 3. Etap Altyapı	63,31
51	ATYM	Göktürk 2. Etap	76,67

6.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

6.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Türkiye gayrimenkul sektörü, dinamik nüfus yapısı, kentleşme hızı, konut ihtiyacının sürekliliği ve yabancı yatırımcı ilgisi gibi faktörlerle önemli bir potansiyel barındırmakla birlikte, makroekonomik dalgalanmalara, faiz ve kur hareketlerine, mevzuat değişikliklerine ve rekabet koşullarına karşı da duyarlı bir yapıya sahiptir. Şirket, bu dinamik ve rekabetçi pazar ortamında, sahip olduğu güçlü yönler ve stratejik avantajlarla faaliyetlerini sürdürmektedir.

6.2.1.1. Şirket'in Sektördeki Temel Avantajları:

- Geniş ve Stratejik Arsa Portföyü:** Şirket, Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde, özellikle gelişim potansiyeli yüksek ve değerli lokasyonlarda, önemli büyüklükte ve çeşitlilikte bir arsa portföyüne sahiptir. 31/03/2025 itibarıyla yaklaşık 4.063.000 m² büyüklüğünde ve 64.420.000.000 TL ekspertiz değerine sahip bu portföy, gelecekteki projeler için güçlü bir temel oluşturmakta, yeni arsa tedarikindeki maliyet ve zaman baskısını azaltmakta ve kârlı projeler geliştirme potansiyelini artırmaktadır. Özellikle TOKİ ile olan stratejik iş birliği ve ana sermayedarlık yapısı, tarafların SPK lisanslı değerlendirme şirketlerine yaptırdıkları değerlendirme sonucu ortaya çıkan piyasa değeri üzerinden gerçekleştirilen, herhangi bir ihale sürecine katılmaksızın Şirket'in arsa temin edebilmesi gibi önemli bir rekabet avantajı sağlamaktadır.
- Köklü Deneyim ve Proje Geliştirme Yetkinliği:** 70 yılı aşan bir geçmişe sahip olan Şirket, bugüne kadar yüz binlerce konut ve çok sayıda büyük ölçekli, karma kullanımlı projeyi başarıyla tamamlamıştır. Bu süreçte kazanılan bilgi birikimi ve tecrübe; proje tasarımı, mühendislik, yüklenici seçimi ve yönetimi, kalite kontrol, maliyet yönetimi, pazarlama ve satış gibi proje geliştirmenin tüm aşamalarında önemli bir yetkinlik sağlamaktadır. Özellikle GPM gibi farklı ve etkin iş modellerini uygulama tecrübesi, risk yönetimi ve kârlılık açısından önemli avantajlar sunmaktadır.
- Güçlü Finansal Yapı ve Kaynak Yaratma Kabiliyeti:** Şirket, büyük bir özkaynak yapısına, istikrarlı satış performansına ve bankalar nezdinde yüksek bir kredibiliteye sahiptir. Borsa İstanbul'da işlem gören bir GYO olması, sermaye piyasalarından hisse

senedi ihracı, kira sertifikası ve diğer borçlanma araçları yoluyla fon temin etme potansiyelini artırmaktadır. Projelerden elde edilen düzenli nakit akışları da yeni yatırımları finanse etme gücünü desteklemektedir.

- **Yüksek Marka Bilinirliği ve Kamuoyu Güveni:** “Emlak Konut” markası, Türkiye’de konut alıcıları ve yatırımcılar nezdinde yaygın bir bilinirliğe ve güvene sahiptir. Bu olumlu algı, projelerin pazarlama ve satış süreçlerini kolaylaştırmakta, müşteri sadakati oluşturmakta ve özellikle ön satış dönemlerinde talep avantajı sağlamaktadır. TOKİ ile olan organik bağ da bu güven algısını pekiştiren önemli bir unsurdur.
- **GPM’nin Etkin Kullanımı:** Şirket’in sıklıkla başvurduğu GPM, inşaat riskinin ve önemli bir finansman yükünün yüklenici firmalara devredilmesini sağlamaktadır. Bu model, Şirket’e asgari bir gelir garantisi sunarken, projenin beklenen üzerinde bir gelir elde etmesi durumunda bu ek gelirden de pay alma imkanı tanımaktadır. Bu sayede, daha az sermaye bağlayarak aynı anda daha fazla sayıda ve büyük ölçekli projeyi yönetme ve riskleri minimize etme olanağına kavuşmaktadır.

6.2.1.2. Şirket’in Karşılaşabileceği Potansiyel Dezavantajlar ve Sektörel Riskler:

- **Operasyonel Karmaşıklık ve Yönetim Zorlukları:** Aynı anda çok sayıda ve büyük ölçekli projenin yürütülmesi, portföydeki proje sayısının ve bu projelerin coğrafi dağılımının geniş olması, yönetim, koordinasyon, denetim ve kaynak tahsisi süreçlerini karmaşıklatabilmekte ve operasyonel riskleri artırabilmektedir. Şirket, bu riskleri minimize etmek amacıyla kurumsal yönetim yapısını, proje yönetim metodolojilerini ve iç kontrol sistemlerini sürekli olarak geliştirmektedir.
- **Mevzuat ve Kamu İştiraki Olmanın Getirdiği Kısıtlamalar:** Bir GYO olarak Şirket’in, SPK mevzuatına tabi olması, yatırım yapılabilecek varlık türleri, portföy dağılım oranları, borçlanma limitleri ve diğer operasyonel konularda belirli kısıtlamalara uymasını gerektirmektedir. Bunun yanında, TOKİ bazı karar alma süreçlerinde veya operasyonel esneklik konularında özel sektördeki diğer geliştiricilere kıyasla farklı dinamiklere tabidir. Ayrıca olağandışı durumlarda (deprem, pandemi (salgın hastalık) vb. gibi ulusal ölçekte müdahale gerektiren haller) Şirket’in veya ana ortağı TOKİ’nin, normal ticari faaliyetlerinin ötesinde ek kamu görevleri ve sorumlulukları üstlenmesi gerekebilmektedir. Bu tür durumlar, kaynakların ve yönetim odağının öncelikli alanlara kaydırılmasına neden olmakla beraber doğru organizasyonla yönetilebilmektedir.
- **Gayrimenkul Sektöründeki Konjonktürel Dalgalanmalara Karşı Yüksek Duyarlılık:** Şirket’in ana faaliyet alanı olan gayrimenkul geliştirme ve satışı, genel ekonomik koşullardaki (faiz oranları, enflasyon, GSYH büyümesi, döviz kurları vb.), konut kredisi faiz oranlarındaki, tüketici güvenindeki ve genel gayrimenkul piyasası dinamiklerindeki dalgalanmalara karşı oldukça duyarlıdır. Sektörde yaşanabilecek bir daralma veya talep düşüşü, Şirket’in satışlarını, fiyatlama politikalarını ve kârlılığını doğrudan ve olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket, bu riski yönetmek amacıyla proje portföyünü farklı bölgelere ve gelir segmentlerine yayarak çeşitlendirmeye, esnek ödeme planları sunmaya ve pazarlama stratejilerini güncel piyasa koşullarına göre adapte etmeye çalışmaktadır.
- **Yoğun Rekabet Ortamı:** Türkiye gayrimenkul geliştirme sektörü hem yerli hem de bazı uluslararası oyuncuların yer aldığı, çok sayıda büyük, orta ve küçük ölçekli inşaat firmasının faaliyet gösterdiği, rekabetin oldukça yoğun olduğu bir pazardır. Bu rekabet,

arsa temininde maliyetleri artırabilir, proje geliştirme ve pazarlama süreçlerinde inovasyon ve farklılaşma baskısı yaratabilir, satış fiyatları üzerinde aşağı yönlü bir baskı oluşturabilir ve pazarlama giderlerinin artmasına neden olabilir. Şirket, güçlü marka imajı, geniş arsa stoğu, TOKİ ile iş birliği ve büyük ölçekli projelerdeki deneyimi ile bu rekabet ortamında önemli avantajlara sahip olmakla birlikte, rekabetin getirdiği riskler her zaman mevcuttur.

Yukarıda yer verilen bilgiler Ekim 2024 tarihli Fitch Ratings Raporu ve Mayıs 2025 tarihli Findeks Risk Raporu'ndan faydalanılarak hazırlanmıştır.

6.3. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

7.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Emlak Konut, 02/10/2010 tarihinde halka arz sürecini tamamlamış ve Şirket'in payları Borsa İstanbul'da (eski unvanı ile "İstanbul Menkul Kıymetler Borsası") işlem görmeye başlamıştır. Mevcut pay sahiplerinden TOKİ, Emlak Konut'un hâkim sermayedarı olup Şirket sermayesinin %49,37'sine sahiptir.

Emlak Konut'un payları A Grubu ve B Grubu olarak ayrılmış olup TOKİ'nin sahip olduğu sermayesinin %6,67'sini A Grubu imtiyazlı paylar oluşturmaktadır. Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesi ile A Grubu paylar imtiyazlı menkul kıymet olarak tanımlanmış ve A Grubu paylara, Yönetim Kurulu'nun bağımsız üyeleri dışındaki tüm üyelerinin A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçme imtiyazı verilmiştir. TOKİ'nin Şirket'te bulunan geriye kalan %42,7'lik sermayesi ise B Grubu paylardan oluşmaktadır. Şirket'in geriye kalan sermayesinin %50,63'ü diğer pay sahiplerinden oluşmaktadır ve bu payların da hepsi B Grubu'dur.

7.1.1. Emlak Konut'un %100 sermayedarı olduğu üç adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır:

- 1. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.:** EPP, 1980 yılında Türkiye Emlak Bankası A.Ş. tarafından kurulmuş ve 2001 yılına kadar Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin iştiraki olarak faaliyetlerini sürdürmüştür. EPP'nin %49 hissesi 03/04/2001 tarih ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği TOKİ'ye devredilmiştir. Emlak Konut'un 09/11/2018 tarihli ve 62/163 sayılı yönetim kurulu kararı ile EPP'nin tüm paylarının satın alınmasına karar verilmiş ve 27/12/2018 tarihinden itibaren EPP, tek pay sahibi olarak Emlak Konut hissedarlığında ticari faaliyetlerine devam etmektedir. EPP genel hatlarıyla proje geliştirme, müteahhitlik ve proje yönetimi kontrollük hizmetleri faaliyetlerinde bulunmaktadır.
- 2. Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.:** EKA, 10/02/2021 tarihinde Emlak Konut tarafından tek pay sahipli anonim şirket olarak kurulmuştur. EKA; asansör, yürüyen merdiven, yürüyen yol, bantlı konveyörler gibi ürünlerin imalatı, satışı, pazarlaması, montajı, bakımı, onarımı, servis hizmetlerine yönelik faaliyet göstermektedir.

a. **EKA Enerji ve Teknoloji Sanayi ve Ticaret A.Ş.:** EKA'nın %100 bağlı ortaklığı olarak 18/02/2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mahallesi, Akatlar Cad. Park Meydanı Sitr
F-2/A Blok Kat: 8 Beşiktaş 34331 İSTANBUL
Tel: 0(212) 322 36 77 Faks: 0(212) 322 36 20
www.vakifyasim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Boğaziçi Kurumlar M.D. 322 008 6359
Mersis No: 082200835400017

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS KENT Etiler Kat: 8 BLOK
No: 44/1 Beşiktaş / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 998010459/1

nezdinde 1070123 sicil numarası ile kurulmuş, tescil ve ilan edilmiştir. Şirket, elektrikli araç şarj istasyonlarının kurulumu, işletimi ve bu alandaki teknoloji altyapısı yatırımlarının yönetimi alanlarında faaliyet göstermektedir. Ürün ve hizmetleri arasında 7,4-350 kW aralığındaki AC/DC hızlı şarj istasyonları yer almaktadır.

3. **Emlak Konut Real Estate Development and Investment LLC:** Suudi Arabistan'ın Riyad şehrinde, İhraççı'nın %100 oranında bağlı ortaklığı olarak kurulmuştur. Şirketin kuruluş sermayesi 2.438.698 Suudi Arabistan Riyali'dir. Şirket, Suudi Arabistan Krallığı Yatırım Bakanlığı'ndan alınan 103124608365457 numaralı ve 03/02/2025 tarihli Gayrimenkul Yatırım Lisansı'na sahiptir. Emlak Konut Real Estate Development and Investment LLC, ana sözleşmesinde de belirtilen "Gayrimenkul faaliyetleri" ve "Sahip olunan veya kiralanan mülklerde gayrimenkul faaliyetleri" genel amacı kapsamında; arsa ve gayrimenkullerin alım satımı, parselasyonu ve kat karşılığı satış faaliyetleri, sahip olunan veya kiralanan konut ve konut dışı gayrimenkullerin yönetimi ve kiralınması, modern inşaat yöntemleriyle konut ve ticari binaların gayrimenkul geliştirme faaliyetleri ile gayrimenkul ortaklıkları/katkıları alanlarında faaliyet göstermek üzere kurulmuştur.

7.1.2. İştirakler ve İş Ortaklıkları:

Şirket, ana faaliyetlerini destekleyici nitelikte ve stratejik öneme sahip bazı şirketlerde de iştirak paylarına sahiptir. Bu kapsamda;

1. **Merkez Cadde Yönetim A.Ş.:** Emlak Konut, bu şirkette %30 oranında pay sahibidir. Merkez Cadde Yönetim A.Ş., özellikle karma kullanımlı projelerdeki ticari alanların, alışveriş caddelerinin ve ofislerin profesyonel yönetimi konusunda faaliyet göstermektedir.
2. **İstmarina AVM Adi Ortaklığı:** Emlak Konut, İstanbul Kartal'da yer alan İstmarina AVM'nin yönetimini üstlenen bu adi ortaklıkta %40 oranında paya sahiptir. İstmarina AVM, 28 Mart 2018 tarihinde faaliyete geçmiş olup, yaklaşık 70.000 m² kiralabilir alana ve 200 adet ticari üniteye sahiptir.
3. **Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.:** Emlak Konut, bu şirkette %37 oranında pay sahibidir. Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş., İstanbul Kazlıçeşme'de 111.000 m²'lik alana kurulu Büyükyalı projesindeki karma kullanımlı yapıların (AVM, ofis, rezidans vb.) tesis yönetimi hizmetlerini yürütmektedir.

7.1.3. Diğer İlişkili Taraflar:

Şirket, faaliyetleri kapsamında hakim ortağı TOKİ ve TOKİ'nin diğer iştirakleri (örneğin, GEDAŞ, TOBAŞ, Vakıf GYO A.Ş., Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.), T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve bağlı kuruluşları, İLBANK ve Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. gibi çeşitli kamu kurum ve kuruluşları ile ticari ilişkiler ve iş birlikleri içerisinde. Ayrıca, Emlak Konut Spor Kulübü Derneği ve çeşitli projelerde kurulan adi ortaklıklar ve iş girişimleri de ilişkili taraflar kapsamında değerlendirilmektedir. Bu ilişkiler 07/03/2025 tarihinde KAP'ta yayınlanmış olan, Şirket'in 01/01/2024 – 31/12/2024 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu'nda Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde detaylı olarak açıklanmaktadır.

8.2.1. Makroekonomik ve Sektörel Eğilimler:

Türkiye ekonomisinde ve küresel piyasalarda gözlemlenen enflasyonist baskılar, faiz oranlarındaki değişimler ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar, inşaat maliyetleri, konut finansman imkanları ve genel talep üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Fitch Ratings'in Ekim 2024 tarihli raporlarında da değinildiği üzere, yüksek enflasyonun inşaat maliyetlerini artırdığı ve yüksek faiz oranlarının konut kredilerine erişimi zorlaştırdığı bir faaliyet ortamı mevcuttur. Ancak aynı raporlar, Türkiye'nin uluslararası rezervlerindeki iyileşme, dolarizasyondaki azalma ve daha tutarlı politika bileşiminin enflasyonu düşürme ve cari açığı azaltma yönünde olumlu beklentiler yarattığını da belirtmektedir. Yılın ilerleyen dönemlerinde makroekonomik politikalarındaki olası olumlu gelişmelerin ve özellikle faiz oranlarında yaşanabilecek bir düşüşün, ertelenmiş talebi harekete geçirerek satış performansını daha da olumlu yönde etkileyeceği ve pazar payını artıracığı öngörülmektedir.

Konut arz ve talep dengesi, sektörün geleceği açısından kritik bir diğer faktördür. Demografik değişimler, kentleşme hızı ve hane halkı yapısındaki dönüşümler, uzun vadeli konut talebini destekleyen unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şirket, bu talebi karşılamak üzere farklı gelir gruplarına ve yaşam tarzlarına hitap eden projeler geliştirmeye devam etmektedir. Bununla birlikte, belirli bölgelerde veya segmentlerde dönemsel olarak arz fazlası veya talep daralması yaşanması olasıdır.

8.2.2. Şirket'e Özgü Gelişmeler, Talepler ve Taahhütler:

Şirket, 2025 yılı için önemli proje geliştirme ve satış hedefleri belirlemiştir. Hem GPM hem de ATYM ile yeni ihaleler planlanmakta ve mevcut projelerin inşaat ve satış süreçleri devam etmektedir. Bu projelerin zamanında ve bütçelenen maliyetlerle tamamlanması, hedeflenen satış rakamlarına ulaşılması ve tahsilatların düzenli bir şekilde yapılması, Şirket'in finansal beklentilerinin gerçekleşmesi açısından kritik öneme sahiptir.

Bu İzahname Seti kapsamında gerçekleştirilmesi planlanan Sertifika ihracı, Şirket'in önemli bir taahhüdü ve girişimidir. Bu ihraçtan elde edilecek fonların Damla Kent Projesi'nde ihraca konu edilen bağımsız bölümlerin inşasının finansmanında kullanılması ve ihraca konu arsada arsa sahibi ve ihraca konu edilen bağımsız bölümlere ilişkin ihraç edilecek Sertifikalar'a bağlı edimlerin ifasının tamamlanmasında tamamlanma garantörü olan TOKİ ile birlikte tamamlanarak Sertifika Sahipleri'ne karşı yükümlülüklerin yerine getirilmesi, Şirket'in temel önceliklerindendir.

Belirsizlikler:

Yukarıda belirtilen eğilimler ve beklentilerle birlikte, Şirket'in faaliyetlerini ve gelecekteki performansını etkileyebilecek çeşitli belirsizlikler de mevcuttur. Bunlar arasında;

- Makroekonomik göstergelerdeki (enflasyon, faiz, kur, büyüme) beklenmedik ve olumsuz değişimler,
- Gayrimenkul sektörüne yönelik yasal düzenlemelerde (imar, vergi, GYO mevzuatı vb.) öngörülemeyen değişiklikler,
- İnşaat maliyetlerinde ve tedarik zincirlerinde yaşanabilecek ani ve büyük dalgalanmalar,
- Yurt içi ve yurt dışı piyasalarda rekabet koşullarının ve yatırımcı iştahının değişmesi,
- Doğal afetler, salgın hastalıklar veya diğer mücbir sebeplerin operasyonlar üzerindeki potansiyel etkileri sayılabilir.

42

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Bulvarı, Akademi Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok, No: 4 Kat: 34 735 511 / BUL
Tel: 01212 350 35 11 Fax: 01212 352 35 20
İletişim: Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Bogaziçi Kurumlar 4.D. 922 008 835
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

FINANS
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
No: 44/5 ÜNİVERSİTE YOLU
BÜYÜK MÜHÜRLEFLER V.D. 30104594

Şirket yönetimi, bu eğilimleri ve belirsizlikleri yakından takip etmekte, olası riskleri bertaraf etmek veya etkilerini en aza indirmek amacıyla proaktif stratejiler geliştirmekte ve uygulamaktadır. Bu İzahname Seti'nin yayım tarihi itibarıyla, Şirket'in geleceğe yönelik beklentilerini, bu İzahname Seti'nde ve kamuya açıklanan diğer bilgi ve belgelerde belirtilenler dışında, önemli ölçüde ve olumsuz yönde etkileyecek, öngörülemeyen başkaca bir talep, taahhüt veya olayın varlığına ilişkin Şirket yönetiminin bir bilgisi bulunmamaktadır. Şirket, faaliyetlerini mevcut stratejik planları ve piyasa öngörülerini doğrultusunda sürdürmeyi hedeflemektedir.

9. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

9.1. İhraççının kâr beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

9.2. İhraççının kâr tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

9.3. Kâr tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

9.4. Kâr tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

10. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

10.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

■ ORGANİZASYON ŞEMASI

■ YÖNETİM KURULU

■ GENEL MÜDÜR

■ ÖZEL
PROJELER
GENEL MÜDÜR
YARDIMCILIĞI

■ EMLAK
PLANLAMA
GENEL MÜDÜR
YARDIMCILIĞI

■ PROJELER
GENEL MÜDÜR
YARDIMCILIĞI

■ İHALE VE
UYGULAMA
GENEL MÜDÜR
YARDIMCILIĞI

■ MALİ İŞLER
GENEL MÜDÜR
YARDIMCILIĞI

■ ANKARA
GENEL MÜDÜR
YARDIMCILIĞI

■ HUKUK
MÜŞAVİRLİĞİ

■ GENEL MÜDÜR
DANIŞMANLIĞI

■ ÖZEL KALEM
MÜDÜRLÜĞÜ

■ BASIN
MÜŞAVİRLİĞİ

■ İDARİ İŞLER
KOORDİNATÖRLÜĞÜ

■ PAZARLAMA VE SATIŞ
KOORDİNATÖRLÜĞÜ

■ STRATEJİ VE
KURUMSAL GELİŞİM
KOORDİNATÖRLÜĞÜ

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

10.2. İdari yapı:

10.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Seçildiği Genel Kurul Tarihi / Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Ertan Keleş	Yönetim Kurulu Başkan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14/05/2025 / 1 Yıl	0	0
Hakan Gedikli	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Genel Müdür	14/05/2025 / 1 Yıl	0	0
Yasir Yılmaz	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	2 No.lu Uygulama Daire Başkanı	14/05/2025 / 1 Yıl	0	0
Mustafa Levent Sungur	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	14/05/2025 / 1 Yıl	0	0
Vedad Gürgen	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)	Yönetim Kurulu Üyesi	14/05/2025 / 1 Yıl	0	0
Aytaç Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)	Yönetim Kurulu Üyesi	14/05/2025 / 1 Yıl	0	0
Mehmet Buğra Elkiran	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)	Müdür	14/05/2025 / 1 Yıl	0	0

10.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yönetimde söz sahibi personel; diğer bir ifadeyle doğrudan ya da dolaylı olarak ihraççı ile ilişkili içsel bilgilere düzenli erişen ve İhraççı'nın gelecekteki gelişimini etkileyen idari kararlar verme yetkisi olan kişilere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Yasir Yılmaz	Genel Müdür	2 No.'lu Uygulama Daire Başkanı	0	0
Ercan Alioğlu	Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür Yardımcısı	0	0
Selami Keskin	Planlama Genel Müdür Yardımcısı	-	0	0

amacı, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 17'nci maddesine uyumlu bir şekilde, Şirket'in muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup; her türlü iç veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Denetim Komitesi		
Komite Başkanı	:	Aytaç YÜKSEL (Bağımsız Üye)
Komite Üyesi	:	Mehmet Buğra ELKIRAN (Bağımsız Üye)
Komite Üyesi	:	Vedad GÜRGEN (Bağımsız Üye)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi; Şirket'in SPK'nın II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Mülga: Seri IV No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliği") ile düzenlenen kurumsal yönetim ilkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve tam uygulamama sonucu gelişen uyumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle İhraççı Yönetim Kurulu'na destek vermek ve yardımcı olmaktır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem uygulamalarının hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirir, değerlendirir ve önerilerde bulunur. İlaveten, kurumsal yönetim ilkeleri ile öngörülen aday gösterme komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve ücret komitesinin görevleri de kurumsal yönetim komitesi tarafından yerine getirilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi		
Komite Başkanı	:	Vedad GÜRGEN (Bağımsız Üye)
Komite Üyesi	:	Ertan KELEŞ
Komite Üyesi	:	Mustafa Levent SUNGUR

Sürdürülebilirlik Komitesi

Sürdürülebilirlik Komitesi; Şirket'in çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerinin belirlenmesi ile uygulamaların yürütülmesi, izlenmesi ve denetlenmesine ilişkin olarak İhraççı Yönetim Kurulu'na raporlama yapılmasından sorumludur.

Sürdürülebilirlik Komitesi		
Komite Başkanı	:	Vedad GÜRGEN (Bağımsız Üye)
Komite Üyesi	:	Ertan KELEŞ
Komite Üyesi	:	Mustafa Levent SUNGUR

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirket'in kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında İhraççı Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır.

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

46
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Bulvarı, Katilim Caddesi, Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat: 5 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 333 33 77 Fax: 0(212) 333 33 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 275322
Boğaziçi Kurumlar V.Ş. 022 008 8355
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi		
Komite Başkanı	:	Vedad GÜRGEN (Bağımsız Üye)
Komite Üyesi	:	Ertan KELEŞ
Komite Üyesi	:	Mustafa Levent SUNGUR

11.2. İhraççının Kurul'un kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Emlak Konut GYO, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ile SPK'nın 16/01/2025 tarih ve 3/76 Sayılı Kurul Bülteni'nde yer alan duyuru uyarınca, piyasa değeri ve fiili dolaşımdaki payları piyasa değeri dikkate alınarak 2025 Yılı için birinci gruba dahil bir ortaklık olarak belirlenmiştir.

Emlak Konut GYO faaliyetlerini SPK tarafından II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ile belirlenmiş olan zorunlu ilkelere uyumlu olarak sürdürmektedir. Emlak Konut GYO, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu'nda kurumsal yönetime ilişkin faaliyetlerinin yanı sıra SPK'nın yukarıda değinilen Tebliğ ile belirlenen ve zorunlu olmayan ilkelere uyum durumuna ilişkin açıklamalara da yer vermektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu <https://www.kap.org.tr/tr/cgif/1531-emlak-konut-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> internet sayfasında ve Emlak Konut GYO'nun faaliyet raporunda yer almaktadır. Söz konusu rapor ayrıca Emlak Konut GYO'nun KAP'ta yer alan sayfasındaki <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/4028e4a2422d9a780142513cda5b232e> bağlantısında yayımlanmaktadır.

12. GAYRİMENKUL SERTİFİKASI SAHİPLERİ TOPLANTISI

12.1. Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri'nin temsil edilmesine ve bu temsilin hangi organlar vasıtasıyla yapıldığı ile ilgili mevzuat hükümleri hakkında bilgi:

SPK'nın 61/A maddesi ve Tebliğ'in 9'uncu maddesi uyarınca ihraca konu edilen projenin ifası gecikmesi durumunun ortaya çıkmasını takiben, İhraççı tarafından talep edilmiş olması halinde Kurulca verilecek ek süre içerisinde de edimlerin İhraççı tarafından ifa edilememesi veya ifa edilemeyeceğinin anlaşılması durumunda İhraççı ve/veya TOKİ, Yatırımcılar'a itfa bedeli ve cezai şart ödemekle yükümlüdür.

İhraççı ve/veya TOKİ tarafından bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi durumunda:

1. Yükümlülüğün yerine getirilmediği ilk İş Günü Kurul'a bilgi verilir ve konu hakkında KAP'ta özel durum açıklaması yapılır;
2. 30 (otuz) gün içerisinde Halk Yatırım, (i) Tebliğ'in 6'ncı maddesi uyarınca güncel fizibilite raporunu hazırlar ve (ii) Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri toplantısının yeri ve tarihini KAP'ta ilan eder.

KAP'ta yayınlanan bu ilanı takip eden 30 (otuz) gün içerisinde Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri toplantısı gerçekleştirilecek olup, ilgili toplantıda başka yönde bir karar alınmadıkça;

1. Projenin tamamlanması yönünde karar çıkması halinde, Yatırımcılar tarafından anlaşma sağlanacak üçüncü kişilerce proje tamamlanarak edimler belirlenen bu üçüncü kişi tarafından yerine getirilir.
2. Gayrimenkul projesinde ihraca konu olan ancak tamamlanmayan bağımsız bölümlerin satılarak bedelinin sahip olunan Gayrimenkul Sertifikaları nispetinde Yatırımcılar'a iadesi yönünde karar çıkması halinde, tamamlanmayan kısmın satışından elde edilen

47

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Mah. 6. Kat Kat: Mardin Cad. Park Mh. Sıra:
F-2/A Blok No: 10 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: 0212 360 33 77 Fax: 0212 360 33 20
Ticaret Sicil No: 275228
Muhür Sicil No: 275228
Muhür No: 0-9220-0883-5900017

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSEMAN MAFİ FİNANÇ AD. B. BLC
NO: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 998010459

tutar, Yatırımcılar'a sahip oldukları Sertifikalar'ı nispetinde dağıtılarak Sertifikalar itfa edilir.

Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri toplantısına mahiyetine uygun düştüğü ölçüde 14/02/2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun anonim şirketlerin genel kurul toplantılarına ilişkin hükümleri uygulanır. Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri toplantısında toplantı nisabı aranmaksızın toplantıya katılanların çoğunluğunun alacağı karara göre hareket edilir.

Bununla birlikte, işbu ihraca konu Sertifikalar'a ilişkin asli edim ve tali edim ifa yükümlülükleri ve gerekmesi halinde cezai şart ödemeleri, Proje Sözleşmesi uyarınca TOKİ'nin garantisi altındadır.

13. ANA PAY SAHİPLERİ

13.1. Son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi			
Ortağın Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	253.369.919,00	6,67
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	1.621.460.838,35	42,7
Halka Açık Kısım	B	1.925.120.897,70	50,6
Diğer Ortaklar	B	48.344,95	<1
TOPLAM		3.800.000.000,00	100,00

13.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

13.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	Ortaklık Oranı	
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A*	Nama	253.369.919,00	25.336.991.900	0,066676294473684	49,33765150921050
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamili ne	1.621.460.838,35	162.146.083.835	0,426700220618421	
İstanbul İmar A.Ş.	B	Hamili ne	695,63	69.563	0,000000183060526	0,00001830605263
İller Bankası Genel Müdürlüğü	B	Hamili ne	602,84	60.284	0,000000158642105	0,00001586421053
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamili ne	602,84	60.284	0,000000158642105	0,00001586421053
Maliye Hazinesi	B	Hamili ne	8,95	895	0,000000002355263	0,00000023552632
Muhammet Haluk Sur	B	Hamili ne	0,01	1	0,000000000002632	0,000000000026316

Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	Ortaklık Oranı	
KEY Hak Sahipleri	B	Hamili ne	46.434,68	4.643.468	0,000012219652632	0,00122196526316
Halka Açık Kısım	B	Hamili ne	1.925.000.000,00	192.500.000,00	0,506578947368421	50,65789473684210
KEY Hak Sahipleri Halka Açık Kısım	B	Hamili ne	120.897,70	12.089.770	0,000031815184211	0,00318151842105
TOPLAM			3.800.000.000,00	380.000.000,00	1,00	100,00

* Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca, A Grubu paylar sahibine Bağımsız Üyeler dışında kalan Yönetim Kurulu üyelerini aday gösterme imtiyazı vermektedir.

13.4. İhraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

İhraççı'nın hakim ortağı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı bir kamu kuruluşu olan TOKİ'dir. TOKİ, 31/03/2025 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %49,37'sine sahip olup, bu ortaklık oranı TOKİ'ye Şirket üzerinde yönetim hakimiyeti sağlamaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 12'nci maddesinde Yönetim Kurulu ve görev süresine ilişkin hususlar düzenlenmiş olup buna göre A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nu oluşturan bağımsız üyeler dışında kalan üyeler A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilmektedir TOKİ'nin sahip olduğu payların %6,67'lik kısmı A Grubu imtiyazlı paylardan oluşmakta ve bu paylar TOKİ'ye, Yönetim Kurulu'nun bağımsız üyeler dışındaki üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanımaktadır. Bu imtiyaz, TOKİ'nin Şirket yönetimindeki etkinliğinin temel kaynaklarından biridir.

Şirket, payları Borsa İstanbul'da işlem gören halka açık bir GYO olarak, başta SPKn olmak üzere Kurul'un tüm düzenlemelerine, özellikle de SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen kurumsal yönetim ilkelerine tabidir. Bu ilkeler ve ilgili mevzuat, yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasının önlenmesi, tüm pay sahiplerinin ve menfaat sahiplerinin haklarının korunması ve Şirket'in şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yönetilmesi için çeşitli mekanizmalar ve yükümlülükler getirmektedir.

Bu çerçevede, iyi kurumsal yönetim uygulamalarını tesis etmek ve yönetim hakimiyetinin potansiyel olarak kötüye kullanımını engellemek amacıyla, SPK düzenlemeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi doğrultusunda Şirket'in bünyesinde, aşağıdaki temel komiteler kurulmuş olup etkin bir şekilde faaliyet göstermektedirler:

- Denetimden Sorumlu Komite:** Yönetim Kurulu'nun en az iki üyesinden oluşan ve komite başkanının bağımsız yönetim kurulu üyesi olduğu bu komite, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal raporlama süreçleri, bağımsız denetimi ile iç kontrol ve iç denetim sistemlerinin işleyişinin ve etkinliğinin gözetiminden sorumludur. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, denetim sürecinin izlenmesi, bağımsız denetçinin tarafsızlığının değerlendirilmesi ve finansal raporların doğruluğu ile şeffaflığı konusunda yönetim kuruluna güvence sağlanması temel görevlerindendir. Komite ayrıca, iç kontrol sisteminin etkinliğini değerlendirerek olası suistimallerin önlenmesine yönelik tavsiyelerde bulunur.

2. **Kurumsal Yönetim Komitesi:** Yönetim Kurulu'nun en az iki üyesinden oluşan ve komite başkanının bağımsız yönetim kurulu üyesi olduğu bu komite, Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izler ve bu konuda iyileştirme çalışmaları yapar. Yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini gözetir, pay sahipleriyle etkili iletişimi ve haklarının korunmasını temin eder. Aynı zamanda aday gösterme komitesi ve ücret komitesi görevlerini de üstlenerek, yönetim kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin şeffaf politika ve stratejilerin belirlenmesi konularında Yönetim Kurulu'na öneriler sunar. Bu çalışmalarıyla, Şirket yönetiminde şeffaflık, hesap verebilirlik ve adillik ilkelerinin yerleşmesine, potansiyel menfaat çatışmalarının önlenmesine katkıda bulunur.
3. **Riskin Erken Saptanması Komitesi:** Yönetim Kurulu'nun en az iki üyesinden oluşan ve komite başkanının icracı olmayan bir üye olduğu bu komite, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal ve uyumla ilgili risklerin erken tespiti, değerlendirilmesi ve yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar. Tespit edilen risklere karşı alınacak önlemler konusunda Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur ve Şirket'in kurumsal risk yönetimi sistemlerinin etkinliğini gözetir.

Bu komiteler çalışma esasları çerçevesinde düzenli olarak toplanmakta, faaliyetlerine ilişkin raporlar hazırlayarak Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Komitelerin detaylı çalışma esasları ve yıllık faaliyetleri, Şirket'in KAP'ta ve kendi internet sitesinde yayımlanan yıllık faaliyet raporları ile kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporlarında kamuya açıklanmaktadır.

Ayrıca, Yönetim Kurulu'nda SPK düzenlemeleri uyarınca görev yapan bağımsız yönetim kurulu üyeleri bulunmaktadır. Bağımsız üyeler, özellikle ilişkili taraf işlemleri, önemli nitelikteki işlemler ve tüm pay sahiplerinin menfaatlerini etkileyebilecek kararların alınması süreçlerinde objektif bir değerlendirme sunarak ve azınlık pay sahiplerinin haklarını gözeterek önemli bir denge ve güvence mekanizması işlevi görürler.

Şirket'in tüm önemli işlemleri, ilişkili taraf işlemleri ve kamuya açıklanması gereken diğer hususlar, SPK mevzuatı ve ilgili tebliğler doğrultusunda yürütülmekte ve bu süreçler KAP aracılığıyla şeffaf bir şekilde kamuoyu ile paylaşılmaktadır. Bu şeffaflık ve hesap verebilirlik uygulamaları, yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasının önlenmesinde ve tüm pay sahiplerinin bilgiye eşit erişiminin sağlanmasında kritik bir rol oynamaktadır.

13.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Bulunmamaktadır.

14. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

İhraççının finansal durumu ve faaliyet sonuçları hakkında bilgiler aşağıdaki linkte yer almaktadır:

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1402779>

14.1. İhraççının Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve İhraççı Bilgi Dokümanı'nda yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Şirket'in 2023 ve 2024 yıllarına ait konsolide finansal tabloları ve bağımsız denetim raporları KAP (www.kap.org.tr) internet sitesinde yayınlanmıştır.

14.2. İhraççı Bilgi Dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında:

2023 yılı finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında

Bağımsız Denetimi Gerçekleştiren Kuruluşun Unvanı	: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Bağımsız Denetim Görüşü	: Olumlu
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	: Burak Özpoyraz

2024 yılı finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında

Bağımsız Denetimi Gerçekleştiren Kuruluşun Unvanı	: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Bağımsız Denetim Görüşü	: Olumlu
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	: Burak Özpoyraz

Sorumlu ortak baş denetçi görevden ayrılmamış veya yeniden görevlendirilmemiştir.

14.3. Son 12 ayda İhraççı'nın ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri:

Emlak Konut, Şirket avukatlarından alınan görüşlerine göre, 31 Mart 2025 tarihi ile işbu İhraççı Bilgi Dokümanı'nın imzalandığı tarih arasında bu bölümde yer verilen davalar kapsamında herhangi bir değişiklik meydana gelmediğini beyan etmektedir. Şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 662.564 TL (31 Aralık 2024: 738.597 TL) olup, 31 Mart 2025 itibarıyla buna karşılık 413.401 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2024: 440.826 TL). 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 1 adet eksik kusur davası, 10 adet kira kaybı davası, 7 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 35 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Karşılık ayrılan ve/veya finansal durum üzerinde önemli etkisi olabilecek başlıca davalar aşağıda özetlenmektedir:

- **İzmir Mavişehir Projesi Yüklenici Davası:** 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslim projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir. Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin karşı karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği

talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Dosya kapsamında İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi asıl dava yönünden davanın kısmen kabulüne karar vermiş olup sözleşmenin davalı tarafından haksız feshedildiği tespit edilmiştir, davacının davalıdan olan alacağı ve tazminat bedelinin davacı tarafından Vakıflar Bankası T.A.O.'ya temlik edildiği için bu bedel bakımından aktif husumetten reddine, maddi tazminat isteminin kısmi dava kapsamında kısmen kabulüne, kalan kısımlar yönünden davacının davasının zaman aşımı nedeniyle reddine karar verilmiştir, teminat mektubunun bedelinin iadesi ve kalan kısımlar yönünden davanın reddine karar verilmiştir, karşı dava yönünden kısmen kabulüne karar verilmiş olup, ıslah dilekçesi doğrultusunda ilgili mevduat rehin ve yapı denetim bedellerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ödenmesine karar verilmiştir. Yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 122.651 TL'ye yükseltmiştir. 31 Mart 2025 itibarıyla 238.452 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

- **İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi Davası:** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel no.lu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının Şirkete sunulduğu, İhalenin 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler, Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddettiği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. Davacı yönünden; teminat bedelinin 17 Ağustos 2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, bu davacıya verilmesine; bu davacı için ayrıca ASKŞPTG ve komisyonlar gereği bedelin 15 Eylül 2017'den itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsili ile bu davacıya verilmesine, Davacı yönünden; teminat bedelinin 17 Ağustos 2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, bu davacıya verilmesine; bu davacı için ayrıca ASKŞPTG ve komisyonlar gereği bedelin 15 Eylül 2017'den itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsili ile bu davacıya verilmesine, her iki davacının

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

52
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş Cad. Para Mayıs 5-
F-2/A Blok Kat: 5 Beşiktaş 34705 İSTANBUL
Tel:0(212)257 35 77 Fax: 0(212) 257 35 20
Etiler/Beşiktaş Kat: 5 Beşiktaş 34705
İstanbul Ticaret Sicil No: 27228
Boğaziçi Kurumlar M.D. 922 008 8359
Mersis No 0-9220-0083-5900017

- **İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Alacak Davası:** İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu karar Şirket tarafından istinafa götürülmüş olup 31 Mart 2025 itibarıyla 94.617 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- **Çerkezköy Yıldızkent Ayışığı Sitesi Tazminat Davası:** Çerkezköy Yıldızkent Ayışığı Sitesindeki ayıplı imalattan dolayı açılan tazminat davasıdır. Yargılama sürecinde güncel alınan bilirkişi raporunda denkleştirici adalet ilkesine göre hesaplama yapılmıştır. Yargılama devam etmekte olup 31 Mart 2025 itibarıyla 25.750 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır. 31 Mart 2025 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Mart 2025 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Alemdağ Emlak Konutları İnş. Ada içi Alt Yapı ve Çevre Düzenleme işlerine ait sözleşmenin 17/09/2012 tarihinde feshedildiğinden dolayı müteahhit firmanın yapmış olduğu imalat bedelinin hakedişlere koyulmadığı sözleşmenin haksız yere feshi nedeni ile açılan davadır. Mahkemece dava davacı tarafından kanıtlanamadığından reddine karar verilmiştir. İstinaf Mahkemesi tarafından mahkemece raporu düzenleyen önceki bilirkişiden ek rapor, sözleşme ekleri alınarak ve Yapım İşleri Genel Şartnamesi tüm dosya kapsamı bir arada değerlendirilerek tarafların sözleşmenin ifası sürecindeki tüm edimleri belirlenerek bunlardan hangilerinin tarafların öncelikli edimi olduğu usulünce saptandıktan sonra, öncelikli edimini yerine getirmeyen tarafın karşı edim talebinde bulunamayacağı ilkesine göre hareketle temerrüt hususunun değerlendirilmesi buna göre sözleşmenin feshinin gerekçesinin haklılığının veya haksızlığının tespit edilip belirlendikten sonra sonuca gidilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Mahkemece, sözleşme ekleri, ihale şartnamesi ve diğer belgelerden yararlanılarak yapılan inceleme neticesinde, sözleşmenin feshinin gerekçesinin haklılığının veya haksızlığının tespit edilip belirlendikten sonra sonuca gidilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Mahkemece, sözleşme ekleri, ihale şartnamesi ve diğer belgelerden yararlanılarak yapılan inceleme neticesinde, sözleşmenin feshinin gerekçesinin haklılığının veya haksızlığının tespit edilip belirlendikten sonra sonuca gidilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Mahkemece, sözleşme ekleri, ihale şartnamesi ve diğer belgelerden yararlanılarak yapılan inceleme neticesinde, sözleşmenin feshinin gerekçesinin haklılığının veya haksızlığının tespit edilip belirlendikten sonra sonuca gidilmesi gerektiği anlaşılmıştır.

kararın kaldırılarak belirtilen yol ve yöntemle uygun araştırma yapılarak yeni sonucuna uygun karar verilmek üzere dosyanın mahal mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi gerekmiştir. Mahkeme tarafından asıl dava yönünden kanıtlanamayan davanın reddine, birleşen dava yönünden davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş olup davacı tarafından karar istinaf edilmiştir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

14.4. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihracının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir):

Son finansal tablo tarihi olan 31/12/2024'ten sonra İhraççı'nın ve/veya dahil olduğu grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek ve aşağıda detayları sunulan önemli değişiklikler meydana gelmiştir. Bu gelişmeler, işbu İhraççı Bilgi Dokümanı tarihine kadar olan dönemini kapsamaktadır:

14.4.1. Finansman Faaliyetleri:

2025 yılının ilk üç aylık döneminde, Şirket'in finansal kaynaklarını çeşitlendirme ve etkin bir şekilde yönetme stratejileri doğrultusunda önemli kira sertifikası ihracı ve kredi işlemleri gerçekleştirilmiştir.

14.4.1.1. Kira Sertifikası (Sukuk) İşlemleri:

- i. Söz konusu dönemde, ortalama 95 gün vadeye sahip toplam 11.844.000.000 TL tutarında kira sertifikası ihracı başarıyla tamamlanmıştır. Bu ihrac, Şirket'in finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesine ve likidite yönetimine katkı sağlamıştır.
- ii. Yine aynı dönem içerisinde, ortalama 95 gün vadeli toplam 8.316.500.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının getiri ödemeleri ve itfaları planlandığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Bu işlemler, yeni finansman kaynakları oluşturulduğunu ve Şirket'in finansal yükümlülüklerinin zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirildiğini teyit etmektedir.

14.4.1.2. Kredi İşlemleri:

- i. 2025 yılının ilk altı ayında, finansman ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla toplam 11.059.993.275 TL tutarında kredi kullanılmıştır. Bu krediler, Şirket'in operasyonel faaliyetlerinin sürekliliğini ve projelerinin ilerlemesini desteklemektedir.
- ii. Aynı dönem içerisinde, vadesi gelen toplam 6.534.346.860 TL tutarındaki kredi geri ödemesi yapılmıştır. Bu ödemeler, Şirket'in borç yönetimindeki etkinliğinin ve finansal disiplininin bir göstergesidir.

14.4.2. Portföy Genişletme ve Arsa Alımları:

Şirket'in büyüme stratejileri çerçevesinde, son finansal tablo tarihinden sonra önemli arsa alımları ve arsa alımına yönelik protokoller imzalanmıştır:

İstanbul Esenler Atışalanı Bölgesi:

Esenler Atışalanı'nda toplam 75.272,82 m² büyüklüğündeki arsalar, 2.898.003.570 TL bedelle satın alınmıştır. Bu yatırım, bölgedeki potansiyeli değerlendirerek yeni projeler geliştirme hedefine yönelik önemli bir adımdır.

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler Mah. Nispetiye Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat: 8 Kat: 8 34399 İSTANBUL
Tel: 0(212) 332 03 71 Fax: 0(212) 332 03 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 835
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLERİ
NO: 44/5911/2014-1/İTANİ
BÜYÜK MÜHÜRLEME V.D. 99000

Aynı bölgede yer alan başka bir arazi için ise 6.884.300.000 TL bedelle bir satın alma protokolü ayrıca akdedilmiştir.

14.4.3. Proje Geliştirme İş Birlikleri ve Protokoller:

Şirket'in proje geliştirme faaliyetlerinin kapsamını genişletme stratejisi doğrultusunda önemli iş birlikleri tesis edilmiştir. Bu ortaklıklar, farklı lokasyonlarda ve iş alanlarında yeni projeler hayata geçirme hedefine hizmet etmektedir:

- i. **Beşiktaş Jimnastik Kulübü Derneği ile İş Birliği:** İstanbul Beşiktaş Dikilitaş'ta bulunan ve derneğin mülkiyetinde olan toplam 15.382,49 m² yüzölçümüne sahip araziler üzerinde proje geliştirmek amacıyla bir iş birliği protokolü imzalanmıştır. Bu iş birliği, söz konusu değerli arazinin potansiyelini en iyi şekilde değerlendirmeye olanak tanıyacaktır.
- ii. **Trabzon Sportif Yatırım ve Futbol İşletmeciliği Ticaret A.Ş. ile İş Birliği:** T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Trabzon Sportif Yatırım ve Futbol İşletmeciliği Ticaret A.Ş. ile İstanbul Kartal'da yer alan "Trabzonspor Kartal Tesisleri"nin bulunduğu alanda ortak bir proje geliştirilmesi için bir protokol yapılmıştır. Bu ortaklık, kurumların uzmanlıklarını bir araya getirerek sinerji oluşturmayı amaçlamaktadır.
- iii. **Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile Müşareke Anlaşması:** İstanbul Esenler Atışalanı 1. Etap projesinin geliştirilmesi sürecinde finansal kaynakların çeşitlendirilmesi amacıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile müşareke (gelir ve giderlerin eşit oranda paylaşılacağı ortaklık) esasına dayalı bir iş birliğine gidilmiştir.

14.4.4. Gelir Paylaşımı İhaleleri ve Sonuçları:

Şirket'in arsa satışı karşılığı GPM çerçevesinde yürüttüğü önemli ihale süreçlerinde aşağıdaki gelişmeler yaşanmıştır. Bu model, Şirket'in sahip olduğu arazilerin değerlendirilmesi ve gelir elde edilmesi açısından stratejik bir öneme sahiptir:

- i. **İzmir Çeşme Dalyan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş:** İller Bankası A.Ş. ile imzalanan İş Birliği Protokolleri çerçevesinde ihale edilen projenin ikinci oturumu tamamlanmıştır. İhale sonucunda en yüksek 10.525.000.000 TL ASKSTG ve %50 oran ile 5.262.500.000 TL ASKŞPTG teklifi alınmıştır. Bu projeden elde edilecek Şirket payı toplam gelirinin %80'i İLBANK'a, %20'si ise Şirket'e ait olacaktır. Bu iş birliği, riskin paylaşılması ve potansiyel getirinin maksimize edilmesi açısından önem arz etmektedir.
- ii. **İstanbul Esenler Atışalanı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş:** İhalenin ikinci oturumunda en yüksek 5.444.000.000 TL ASKSTG ve %35 oran ile 1.905.400.000 TL ASKŞPTG teklifi alınmış olup, sunulan tekliflerin değerlendirme süreci devam etmektedir. Değerlendirme sürecinin tamamlanmasıyla birlikte sonuçlar ayrıca kamuya duyurulacaktır.

14.4.5. Mevcut Projelerde Sözleşme Değerlerindeki Güncellemeler:

Şirket'in devam eden önemli projelerinde, yüklenicilerle yapılan başarılı ek protokoller neticesinde Şirket gelir paylarında önemli artışlar sağlanmıştır. Bu gelişmeler, projelerin kârlılığını olumlu yönde etkileyecek ve Şirket'in finansal performansına katkı sağlayacaktır:

- i. **Nidapark İstinye Projesi:** Asgari şirket payı toplam geliri, yapılan ek protokol ile 5.265.411.790 TL'den 5.689.238.003 TL'ye yükseltilmiştir.

Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akad. Mah. Etiler Mah. Cad. Park Maya S. No: 34336 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 33 22 Fax: 0(212) 352 33 22
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27228
Boğaziçi Kurumlar M.D. 927 008 8359
Mersis No: 08320038835900017

TRAVAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER
FİNANSLERİ MAH. TIRHAN CAD. NO: 44/B ÜNİVERSİTE YOLU
BÜYÜK MÜKELLEFLER YOLU 92401

- ii. **Nidapark Küçükyalı Projesi:** Asgari şirket payı toplam geliri 2.453.346.826 TL'den 2.596.051.901,10 TL'ye yükseltilmiştir.
- iii. **Batı Yakası Projesi:** Gerçekleştirilen ek protokol ile asgari şirket payı ticari toplam geliri 1.088.518.471 TL'den 2.217.872.624 TL'ye ulaşmıştır. Bu önemli yükseliş, projenin başarısı ve Şirket için sağlayacağı katkı açısından olumlu bir gelişmedir.
- iv. **Barbaros 48 Projesi:** Yüklenicisi ile yapılan sözleşmeye ek Protokol ile 808.133.565,00 olan asgari şirket payı toplam geliri 1.064.271.523,27 TL'ye yükselmiştir.

15. DİĞER BİLGİLER

15.1. Sermaye hakkında bilgiler

Şirket'in 31/12/2024 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 3.800.000.000 TL'dir.

15.2. Kayıtlı sermaye tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı tutarı 14/05/2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar ile 4.000.000.000 TL'den 100.000.000.000 TL'ye çıkarılmış olup ilgili değişikliğin İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 27/05/2025 tarihli ve 11339 sayılı TTSG'de yayınlanmıştır.

15.3. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket, Esas Sözleşmesi'nin 1'inci maddesi uyarınca Emlak Konut A.Ş. Türk Ticaret Kanunu ve SPKn hükümleri çerçevesinde ve SPK'nın Seri: VI, No:11 sayılı GYO'lara İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun surette paylarını halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre faaliyette bulunmak üzere, 04/08/1999 tarih 99/T-29 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı, 29/12/1999 tarih 588 sayılı KHK ve 02/05/2000 tarih 2000/575 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı hükümlerine göre, SPK'nın 20/06/2002 tarih ve KYD-298 sayılı izni uyarınca GYO'ya dönüştürülmüş ve unvanı "Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak belirlenmiştir.

Madde 2 uyarınca Şirketin ticaret unvanı "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. Şirketin işletme adı "Emlak Konut"tur.

Madde 3 uyarınca Şirket'in merkezi İstanbul ili, Ataşehir ilçesindedir.

Madde 4 uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır.

Madde 5 uyarınca Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık ortaklıktır.

Madde 6 uyarınca Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Madde 7 uyarınca Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonosu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda SPKn ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Şirket yönetim kurulu, SPKn'nun 13'üncü maddesi çerçevesinde her türlü borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası araçlarını ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423'üncü maddesi hükmü uygulanmaz.

56

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerleri A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerleri A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerleri A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Akat Mah. Akatlar Caddesi No: 11 Kat: 11
F-2/A BİCİTİYE 34398 İSTANBUL
Tel: 0(212) 351 11 77 Fax: 0(212) 351 36 20
E-posta: bilgi@vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 22 008 8359
Mersis No: 084200008359000101

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
FIRKAKENT MAH. FİNANS ÇİFTLİĞİ BLOK
NO: 44/B ÜRSAT YATIRIM MENKUL
BÖYÜK MÜHÜR DEĞERLER V.D. 2201015

Şirket, 02/07/2024 tarih ve 2024/1 sayılı İç Yönergesi ile sınırlı yetkili atanması ile ilgili esas ve usullerini TTK 367 ila 371 maddeleri uyarınca düzenlemiştir. Yönetim Kurulu, Şirket adına imza atmaya sınırlı yetkili şahısları/yöneticileri, görevlerini ve yetki derecelerini I, II, III ve IV. derece imza yetkilileri olarak belirlemiştir.

TTK hükümleri uyarınca hazırladığı şirket iç yönergesi Ek- 1'de verilecektir.

15.4. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

15.5. Sermayeyi temsil eden payların herhangi bir borsada işlem görüp görmediği hakkında bilgi:

İşbu İhraççı Bilgi Dokümanı tarihi itibarıyla, Şirket'in fiili dolaşımdaki pay tutarı 1.836.545.150,32 TL olup, EKGYO kodu ile Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

16. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket, faaliyetlerine ilişkin olarak kendi içerisinde yayınlamış olduğu İnşaat ve Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği'ni esas alarak ATYM ve GPM olarak iki farklı modelde işlerini ihale etmektedir.

Bu çerçevede, halihazırda toplam 275 adet proje ATYM ve toplam 118 adet proje ise GPM ile ihale edilmiştir. Ayrıca Şirket, bu projelerinde üretilen gayrimenkullerin gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerine uygun olarak satışını gerçekleştirmektedir. Şirket'in çok sayıda, ancak ticari hükümleri farklılık gösterse de birbirine benzer hükümler içermekte olan söz konusu sözleşmeleri ile bu sözleşmelere esas oluşturan İnşaat ve Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği'nin önemli olabilecek hususları aşağıda özetlenmiştir.

Şirket finansmanlarını genellikle bankalarla imzaladığı genel kredi sözleşmeleri ve çeşitli vadeler kira sertifikası ihracı gerçekleştirmektedir. Şirket'in finansmanlarına ilişkin sözleşmeleri de aşağıda özetlenmiştir.

16.1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği

Şirket, mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan taşınmazlar üzerinde Şirket'in parasal kaynakları kullanılarak anahtar teslimi götürü bedelli ve/veya birim fiyatlı olarak gerçekleştirilecek olan inşaat yapım işlerinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği'ni (bu başlık altında "Yönetmelik") kullanmaktadır.

İşbu Sertifika ihracı uyarınca Proje Sözleşmesi kapsamında da inşaat ihalesi, Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılacaktır. Ayrıca Yönetmelik hükümleri, Şirket'in belirtilen inşaat faaliyetlerinde kullanıldığı ve Önemli Sözleşmeler başlığı altında yer alan sözleşmeler açısından da önem arz ettiği için ilgili hükümlerine aşağıda yer verilmiştir.

57

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakat Mah. Ebulhasan Paşa'nın Cami. Park Maya Bite:
F-2/A Blok No: 10 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 33 77 Fax: 0(212) 352 33 70
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359/
Mersis No 0-9220-0883-5900017

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSEMENT MAH. FİDANCI DEĞERLER BLOK
NO: 10B KURUMSAL YATIRIM
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 998010459-1

Kapsamı: Yönetmelik, Şirket'in düzenleyeceği ihalelere ve akdedeceği sözleşmelere uygulanacak usul ve esasları düzenlemektedir. Yönetmelik kapsamında yapılacak olan ihaleler ve bu ihalelere istinaden akdedilecek sözleşmeler Devlet İhale Kanunu ile Kamu İhale Kanunu ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na tabi değildir. Ayrıca ihaleler, uluslararası ihale niteliğinde de değildirler.

İhale Usulü: İhale usulü, inşaat yapım işinin özelliklerine ve Şirket'in belirlemiş olduğu parasal eşiklere göre açık ihale veya belli istekliler arasında ihale (davet) usulüne göre yapılabilir. İşin niteliği ve kapsamı ile durumun gereklerine uygun olarak doğrudan temin usulü ve teklif alma usulü de uygulanabilmektedir.

İhale Katılımcılarının Belirlenmesi: Belli istekliler arasında ihale (davet) usulüne göre yapılan ihalelerde, istekliler Yönetmelik'te öngörülen şartlara göre seçilmektedir. İhalelere katılamayacak olan gerçek ve tüzel kişiler de Yönetmelik'te belirtilmektedir. İhaleye katılamayacak olan gerçek ve tüzel kişilerin dahil olduğu iş ortaklıkları da ihaleye katılamazlar. İhale katılımcıları, ihaleye katılabilmek için Yönetmelik'te belirtilen yeterlilik şartlarını sağlamalı ve istenilen belgeleri temin etmelidir.

Teminat: İhale kapsamında kesin ve geçici teminat istenmektedir. Teminat olarak nakit, banka teminat mektubu ve kefalet sigortası kapsamında kefalet senedi verilebilir. İstekliler, ihaleye katılabilmek için tekliflerinin %3'ü oranında geçici teminat vermelidirler. Sözleşme akdedilmeden önce de sözleşme bedelinin (ihale bedeli) %10'u oranında kesin teminat alınmaktadır. Yönetmelik'te belirtilen hallerde teminatlar, Şirket tarafından gelir kaydedilmektedir.

İhalenin Duyurulması: İhale duyurusu Yönetmelik'te belirtilen şekilde gazetelerde ve Şirket'in internet sitesinde yapılacaktır. İhalede dosyasında değişiklik yapılmaması esas olmakla birlikte değişiklik yapılması halinde duruma göre teklif revizesi için 30 (otuz) günlük ek süre verilebilmektedir.

İhale Kararı: Yönetmelikte belirtilen şartlara uygun olarak verilen teklifler ihale komisyonu tarafından değerlendirilmektedir. İhale komisyonu tarafından Yönetmelik'te belirtilen şartlar dikkate alınarak Şirket için en uygun teklif belirlenmektedir.

İhale Sonucuna İtiraz: İhale sonucu tüm isteklilere yazılı olarak iletilmektedir ve isteklilerin ihale sonucuna itiraz etmek için 3 (üç) günlük süreleri vardır. İtirazlar da 5 (beş) gün içerisinde değerlendirilerek isteklilere itiraz sonucu bildirilmektedir.

Sözleşme İmzalanması: İtiraz olmaması veya itirazların sonuçlandırılmasını takiben 3 (üç) gün içerisinde istekliye davet yazısı gönderilir ve davet yazısının tebliğ alınmasından itibaren istekli ile Şirket arasında sözleşmenin imzalanması gerekmektedir. Teklif alma şartnamesinde belirtilen belgelerin istekli tarafından sözleşme imzası ile birlikte Şirket'e teslim edilmesi gerekmektedir.

Tüm bu hususlar ile birlikte, belirtmek gerekir ki, söz konusu Yönetmelik, şekli anlamda Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmış ve Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe konmuştur. İlgili Yönetmelik bir idari işlem niteliğinde değildir; Yönetim Kurulu'nun takdirinde ilgili yönetmelik kapsamında değişiklik gerçekleştirilmesi; Yönetmelik'in kısmen veya tamamen yürürlükte kaldırılması, yeni bir yönetmelik hazırlanması, Yönetmelik'te belirtilmiş olan hususlar ile ilgili olarak karar(lar) alınması Şirket Yönetim Kurulu'nun takdirindedir.

58

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. 63. Kat Kat: Mardin Cad. Park Maya 5. Etaj
F-2/A Blok Kat: 5 Değıştaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0212 333 35 37 Fax: 0212 333 35 38
E-posta: vakif.yatirim@vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 275728
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 9220-0883-5900017

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKENT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. B.Ş.
44/45. Kat Kat: İSTANBUL
BÜYÜK MİLLETLER C. V.D. 998010;

16.2. ATYM Kapsamında Kullanılan Sözleşmeler

Şirket tarafından ATYM kapsamında yürütülen projelerde aşağıda yer alan standart sözleşmelerden ATYM İnşaat Teklif Alma Şartnamesi ve ATYM İnşaat Sözleşmesi kullanılmaktadır.

Şirket bu kapsamda toplam 275 adet sözleşme imzalamış olup, ilgili sözleşmelere ilişkin temel bilgiler 16.2.2 maddesi altında verilmiştir.

16.2.1. ATYM İnşaat Teklif Alma Şartnamesi

İlgili şartname ATYM inşaat işi kapsamında ihale sürecinde kullanılmaktadır.

Süre: Sözleşme kapsamında yüklenicinin sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri, yer teslimi tarihinden başlayarak sözleşmede öngörülen süre içerisinde bitirmesi ve geçici kabule hazır hale getirmesi gerekmektedir. Yüklenicinin yer tesliminden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde inşaatı başlaması gerekmektedir.

İhale Usulü: İhale, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği'ne uygun olarak, belli istekliler arasında ihale usulü ile sadece Şirket tarafından bu ihaleye davet edilen isteklilerin katılımı ile yapılmaktadır. İhale konusu inşaat yapım işi ihalesi ile ihale sonucunda düzenlenecek olan sözleşme, Devlet İhale Kanunu ile Kamu İhale Kanunu ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na tabi değildir. İhalede dosyasında değişiklik yapılmaması esas olmakla birlikte değişiklik yapılması halinde teklif revizesi için 30 (otuz) günlük ek süre verilebilmektedir. Şirket herhangi bir aşamada ihaleyi yapıp yapmamakta, dilediğini yapmakta, kısımlara bölmekte ve uygun teklifin tespitinde serbesttir.

İhaleye Katılım: İhaleye katılacak olan isteklilerin şartnamede Şirket tarafından belirlenen şartları taşıması gerekmektedir. İş ortaklıklarının ihaleye katılması halinde her biri için bu şartlar aranacaktır. İhaleye sadece Şirket tarafından davet edilen istekliler katılabilmektedir.

Geçici Teminat: İstekliler, ihaleye katılabilmek için tekliflerinin %3'ü oranında geçici teminat vermelidirler. Geçici teminat olarak nakit, banka teminat mektubu ve kefalet sigortası kapsamında kefalet senedi verilebilir. Şartnamede belirtilen hallerde isteklilerin geçici teminatları Şirket tarafından gelir kaydedilecektir.

Tekliflerin Değerlendirilmesi: İsteklikler tarafından iletilen teklifler şartnamede belirtilen matematiksel hesaplar ve koşullar esas alınarak değerlendirilecektir. Bu hesaplamalar neticesinde ihale sonucu belirlenecektir.

İhale Sonucuna İtiraz: İhale sonucu tüm isteklilere yazılı olarak iletilmektedir ve isteklilerin ihale sonucuna itiraz etmek için 3 (üç) günlük süreleri vardır. İtirazlar da 5 (beş) gün içerisinde değerlendirilerek isteklilere itiraz sonucu bildirilmektedir.

Sözleşme İmzalanması: İtiraz olmaması veya itirazların sonuçlandırılmasını takiben 3 (üç) gün içerisinde istekliye davet yazısı gönderilir ve davet yazısının tebliğ alınmasından itibaren istekli ile Şirket arasında sözleşmenin imzalanması gerekmektedir. Kesin teminat dahil olmak üzere şartnamede belirtilen belgelerin istekli tarafından sözleşme imzası ile birlikte Şirket'e teslim edilmesi gerekmektedir.

16.2.2. ATYM İnşaat Sözleşmesi

Sözleşme, Şirket ile yüklenici arasında inşaat kapsamındaki tüm iş ve işlemleri düzenlemektedir. Sözleşme, Devlet İhale Kanunu ile Kamu İhale Kanunu ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na tabi değildir. Sözleşme kapsamında yüklenici, üstyapı, altyapı, yol ve

çevre düzenleme vb. inşaat yapım işleri ile diğer ilgili iş ve işlemlerin tamamından sorumludur. Taraflar, anahtar teslimi götürü bedel olacak şekilde anlaşılmaktadır.

Süre: Yüklenicinin sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri, yer teslimi tarihinden başlayarak öngörülen süre içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmesi gerekmektedir. Yüklenicinin yer tesliminden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde inşaatı başlaması gerekmektedir.

Teminat: Kesin teminat tutarı Şirket tarafından belirlenmektedir. Teminat, Türk Lirası olarak nakit, banka teminat mektubu veya kefalet sigortası kapsamında düzenlenecek kefalet senedi olarak verilmektedir. Kesin teminat süresiz olmalıdır. Sözleşmenin feshedilmesi halinde teminat Şirket tarafından gelir kaydedilmektedir. Sözleşmede belirtilen şartlarda geçici kabul ile teminatın yarısı ve kesin kabul yapılması ile de kalan yarısı yükleniciye iade edilmektedir.

Ödemeler: Şirket tarafından yükleniciye yapılacak olan ödemeler hakediş bazlı olarak yapılmaktadır. Hakedişler asgari bir aylık süreler içerisinde yapılacaktır. Hakediş tutarlarının yükleniciye ödenebilmesi için hakediş ekinde, güncel tarihli ilgili SGK'dan ve vergi dairesinden alınmış "Borcu Yoktur" yazısı olması şarttır. Ayrıca hakediş ekinde iş yerinde ilgili mevzuatta belirtilen önlemlerin, ilgili ay itibari ile alındığı hususundaki yüklenici yetkilisi ile iş güvenliği uzmanı tarafından imzalı yazılı beyanın olması ve ödenmemiş işçi ücretinin olmadığına belgelenmesi şarttır.

Projeler ve Ruhsat İşleri: İşlerin geçici kabulünden önce projelere ilişkin bilgiler, Şirket ile paylaşılacak ve onay alınacaktır. Yapı kullanma izin (iskân) belgesi yüklenici tarafından alınacaktır. Temiz su tesisatı, elektrik iç tesisatı ve doğalgaz tesisatı abonelik işlemleri yüklenici tarafından yerine getirilmektedir.

Cezai Şartlar: Yüklenicinin sözleşmede öngörülen yükümlülüklerini ihlal etmesi halinde Şirket tarafından öngörülen cezai şartları ödemesi gerekmektedir. Bu yükümlülüklerin bir kısmını şu şekilde sıralanabilir: (i) Teslim alması gereken yeri zamanında teslim almaması; (ii) Geçici kabul öncesi projeleri onay için sunmaması; (iii) İş programının belirtilen süre içerisinde onay için Şirket'e verilmemesi. Cezai şartlar, yüklenicinin hakedişlerinden kesilmektedir.

Sigortalar: Yüklenici, sözleşmede öngörülen şekilde ve şartlarda sigortaları yaptırmalıdır (ör. işveren mali mesuliyet sigortası, üçüncü şahıslara karşı mali sorumluluk sigortası vb.). İnşaat alanı ile ilgili yaptırılacak olan sigortalarda sözleşmedeki belirtilen teminat oranları ve teminat kapsamına uygun olarak yapılmalıdır.

Kontrol: Kontrol, kontrollük teşkilatı tarafından yapılmaktadır. Kontrollük teşkilatı da Şirket'in kendi teknik elemanlarından ve yapı denetim teknik elemanlarından oluşmaktadır.

Fesih: Şirket'in yapmış olduğu yazılı uyarılara rağmen, sözleşme ve eklerinde belirtilen hükümlere uygun olarak yüklenici tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde sözleşme feshedilecektir. Sözleşme feshedildikten sonra Şirket, işin kalan kısmını istediği kişiye yaptırmakta serbesttir. İşin %80'inden fazlası tamamlandı ise ve Şirket uygun görür ise yüklenicinin de kabul etmesi şartıyla sözleşme feshedilmeden işin kalan kısmı bir üçüncü tarafa yaptırılabilir.

Vergiler: Sözleşmede aksi belirtilmedikçe vergilerin ödenmesinden yüklenici sorumludur.

Devir ve Temlik: Yüklenici, Şirket'in onayı ile sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini devredebilecektir.

16.3. GPM

Şirket tarafından GPM kapsamında yürütülen projelerde aşağıda yer alan GPM İşi Teklif Alma Şartnamesi ve GPM İşi Sözleşmesi kullanılmaktadır.

Şirket bu kapsamda toplam 118 adet sözleşme imzalamış olup, ilgili sözleşmelere ilişkin temel bilgiler 16.3.2. maddesi altında verilmiştir.

16.3.1. GPM İşi Teklif Alma Şartnamesi

İlgili şartname Arsa Satışı Karşılığı GPM kapsamında ihale sürecinde kullanılmaktadır.

Süre: Sözleşme kapsamında belirlenmektedir.

İhale Usulü: İhale, şartnamede belirtilen nitelikleri taşıyan isteklilerin katılımı ile yapılmaktadır. İhale konusu inşaat yapım işi ihalesi ile ihale sonucunda düzenlenecek olan sözleşme, Devlet İhale Kanunu ile Kamu İhale Kanunu ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na tabi değildir. İhalede dosyasında değişiklik yapılmaması esas olmakla birlikte değişiklik yapılması halinde teklif revizesi için 30 (otuz) günlük ek süre verilebilmektedir. Şirket herhangi bir aşamada ihaleyi yapıp yapmamakta, dilediğini yapmakta, kısımlara bölmekte ve uygun teklifin tespitinde serbesttir.

İhaleye Katılım: Öncelikle ihaleye katılacak olan isteklilerin ön yeterlilik zarfları incelenmektedir. Yeterlilik alan istekliler ihaleye davet edilmektedir.

Geçici Teminat: İstekliler, ihaleye katılabilmek için şartnamede belirlenen geçici teminatı vermelidirler. Geçici teminat olarak nakit ve banka teminat mektubu verilebilir. Şartnamede belirtilen hallerde isteklilerin geçici teminatları Şirket tarafından gelir kaydedilecektir.

Tekliflerin Değerlendirilmesi: İsteklikler tarafından iletilen teklifler şartnamede belirtilen şartlarda ASKSTG esas alınarak değerlendirilecektir. Bu hesaplamalar neticesinde ihale sonucu belirlenecektir.

Sözleşme İmzalanması: İhale sonucunun istekliye tebliğini takiben 3 (üç) iş günü içerisinde istekliye davet yazısı gönderilir ve davet yazısının tebliğ alınmasından itibaren istekli ile Şirket arasında sözleşmenin imzalanması gerekmektedir. Kesin teminat dahil olmak üzere şartnamede belirtilen belgelerin istekli tarafından sözleşme imzası ile birlikte Şirket'e teslim edilmesi gerekmektedir.

16.3.2. GPM İşi Sözleşmesi

Sözleşme, yapılacak olan bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri elde edilsin veya edilmesin, arsa satışı karşılığı olarak yüklenici tarafından Şirket'e taahhüt edilen asgari arsa satışı karşılığı Emlak Konut payı toplam gelirin sağlanması ve/veya ödenmesi taahhüdünü düzenlemektedir. Sözleşme, Devlet İhale Kanunu ile Kamu İhale Kanunu ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na tabi değildir. Sözleşme kapsamında yüklenici, üstyapı, altyapı, yol ve çevre düzenleme vb. inşaat yapım işleri ile diğer ilgili iş ve işlemlerin tamamından sorumludur.

Süre: Yüklenicinin yer tesliminden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde inşaaatı başlaması gerekmektedir. Yüklenicinin sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri, yer teslimi tarihinden başlayarak öngörülen süre içerisinde bitirmesi ve geçici kabule hazır hale getirmesi gerekmektedir. Sözleşmede belirli hallerde sürenin uzatılabileceği öngörülmüştür.

Teminat: Kesin teminat tutarı Şirket tarafından belirlenmektedir. Teminat, Türk lirası olarak nakit veya banka teminat mektubu olarak verilebilir. Kesin teminat süresiz olmalıdır.

21.04.2019
MUKELLEFLER
ENT. MAH. ZARAR. D. 8
M. V. D. MAH. DE. İSTANBUL
ENT. MUKELLEFLER V.D. 99801

Devir ve Temlik: Yüklenici, Şirket'in onayı ile sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini devredebilecektir.

16.4. Konut Satışına İlişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri

Şirket, konut satışı amacıyla standart bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi kullanmaktadır.

Sözleşmelerin tapuya şerh verilmesi mümkündür. Şirket'in konut satışı amacıyla akdettiği gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde Şirket, satıcı sıfatıyla alıcı olan gerçek veya tüzel kişilere bağımsız bölümlerin satışını üstlenmektedir. Sözleşmelerde bağımsız bölümün alıcıya satışı, teslimi, iade ve tapuda mülkiyetinin devri ile satış bedelinin ödeme koşulları ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir. Alıcı'nın tüketici olması halinde Tüketici Kanunu 40'inci maddesi ve devamı hükümleri uygulanacaktır. Bu kapsamda da sözleşmenin ilgili kısımlarda Tüketici Kanunu'na atıflar yapılmıştır.

Sorumluluk: Şirket, sözleşmenin ifası sırasında Şirket'in kastı ve/veya ihmali nedeniyle ortaya çıkabilecek tüm zarar, ziyan, eksik veya kusurlu bildirimlerden ve/veya hasarlardan sorumlu olacaktır.

Süre: Bağımsız bölümün teslim tarihi, sözleşme tarihinden itibaren 48 (kırk sekiz) aydır.

Ödemeler: Alıcılar, Şirket'e ödemeyi doğrudan veya banka ile doğrudan yapabilirler. Bunun yanı sıra sözleşmede öngörülen peşinatı ödeyerek vadeli satın alma imkanlarından da yararlanabilmektedirler.

Teminat: Alıcı tarafından Şirket'in göstermiş olduğu ödeme yerine ödenen bedellerin yeterli teminatı teşkil ettiği ve bu çerçevede ek teminat aranmadığı kabul edilmektedir.

Cezai Şartlar: Sözleşmede aykırılık halleri için çeşitli cezai şartlar öngörülmüştür.

Fesih: Sözleşmelerde alıcılara cayma ve dönme hakkı veren hükümler yer almaktadır. Alıcının sözleşmenin imzalanmasından itibaren 14 (on dört) gün içerisinde herhangi bir cezai şart ödemediği sözleşmeden cayma hakkı vardır. Bunun haricinde alıcı tarafından sözleşmeden dönülmesi halinde ödenmesi gereken tazminatlar sözleşmede gösterilmiştir. Şirket'in hangi hallerde sözleşme feshedilebileceği sözleşmede detaylı olarak düzenlenmiştir. Alıcıların konut finansmanı kuruluşlarından kredi kullanarak gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamaları halinde konut finansmanı kuruluşları ile alıcı arasındaki sözleşmesinin feshedilirse gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin de sona erdirilmesi gerekmektedir.

Sigortalar: DASK sigortası ve diğer öngörülen sigortalar alıcılar tarafından yaptırılacaktır.

Vergiler: Sözleşmede aksi belirtilen hususlar haricinde vergilerden alıcılar sorumludur. Vergilerdeki artışlardan kaynaklı ortaya çıkan farklardan da alıcı sorumlu olacaktır.

Devir ve Temlik: Alıcıların Şirket'in yazılı izni olmaksızın sözleşmeyi devir ve temlik etmesi mümkün değildir. Devir sırasında Şirket'e komisyon ödenmesi gerekmektedir.

16.5. Şirket'in Fon Kullanıcısı Olduğu Kira Sertifikası İhraçı

Şirket'in KAP'ta yaptığı 22/04/2025 tarihli bildirimde; Şirket'in fon kullanıcısı olarak yer alacağı, yurt içinde nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle 10.000.000.000 TL tutarlı ihraç tavanı kapsamında tertipler halinde, çeşitli vadelerde ve Kira Sertifikaları Tebliği'nde öngörülen kira sertifikası türlerine dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması suretiyle kira sertifikaları ihraç edilmesi amacıyla SPK tarafından onaylanmış ihraç belgesi yayınlanmıştır.

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

63

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Bulvarı, Akademi Çarşı, Park Maya Suites
F-2/A Blok Kat: 11 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: 0(212) 330 83 71 Fax: 0(212) 330 83 80
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar Y.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KONSİYERİ MAHALLESİ CAD. 8 BLOK
KAT: 4/10 ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 998010459

30/06/2025 sonu itibarıyla toplam 11.844.000.000 TL tutarında kira sertifikası ihracı tamamlanmıştır. Yine aynı dönem içerisinde, toplam 8.316.500.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının getiri ödemeleri ve itfaları gerçekleştirilmiştir.

16.6. Genel Kredi Sözleşmeleri

Genel kredi sözleşmeleri, Türk bankaları ve müşterileri arasında akdedilen, banka tarafından sağlanmakta olan nakdi ve gayri nakdi kredi türlerini düzenleyen ve müşterilerine ilgili genel kredi sözleşmesinde belirtildiği şekilde belirli bir üst limite kadar tahsis edilmiş bulunan nakdi ve gayri nakdi kredileri kullanmaya imkân tanıyan sözleşmelerdir. Şirket, bankalar ile çeşitli tutar limitleri dahilinde genel kredi sözleşmeleri imzalamış, bu sözleşmelerden bazıları tahtında Türk Lirası ve döviz cinsinden krediler kullanmıştır. Söz konusu genel kredi sözleşmeleri, bankalarca tesis edilen kredi limitleri tahtında kullanılmış veya kullanılacak kredilere, kredi işlemleri kapsamında tesis edilebilecek teminatlara ve beyan, taahhüt ve temerrütlere ilişkin piyasa standartlarında genel hükümler içermektedir. Genel kredi sözleşmeleri, genel itibarıyla, bankaların risklerini bertaraf eder nitelikte düzenlenmiş, müşteri aleyhine ağır hükümler içeren tek taraflı sözleşmelerdir.

Genel kredi sözleşmeleri, bankanın kredi alan müşterileri için uygulanan standart hükümler içermekte olup, genel kredi sözleşmelerinin çoğu tahtında Şirket özelinde ve/veya kullanılan krediler bakımından herhangi özel bir hak ve yükümlülük belirlenmemiştir.

04/07/2025 tarihli Findeks risk raporu uyarınca 04/07/2025 tarihi itibarıyla Şirket'in gecikmeye düşmüş borcu bulunmamaktadır.

Banka	Kredi Limiti (TL)	Sözleşme Tarihi (Genel Revize Vadesi)	Müteselsil Kefiller	Diğer Teminatlar
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	6.500.000.000	02/04/2026	Yoktur	Yoktur
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	3.500.000.000	27/02/2025	Yoktur	Yoktur
Dünya Katılım Bankası A.Ş.	1.700.000.000	05/01/2026	Yoktur	Yoktur
Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	3.686.163.800	10/04/2026	Yoktur	Yoktur
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	5.500.000.000	27/03/2027	Yoktur	Yoktur
Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	16.627.526.619	24/10/2025	Yoktur	Yoktur
Türkiye Halkbank A.Ş.	5.800.000.000	01/10/2026	Yoktur	Yoktur
Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.	151.500.000.000	09/04/2027	Yoktur	Yoktur

Banka	Kredi Limiti (TL)	Sözleşme Tarihi (Genel Revize Vadesi)	Müteselsil Kefiller	Diğer Teminatlar
Türkiye İş Bankası A.Ş.	555.959.553	12/04/2023	Yoktur	Yoktur
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	4.175.790.0	18/03/2026	Yoktur	Yoktur
Alternatif bank A.Ş.	500.000.000	18/02/2026	Yoktur	Yoktur
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.	261.000.000	27/12/2025	Yoktur	Yoktur
Anadolubank A.Ş.	776.000.000	17/06/2022	Yoktur	Yoktur
Akbank T.A.Ş.	76.699.696.056	17/04/2025	Yoktur	Yoktur

16.7. Kâr ve Zarar Ortaklığı Sözleşmesi

Kâr ve zarar ortaklığı (müşareke) sözleşmesi, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile Şirket arasında Şirket'in ihtiyaç duyduğu ve talep ettiği finansmanın Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olarak taraflar arasında finansman ortaklığı kurulması yöntemiyle sağlanması amacıyla, taraflar arasında imzalanmış olan Genel Kredi Sözleşmesi ile tüm kredi sözleşmelerinin eki ve ayrılmaz bir olarak akdedilmiştir.

Kapsamı: Banka tarafından Şirket'in İstanbul Esenler Atışalanı 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi'ne finansman sağlanması amacıyla imzalanmıştır. Bu kapsamda kurulacak olan kâr ve zarar ortaklığına hem banka hem de Şirket tarafından sermaye koyulmaktadır. Kâr ve zarar ortaklığının amacı, münhasıran finansman sağlamaktır. Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Şirket ile banka arasındaki genel kredi sözleşmelerinde yer alan hükümler uygulanacaktır.

Yükümlülükler: Bankanın tek sorumluluğu finansman sağlamak iken Şirket, proje konusu tüm iş ve işlemlerden sorumlu olmaktadır.

Gelir Dağılımı: Toplanan gelir, bankanın gözetimi ve denetimi altında Şirket'e ait bir proje hesabında toplanmaktadır. Elde edilen gelirden öncelikli olarak proje kapsamındaki sözleşmede öngörülen şekilde giderler karşılanmaktadır. Daha sonrasında ise kalan bakiye tutar, banka ve Şirket arasında belirlenen gelir oranlarına göre paylaşılmaktadır.

Ortaklığın Yöntemi: Ortaklığın yönetimi projenin gerçekleştirme amacına uygun olarak Şirket'e bırakılmaktadır. Sözleşmede öngörülen hallerde Şirket'in bankadan onay alması gerekmektedir.

Ayıptan Sorumluluk: Şirket, proje kapsamında tüm işlemleri ayıptan ari bir şekilde yüklenicilere yaptırmak zorundadır. Şirket'in proje kapsamında ortaya çıkan ayıplardan yüklenicilerin sorumlu olacağı temin edecek şekilde gerekli önlemleri alması gerekmektedir.

Devir ve Temlik: Şirket, bankanın onayı olmadıkça sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini devredememektedir.

MENKUL DEĞERLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

FİNANSAL MAH. YIN DİS.

NO / T.C.K.V.D.E. / İZMİR

BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

- TOKİ'nin onayı ile projelerin ihalesini düzenleyerek, en uygun teklif sahibini belirleyecek ve ilgili teklif sahibi Damla Kent Projesi'nin ihraca konu bağımsız bölümlerin inşasını yüklenerek teklif veren ile ATYM yöntemi ile sözleşme akdedecektir.
- Bağımsız bölümler için SPK lisanslı değerlendirme şirketlerine değerlendirme yaptırmak ve satış fiyatlarını belirlemek suretiyle, Sertifika ihracını gerçekleştirecektir.
- Satışlardan elde edilen gelirlerden, ihale ve proje geliştirme süreçlerinde yaptığı harcamaları mahsup ettikten sonra kalan meblağı TOKİ'ye aktarmayı taahhüt etmiştir.
- Satış süreçlerine ilişkin tüm verileri TOKİ'ye düzenli olarak raporlamayı, istenmesi halinde TOKİ'ye elektronik sistem erişimi sağlamayı taahhüt etmiştir.
- İhraççı sıfatıyla, Sertifika'ya dayalı Yatırımcı taleplerini yerine getirmek ve asli/tali edim işlemlerini organize etmeyi üstlenmiştir.
- Protokol kapsamında yapılacak tüm hizmet alımlarını TOKİ adına İhraççı gerçekleştirecek, bu kapsamda oluşacak giderleri satış gelirlerinden mahsup edecektir.

iv. Satış ve Gelir Paylaşımı

- Satışlardan elde edilen gelir, önce Emlak Konut tarafından Damla Kent Projesi'nin ihraca konu bağımsız bölümlerin inşasına ilişkin olarak yapılan harcamaların ve masrafların mahsup edilmesi suretiyle kullanılacaktır.
- Masrafların çıkarılmasından sonra kalan tutar, tahsilatı izleyen en geç 7 (yedi) gün içinde TOKİ'nin bildirdiği banka hesabına aktarılacaktır.
- Gelirler, satış sözleşmeleri ve Sertifika ihracı ile sağlanan tüm fonlar dahil edilerek hesaplanacaktır.

v. Sertifika İhraç ve İtfa Süreci

- Sertifika ihraç edilmesi halinde, Sertifika Sahipleri'ne asli edim (bağımsız bölüm devri) veya tali edim (nakit ödeme) seçenekleri sunulacaktır.
- Tali edim ifa tarihine kadar gösterilen tüm çabalara rağmen Yatırımcılar'a veya piyasadaki diğer alıcılara satışı gerçekleştirilemeyen ihraca konu bağımsız bölümlerin bulunması halinde, satılamayan bu bağımsız bölümlere ilişkin olarak, nihai açık artırma öncesinde yapılmış en son değerlendirme raporu sonucunda tespit edilmiş değer azami %20 aşagısında belirlenen bedelin Yatırımcılar'a Sertifikalar'ı oranında vade tarihinde ödenmek üzere İhraççı'ya TOKİ tarafından ödeneceği kabul ve taahhüt edilmektedir.

vi. Masraf ve Giderler

- İhale ilan giderleri, ruhsat ve tapu masrafları, damga vergisi, ekspertiz raporu ücretleri, tanıtım ve pazarlama giderleri dahil olmak üzere Proje Sözleşmesi'nde belirtildiği kapsamda tüm giderler, ihraçtan edilecek bedellerden karşılanabilecek olup, her halde TOKİ'nin sorumluluğundadır.
- Emlak Konut, bu giderleri öncelikle ihraçtan mahsup edecek, ihraçtan elde edilen gelirlerden kalan kısmı TOKİ'ye ödeyecektir.

vii. Raporlama ve Bilgilendirme

- Emlak Konut, tüm satış verilerini ve hesap hareketlerini düzenli olarak TOKİ'ye raporlamakla yükümlüdür.

67

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. İbuki Mah. Mardin Cad. Park Mayan Sitesi
F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34325 İSTANBUL
Tel: 0212 333 33 33 Faks: 0212 333 33 20
İletişim Kuruluşu: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0893-590001

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İNANIR KENT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 00000000000000000000
TOKELLEFLER V.D. 998010

- Günlük satış hareketlerine ilişkin özet bilgiler TOKİ'ye e-posta yoluyla bildirilecektir.

17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

İhraç sürecinde, Şirket'e danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likidite Yapıcılığı Hizmetleri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Fiyat İstikrarını Sağlayıcı Hizmetler
Özok Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmeti
Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti
İSFA İslami Finans Danışmanlık	İhracın, Katılım Finans İlke ve Esasları'na Uygunluğuna İlişkin Fıkhi Danışmanlık Hizmeti

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İhraççı Bilgi Dokümanı'nda yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31/12/2023 ve 31/12/2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Adresi: Galataport İstanbul, Kılıçali Paşa, Meclis-i Mebusan Cd. No: 8, 34433 Beyoğlu/İstanbul

Telefon: (0212) 326 60 60

Faks: 02123266050

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Burak Özpoymaz

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin, Şirket'in 31/12/2023 ve 31/12/2024 tarihinde sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarına ilişkin vermiş olduğu olumlu görüş aşağıda yer almaktadır:

"Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

68

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebu'l-Hasan Ali Nad. Paş. Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 48 B. Şişli 34339 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 76 77 Fax: 0(212) 352 76 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27/228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
HAYATİYE SOK. AYHAN FİNANSAL BİLGİ
MERKEZİ KAT: 5 E-100
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

muhasabe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Değerleme Raporları

İşbu İhraççı Bilgi Dokümanı'nın 17'nci maddesinde gayrimenkul ve menkul değerleme hizmeti sunan uzman olarak belirtilen değerleme kuruluşunun bilgilerine aşağıda yer verilmiştir.

Ticaret Unvanı: Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adresi: Seyitnizam Mah. Mevlana Cad. No:88 Kat:3/A Zeytinburnu / İstanbul

Telefon: 0212 657 20 33

Faks: 0212 657 20 36

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri, bağımsız denetim hizmetleri ve ihracın Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygunluğuna ilişkin fihhi danışmanlık hizmeti sunan hiçbir taraf, İhraççı tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İhraççı Bilgi Dokümanı'nın genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

18. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Barbaros Mah. Mor Sömböl Sok. No: 7/2 B Ataşehir / İstanbul adresindeki ihraçcının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraçcının internet sitesi (www.emlakkonut.com.tr); halka arzda satışa aracılık edecek olan Halk Yatırım'ın (www.halkyatirim.com.tr), Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) ve Ziraat Yatırım'ın (www.ziraatyatirim.com.tr) adresli internet sitelerinde ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

19. EKLER

Ek- 1

Şirket İç Yönergesi

70

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Beşiktaş Yatırım Cad. Park Maya Şişli
F-2/A Blok Kat:1 Kat:10 Kat:10 Kat:10 KAT:10
Tel:0(212) 362 88 77 Fax: 0(212) 362 88 77
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 26727
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 000 8359
Mersis No: 084300443000001

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Kat:1 Kat:10 Kat:10 Kat:10 KAT:10
DÜYÜKNOVALE CEN V.Ş. 9880104594

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye Piyasası Aracı Notu

Bu sermaye piyasası aracı notu, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 23/07/2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın toplam 6.745.812.133 adet gayrimenkul sertifikası ihraç tavanı kapsamında halka arz edilecek 1.923.481.773 adet ve 14.599.226.657,00 TL değerindeki gayrimenkul sertifikalarının halka arzına ilişkin sermaye piyasası aracı notudur. Halka arz edilecek gayrimenkul sertifikalarına fazla talep gelmesi durumunda halka arz edilecek gayrimenkul sertifikası adedi, 2.820.593.495 adede ve 21.408.304.627,00 TL değerine kadar artırılabilir.

Sermaye piyasası aracı notunun onaylanması, sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Bu sermaye piyasası aracı notu çerçevesinde ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin ihraççının yatırımcılara karşı olan ödeme yükümlülüğü, Kurul veya herhangi bir düzenleyici kamu kuruluşu tarafından garanti altına alınmamıştır. Ayrıca halka arz edilecek gayrimenkul sertifikalarının fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Bu sermaye piyasası aracı notu, ihraççı bilgi dokümanı ve özet ile birlikte geçerli bir izahname oluşturur. Bu nedenle, halka arz edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin yatırım kararları ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özeti ("İzahname Seti") bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu sermaye piyasası aracı notu ile birlikte incelenmesi gereken ihraççı bilgi dokümanı ve özet, ortaklığımızın www.emlakkonut.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.halkyatirim.com.tr, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.vakifyatirim.com.tr ve Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.ziraatyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda www.kapik.gov.tr .../.../2025 tarihinde yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnameyi oluşturan belgeler ve bu belgelerin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

Kurulca 23/07/2025 tarihinde onaylanan ihraççı bilgi dokümanı kapsamında daha önce ihraç edilen gayrimenkul sertifikaları bulunmamaktadır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İÇİNDEKİLER

1. SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER.....	10
2. RİSK FAKTÖRLERİ.....	11
3. TEMEL BİLGİLER.....	27
4. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	47
5. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	64
6. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	100
7. GARANTİ HÜKÜMLERİ VE GARANTÖRE İLİŞKİN BİLGİLER.....	104
8. DİĞER BİLGİLER.....	107
9. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	109
10. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	113
11. EKLER.....	113

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



ENKUL DEĞERLER
A.Ş.
77 F
İfya
c3rei



KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
Asli Edim	Asli edim ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde, ihraççı tarafından gayrimenkul sertifikası sahipleri adına kat mülkiyetinin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesini;
A.Ş.	Anonim Şirket;
ATYM	Anahtar Teslimi Yapım İşleri Modeli'ni;
Bağımsız Bölüm	23/06/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda tanımlanan ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini;
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nu;
BEDAŞ	Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.'yi;
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	Borsa İstanbul A.Ş.'yi;
Bkz.	Kısaca "Bakınız"ı;
BSMV	23/07/1956 tarihli ve 9362 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Gider Vergileri Kanunu uyarınca belirlenen Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi'ni;
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirme'yi;
ÇED Gerekli Değildir Kararı	ÇED Yönetmeliği tahtında T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen ve Proje'ye ilişkin ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığını belirten ÇED Gerekli Değildir Kararı'nı;
ÇED Kararı	Damla Kent Projesi'nin durumuna göre, ÇED Gerekli Değildir Kararı veya ÇED Olumlu Kararı'nı;
ÇED Olumlu Kararı	ÇED Yönetmeliği tahtında T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

1

Enilak Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Yuksek Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 5b6c8db5-5120-42a6-b31c-1784a8dd9247
<https://spk.gov.tr/bokuman-doğrulama>

T.C.

KISALTMA	TANIM
	tarafından verilen “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumludur” Kararı’nı;
ÇED Yönetmeliği	29/07/2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliği’ni;
Damga Vergisi Kanunu	11/07/1964 tarih ve 11751 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu’nu;
Damla Kent Projesi	Taşınmazlar üzerinde inşası gerçekleştirilecek olan A, B, C, D ve E Etapları’nın bir bütün olarak birlikte oluşturdıkları projeyi;
DİBS	Devlet İç Borçlanma Senetleri’ni;
Edim Sorumlusu	Edimlerin Tebliğ ile belirtilen esaslar çerçevesinde ve işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu’nda belirtilen hususlara uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini kontrol etmekle yükümlü kuruluş olarak TOKİ’yi;
Emlak Konut / Emlak Konut GYO İhraççı / Şirket	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’yi;
Fitch Ratings	Amerika Birleşik Devletleri’nde kurulu Fitch Ratings Incorporation – Fitch Derecelendirme Kuruluşu’nu;
Fiyat İstikrarı	Halka arz sonrasında Sertifikalar’ın borsa fiyatının desteklenmesini;
Gayrimenkul(ler) / Taşınmaz(lar)	Damla Kent Projesi’nin geliştirilecek olduğu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Mahmutbey Mahallesi’nde kayıtlı 2396 Ada 5 ve 6 parsel, 2398 Ada 1 ve 2 parsel, 2399 Ada 1 ve 2 parsel, 2434 Ada 1, 3 ve 4 parsel ile 2435 Ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazları;
Gayrimenkul Projesi / Proje	Damla Kent Projesi’nin A Etabı’nı ve ek satış yapılması halinde ise, A Etabı ve B Etabı’nı;
Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi	TOKİ ile Asli Edim talebinde bulunan Yatırımcılar arasında akdedilecek olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesini;

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Cad. 10. Kat
34398 Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 27218
Boğaziçi Kurumlar D. 922 008 8359

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Marmara Cad. 10. Kat
34398 Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 27218
Boğaziçi Kurumlar D. 922 008 8359

LER A.Ş.
Marmara Cad. 10. Kat
34398 Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 27218
Boğaziçi Kurumlar D. 922 008 8359



Doğrulama Kodu: 1b1c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/sorumlu-doğrulama>

KISALTMA	TANIM
Gayrimenkul Sertifikası / Sertifika(lar)	İhraççı'nın inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettiği, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit sermaye piyasası aracını;
Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri / Sertifika Sahibi / Sertifika Sahipleri	Proje'de yer alan Bağımsız Bölümler'e ilişkin olarak Emlak Konut tarafından ihraç edilen Sertifikalar'a yatırım yapan kişileri;
Gelir Vergisi Kanunu	06/01/1961 tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nu;
GYO	Gayrimenkul yatırım ortaklığını;
Halk Yatırım	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'yi;
Harçlar Kanunu	17/07/1964 tarih ve 11756 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 492 sayılı Harçlar Kanunu'nu;
IBAN	Uluslararası Banka Hesap Numarası'nı (ing. <i>International Bank Account Number</i>);
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Kodu'nu (ing. <i>International Securities Identification Number</i>);
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ni;
İhale Sözleşmeleri	Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek ve Sertifikalar'a ilişkin bağımsız bölümlerin inşaat işlerini yürütecek olan Yüklenici ile Emlak Konut arasında imzalanan veya imzalanacak (tüm değişiklikleri ile birlikte) ve tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen sözleşmeleri;
İhraççı Bilgi Dokümanı	Halka arz edilecek Sertifikalar'a ilişkin hazırlanan işbu İzahname Seti'nde yer alan ihraççı bilgi dokümanını;
İhraççı Yönetim Kurulu	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nu;



KISALTMA	TANIM
İmar Kanunu	09/05/1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 3194 sayılı (zaman zaman değişmiş hali ile) İmar Kanunu’nu;
İSKİ	İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nü;
İş Günü	Türkiye’de bankaların ve borsaların açık olduğu ve işlem yaptığı hafta içi günlerini;
İtfa Bedeli	Kurul’a başvuru sırasında Damla Kent Projesi’ne ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporuna göre belirlenen gayrimenkul sertifikası bedelini;
İzahname Seti	Halka arz edilecek Sertifikalar’a ilişkin hazırlanan İhraççı Bilgi Dokümanı, Özet ve Sermaye Piyasası Aracı Notu’ndan oluşan izahname setini;
KAP	www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilecek Kamuyu Aydınlatma Platformu’nu;
Katılım Finans İlke ve Esasları	Dünyada ve ülkemizde genel kabul görmüş, hizmetleri bakımından faizden kaçınan ve İslam hukuku prensiplerine uygun davranmayı ilke edinen katılım bankacılığı ve katılım finans işlemleri prensiplerini ifade etmektedir. Ayrıca, işletmelerin ya da bireylerin de tercihleri doğrultusunda kaynaklarını ya da fonlarını Katılım Finans İlke ve Esasları’na aykırı olmayan finansal ve ticari faaliyetlerde kullanılması da bu kapsamda değerlendirilmesini;
Kentsel Dönüşüm Kanunu	15/12/2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu’nu;
KDV	02/11/1984 tarihli ve 18563 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu uyarınca belirlenen Katma Değer Vergisi’ni;
KHK	Kanun Hükmünde Kararname’yi;
Konsorsiyum Lider(ler)i	Halk Yatırım, Vakıf Yatırım, Ziraat Yatırım’ı;

Emlak Konut Yatırım A.Ş.
Yatırım Departmanı

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1b0c94b5-5120-42a5-b31c-1784e9d09247
<http://www.halkyatirim.gov.tr/bokuman-dogrulama>



KISALTMA	TANIM
Proje Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölümler'in işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nda belirtilen vasıflara uygun bir biçimde tamamlanması için Emlak Konut tarafından öngörülen tahmini tarihi;
Proje Sözleşmesi	TOKİ ile Emlak Konut arasında 17/03/2025 tarihinde akdedilen Şht. P. Uz. Çvş. Ahmet Öztürk Kışlası İşbirliği Protokolü'nü;
SPK / Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu'nu;
SPKn	30/12/2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu;
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'yi;
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'ni;
Tali Edim	Tali edim ifa süresi içerisinde izahnamede veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde ihraççı tarafından tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının gayrimenkul sertifikası sahiplerine, sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılmasını;
Tapu Kanunu	29/12/1934 tarihli ve 2892 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2644 sayılı Tapu Kanunu'nu;
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti'ni;
TCKN	Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Numarası'nı;
Tebliğ	05/07/2013 tarihli ve 28698 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan (zaman zaman değiştirilmiş hali ile) Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (Seri No: VII-128.2)'ni;
TL	Türk Lirası'nı;
TOKİ	Toplu Konut Kanunu uyarınca teşekkül etmiş T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı;

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat: 2/A Blok Nispetiye Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 337 77 77 Fax: 0212 337 77 36
www.vakifyatirim.com.tr
Sicil No: 3 7228
Boğaziçi Kurumlar v.d. 922 088 8359

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul

KISALTMA	TANIM
Toplu Konut Kanunu	17/03/1984 tarihli ve 18344 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nu;
Tüketici Kanunu	28/11/2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu’nu;
UİP	Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde tanımlandığı şekilde Uygulama İmar Planı’nı;
Vakıf Yatırım	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’yi;
Vergi Usul Kanunu	10/01/1961 tarih ve 10703 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nu;
Yatırımcı / Yatırımcılar	Gayrimenkul Sertifikası Sahibi / Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri
YÜFP	BİST Pay Piyasası bünyesinde işlem gören Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı’nı;
Yüklenici(ler)	Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek ve gayrimenkul sertifikalarına ilişkin bağımsız bölümlerin yer alacağı Proje’nin inşaat işlerini yürütecek / tamamlayacak olan ve ihale sonrasında belirlenecek yüklenici firmaları;
Ziraat Yatırım	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’yi;

ifade eder.

İHRAÇCI BİLGİ DOKÜMANINDA YER VERİLEN GÖRÜŞLER VE ONAYLAR DIŞINDAKİ GÖRÜŞLER/ONAYLAR

Yoktur.

1. SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu sermaye piyasası aracı notunda ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve sermaye piyasası aracı notunda bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı	
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Yasir Yılmaz Görevi: Genel Müdür	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Ertan Keleş Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI

Halka Arzı Aracılık Eden Yetkili Kuruluşlar	
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Zafer Mustafaoğlu Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Menekşe Özdemir Dikilitaş Görevi: Müdür	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 5b0c8db5-5120-42a0-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokumanlari-dogrulama>



ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Harun Dereli Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Suna Gün Görevi: Müdür	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Barış İnal Görevi: Genel Müdür	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Mehmet Doğa Doğmuş Görevi: Müdür	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI

2. RİSK FAKTÖRLERİ

2.1. İhrac Edilecek Sertifikalar'a İlişkin Riskler:

Yatırımcılar, yatırım kararlarını vermedeki önce aşamada yer alan Risk Faktörleri ile birlikte, ilgili Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun Ek 13 ile yer alan Gayrimenkul Sertifikalarına İlişkin Risk Bildirim Formu'na da dikkatli olarak yatırım kararlarını vermektedir.

2.1.1. Gayrimenkul Sertifikaları, vade içeren, likide likidite'de işlem gören sermaye piyasası araçlarıdır. Sermaye piyasası araçları getirici ve zarar riskleri barındırır. Yatırımcılar, Gayrimenkul Sertifikaları gibi varlığa dayalı sermaye piyasası araçlarında, varlıklarda meydana gelebilecek fiyat risklerini göz önünde bulundurarak yatırım yapmalıdır.

Proje kapsamında ihraç edilecek Sertifikalar, repartisi benzer hisse senetleri olan Proje'de inşaat ve işletme gerçekleştirilecek olan konut niteliğindeki Bağımsız Bölünler'in küçük hissedar halinde satış alınmasını, yeterli sayıda Sertifika satın alan Anı İşletme şirketine (İnşaatçı Yatırımcılar'ın ilgili devri yoluyla Bağımsız Bölünler'in sahibi olmasını) imkan verirken, yeterli Sertifika'ya sahip olmayan veya Bağımsız Bölünler'in niteliklerini sahip olmayı tercih etmeyen Sertifika Sahipleri'nin ise Bağımsız Bölünler'de ve ilgiliyle Proje'de meydana gelecek



muhtemel değer artışından faydalanmasına imkân veren ve Borsa İstanbul'da işlem gören sermaye piyasası araçlarıdır.

Bu yönüyle, gayrimenkul sertifikaları belirli bir vadeyi içermektedir. Sertifikalar için vade tarihi 15/08/2029 olarak belirlenmiştir. Bu vade tarihi, Proje'nin tamamlanarak ilan edilmiş sayıda Sertifika'yı edinmiş ve Asli Edim talebinde bulunmuş olan Yatırımcılar'a Bağımsız Bölüm'ün mülkiyetinin tesis edileceği, diğer taraftan belirli sayıda Sertifika edinmemiş veya Asli Edim tercih etmemiş olan Yatırımcılar'a ise Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilecek olan tutarların sahip olduğu Sertifikalar oranında nakdi ödemesinin yapılacağı en son tarihtir.

Asli Edim talep etmemiş olan Sertifika Sahipleri, Tali Edim'in ifasını beklemeden vade tarihinden önce Sertifikalar'ını Borsa İstanbul'da satarak nakde dönüştürebilecektir. Sertifikalar'ın vade tarihinden önce Borsa İstanbul'da satılarak nakde dönüştürülmek istenmesi halinde, Sertifikalar'a yeterli talep gelmeyebilir. Sertifikalar'ın borsa fiyatı Borsa İstanbul ve gayrimenkul piyasasında oluşabilecek olumsuzluklardan etkilenebilir. Sertifikalar, vade tarihinde belirli bir getiri taahhüdü içermediği için yatırım anında Yatırımcılar, Proje'de yer alan Bağımsız Bölümler'in satış fiyatlarından elde edilecek muhtemel getirileri öngöremeyebilir. Bağımsız Bölümler'in satış fiyatları, değerlendirme raporlarında öngörülmüş olan satış fiyatlarından ve borsa fiyatına göre hesaplanan değerden farklılık gösterebilir. Bu durum, Yatırımcılar'ın nihai olarak elde edecekleri getirileri veya Asli Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in değer beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

2.1.2. Sertifikalar, inşaatına henüz başlanmamış olan Proje'ye ilişkin olarak ihraç edilmektedir. Sertifikalar'ın değeri ve performansı; temel olarak dayanak varlık olan Proje'nin başarılı bir şekilde geliştirilmesine, tamamlanmasına ve Yatırımcı'nın beklediği getiriyi sağlamasına bağlıdır.

Sertifikalar, oldukça kapsamlı ve büyük bir gayrimenkul projesi olan Damla Kent Projesi'nin A ve ek satışa konu edilmesi durumunda B Etapları'nın finansmanı amacıyla ihraç edilmektedir. İhraççı, bu tür büyük projeleri geçmişte birçok kez tamamlayarak hak sahiplerine teslimini gerçekleştirmiş olsa da Proje'nin mali değeri, İhraççı'nın doğrudan kontrolünde olmayan birçok farklı sebebe bağlı olarak değişiklik gösterebilir.

İhraççı sektörde edinmiş olduğu deneyime ve yatırım başarılarına rağmen, kontrolünde olmayan zamansal gelişmeler nedeniyle Proje'nin, getiri sağlayacağını Yatırımcılar'a taahhüt ve garanti edememektedir.

Proje'nin geliştirme sürecinde karşılaşılabilecek olumsuzluklar, örneğin; ihraç sonrasında gerçekleştirilecek olan ihale süreçlerinin gecikmesi, Yükleniciler tarafından piyasa koşullarında ve makul fiyat tekliflerinin sunulmaması, inşaat süreçlerinde önemli gecikmeler, maliyet aşımaları gerçekleşmesi, Proje'ye gayrimenkul yatırımcılarının beklenen ilgiyi göstermemesi gibi sebeplere bağlı talep yetersizliği, hukuki sorunlar gibi olumsuzluklar, Sertifikalar'ın değerini ve Yatırımcılar'ın getiri beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Her ne kadar Proje'nin Sertifikalar ile finanse edilmiş Bağımsız Bölümleri'nin olası maliyet artışlarına rağmen TOKİ tarafından tamamlanacağı ve gecikmeler halinde Yatırımcılar'a işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.15.10. (Cezai şarta ilişkin usul ve esaslar) maddesinde belirtilen cezai şartların ödeneceği taahhüt ve garanti edilmiş olsa da bu durum, Yatırımcılar'ın getiri beklentilerinin karşılanamaması sonucunu doğurabilir.

2.1.3. İnşaat projeleri zor ve uzun izin ve planlama süreçleri ile inşaat sahasında faaliyet gösteren Yükleniciler'in faaliyetlerini koordineli bir şekilde ve zaman programına uygun olarak gerçekleştirmelerini ve ilerleme sağlamalarını gerektiren süreçleri içermektedir. Bu süreçlerde meydana gelebilecek gecikmeler, Proje'nin dönemsel olarak durmasına veya gecikmesine neden olabilir.

Proje'nin planlanan şekilde tamamlanabilmesi, çok aşamalı ve çoğu zaman birbirine bağımlı olarak yürütülen izin süreçlerine ve inşaat faaliyetlerinin teknik ve idari açıdan eşgüdümlü bir şekilde ilerlemesine bağlıdır. Gayrimenkul geliştirme süreçleri; imar planlarının onaylanması, yapı ruhsatlarının temini, ÇED izinleri gibi çok sayıda kamu kurum ve kuruluşunun onayına, kararına ve mahkeme denetimine tabi işlemleri içerdiğinden, bu süreçlerde yaşanabilecek gecikmeler Proje'nin başlamasını veya ilerlemesini doğrudan etkileyebilir.

İhraççı tarafından gerekli tüm izin ve ruhsatlar yasal gereklilik ve koşullara uygun olarak alınmış veya Proje'nin ilgili aşamasına uygun olarak alınacak olsa dahi, ilgili izin ve ruhsatlara karşı ilgililer ve üçüncü kişiler tarafından yargı denetimi talep edilebilir; bu izin ve ruhsatlar dava konusu yapılabilir, izin ve ruhsatların yürütmesi ve buna bağlı olarak Proje'nin inşaatı durdurulabilir.

Sahada faaliyet gösteren Yükleniciler'in ve taşeron firmaların, inşaat programına uygun şekilde faaliyet göstermemesi, iş gücü, malzeme ve ekipman teminindeki aksamalar, teknik sorunlar ya da idari gecikmeler gibi faktörler nedeniyle, Proje'nin inşaat süreci veya Bağımsız Bölümler'in iç dekorasyonu ve teslim hazır hale getirilmesi gibi aşamaları da dâhil olmak üzere, Proje'nin ilerleyişinde kesintiler yaşanabilir.

Bu tür gecikmeler, Proje'nin öngörülen süre içerisinde tamamlanamamasına, Bağımsız Bölümler'in planlandığı tarihlerde teslim edilememesine veya Yatırımcılar'ın Asli Edim ya da Tali Edim haklarını kullanacakları vade tarihinin ötelenmesine yol açabilir. Böyle bir durumda, her ne kadar İhraççı cezai şart ödemeyi kabul ve taahhüt etmiş olsa da cezai şart tutarı Yatırımcılar'ın gecikmeden kaynaklanan muhtemel zararlarının tamamının giderilebileceği anlamına gelmeyebilir. Bu ve benzer gecikmeler, Yatırımcılar'ın vade sonunda elde edecekleri gayrimenkul değeri ya da nakit getirinin gecikmesine, öngörülen yatırım süresinin uzamasına ve yatırımın zaman değeri üzerinde olumsuz etkilere neden olabilir.

2.1.4. Gayrimenkul yatırımları ve getirileri ani ekonomik değişikliklere daha az duyarlı, uzun dönemli yatırımlardır. Gayrimenkul Sertifikaları ise Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Bu durum, Sertifikalar'ın anlık zamansal ekonomik, sosyal ve politik risklere daha duyarlı hale gelmesine ve dönemsel olarak gayrimenkulün gerçek piyasa değeri ile Sertifikalar'ın piyasa değeri arasında fiyat farklılaşmalarına neden olabilir.

Sertifikalar, gayrimenkul piyasasına dayalı olmakla birlikte, organize piyasalarda işlem gören menkul kıymet niteliği taşıdığından, yalnızca dayanak gayrimenkul değerleriyle değil, sermaye piyasalarına özgü dinamiklerle de etkileşim hâlinindedir.

Gayrimenkul yatırımları genellikle uzun vadeli yatırım araçlarıdır ve ani ekonomik, sosyal veya politik gelişmelere karşı daha durağan fiyat tepkisi verir. Ancak Sertifikalar, Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Bu nedenle, Yatırımcı duyarlılığı, faiz oranları, enflasyon, kur dalgalanmaları, ülke risk primi, siyasi belirsizlikler gibi makroekonomik göstergelere ve piyasa likiditesine daha kısa vadeli ve volatil biçimde tepki verebilir.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş. /

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.
YATIRIM MENKUL
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

T.C.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1bbcbdb5-5120-42a5-b31c-784e9dd9247
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrula

Bu durum, Sertifikalar'ın piyasa fiyatları ile dayanak Bağımsız Bölümler'in gerçek gayrimenkul değerleri arasında farklılaşmalar oluşmasına yol açabilir. Sertifikalar'ın işlem gördüğü piyasanın derinliği, Yatırımcı tabanının yapısı, haber akışı ve ekonomik gelişmelere verilen anlık tepkiler, Sertifika fiyatlarının geçici ve/veya yapay olarak gerçek değerinden farklılaşmasına neden olabilir. Her ne kadar, orta ve uzun vadede piyasa fiyatının gayrimenkulün gerçek değerine yaklaşması beklense de konjonktürel olarak ortaya çıkabilecek bu tür farklılaşmalar gerek Sertifikalar'ın ve gerekse Bağımsız Bölümler'in satış değerleri üzerinde dönemsel baskılar oluşturabilir.

Söz konusu fiyat farklılaşmaları, Yatırımcılar'ın vade tarihinden önce ikincil piyasada işlem yapmaları hâlinde beklemiş oldukları getiriye ulaşamamalarına ya da zararlarla karşılaşmalarına yol açabilir. Ayrıca vade tarihinde Tali Edim yöntemiyle nakdi ifa yapılması hâlinde, daha önceki piyasa değerlemeleri ile nihai nakit getiriler arasındaki fark sebebiyle, Yatırımcılar bekledikleri getiriye elde edemeyebilir.

Asli Edim talebinde bulunulması üzerine Yatırımcı'nın sahip olduğu Sertifikalar önce Yatırımcılar'ın hesaplarında bloke edilir ve Asli Edim'in ihraççı tarafından ifası üzerine Sertifikalar üzerindeki tasarruf yetkisi sona erer. Asli Edim talep tarihinde Yatırımcılar'ın hesaplarında bloke edilen Sertifikalar'ın değerleri ile teslim zamanında ilgili Bağımsız Bölüm'ün piyasa rayici arasında farklılıklar oluşabilir. Bu ve benzer nedenler Sertifikalar'ın niteliğinden kaynaklanabileceği gibi ilgili zamanda Sertifikalar ile Bağımsız Bölümler'in değeri arasındaki korelasyonun bozulmasından da kaynaklanabilir.

2.1.5. Damla Kent Projesi'ne ilişkin mimari plan ve projeler ve buna bağlı olarak yapı ruhsatları oluşturulmuş olsa da sosyal donatılarda, ortak alanlarda ve Bağımsız Bölümler'de kısmi değişiklikler yapılabilir.

Sertifikalar, Proje kapsamında geliştirilecek Bağımsız Bölümler'den oluşan fiziki varlıkların ekonomik değerine dayalı olarak ihraç edilmekte ve Yatırımcılar'a bu Bağımsız Bölümler'den doğrudan ya da dolaylı yararlanma imkânı tanımaktadır. Sertifikalar'ın temel dayanağı olan Proje, belirli mimari, teknik ve fonksiyonel niteliklere sahip olarak tasarlanmış olsa da inşaat ve geliştirme süreçlerinin doğasında bulunan çeşitli nedenlerle, Damla Kent Projesi'nin başlangıçta öngörülen plan ve kapsamından sınırlı ve teknik olarak zorunlu sapmalar meydana gelebilir.

Sertifika ihracına konu Proje'nin uygulama aşamasında; sosyal donatılarda (örneğin, yeşil alan, oyun parkı, otopark), ortak kullanım alanlarında (örneğin, giriş holü, asansör, sosyal tesis) ya da Bağımsız Bölümler'in yerleşiminde, büyüklüğünde, cephelerinde, eklenti, tahsisleri ve iç tasarımında mimari ve mühendislik gerekliliklerine veya mevzuata uyum zorunluluğuna bağlı olarak değişiklik yapılması gerekli olabilir. Bu değişikliklerden kaynaklı olarak ruhsatların revize edilmesi ve buna bağlı tadilat ruhsatları alınması gerekliliği doğabilir.

Bu değişiklikler, her ne kadar Proje'nin bütünlüğünü ve fonksiyonunu koruyacak nitelikte sınırlı olsa da bazı Yatırımcılar açısından beklentilerin karşılanamamasına yol açabilir. Özellikle Asli Edim talebinde bulunmayı planlayan Yatırımcılar'ın tercih ettikleri Bağımsız Bölüm'ün planlanan fiziksel özelliklerinde meydana gelebilecek değişikliklerden etkilenmeleri söz konusu olabilir.

Ayrıca, sosyal donatı ve ortak alanlar gibi müşterek kullanım alanlarında yapılacak plan revizyonları, Proje'nin algılanan değerine ve dolayısıyla Sertifikalar'ın piyasa fiyatlarına da

Emlak
Yatırımcı
Gayrimenkul
Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş. /

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK
Yatırımcı
Gayrimenkul Yatırımcı

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akad. Mah. Etiler, Beşiktaş / İstanbul
F-20 Blok Kat: 77 Kat: 77
Tic. Sic. No: 274767 / İstanbul
Boğaziçi
Tic. Sic. No: 274767 / İstanbul
Tic. Sic. No: 274767 / İstanbul
Tic. Sic. No: 274767 / İstanbul



Kodu: 1bbc8db5-5120-42a1-831c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dokulama>

dolaylı etki edebilir. Bu kapsamda gerçekleştirilebilecek revizyonlar karşısında Yatırımcılar, kendilerine sağlanan dönme hakkı ile korunmakta olsa da tek başına bu hak, Yatırımcılar açısından her zaman yeterli korumayı sağlayamayabilir. Özellikle bu durumun yasal zorunluktan veya mücbir sebeplerden kaynaklanması halinde Yatırımcılar, dönme hakkını kullansalar dahi bazı masraf ve tazminat yükümlülüklerini yerine getirme külfeti altında kalabilir. Bunun sonucu olarak gerek Asli Edim gerekse Tali Edim talebinde bulunacak olan Yatırımcılar, bu değişikliklerden olumsuz olarak etkilenebilir. İhraççı, söz konusu plan ve mimari projelerde hiçbir değişiklik olmayacağını garantisini vermemektedir.

2.1.6. Asli Edim talebi halinde her bir Bağımsız Bölüm'e ilişkin gerekli olan Sertifika adedi, ilgili Bağımsız Bölüm'ün şerefiyesi dikkate alınarak hesaplanmıştır. Bunun sonucu olarak, aynı büyüklükte ve benzer özelliklerde Bağımsız Bölümlere ilişkin Asli Edim talebinde bulunulabilmesi için farklı sayıda Sertifika edinilmesi gerekebilir. Yatırımcılar, ilgili Bağımsız Bölüm'e ilişkin Asli Edim talebi için gerekli olan Sertifika sayısını www.gavrimenkulsertifika.com adresinden kontrol etmelidir.

Proje bünyesinde yer alan Bağımsız Bölümler; kat, cephe, yön, manzara, tahsis edilmiş alanlar, teras, bahçe, erişim kolaylığı, sosyal donatılara yakınlık ve benzeri fiziki ve mimari niteliklere bağlı olarak farklı değerlerde olabilir. Bu değer farkları, sektörde "şerefiye" olarak tanımlanmakta olup, Bağımsız Bölümler'in ekonomik değerleri arasında farklılık oluşmasına yol açmaktadır.

İhraç edilecek Sertifikalar'a ilişkin olarak, şerefiye bedelleri ilgili Bağımsız Bölüm özelinde Sertifika adedine yansıtılmıştır. Her bir Bağımsız Bölüm için Asli Edim talep edilmesi mümkün olan Sertifika adedi ihraç tarihinde belirlenmiştir. Bu yöntemle, şerefiye farkı yüksek olan Bağımsız Bölümler için daha fazla, şerefiye farkı düşük olan Bağımsız Bölümler için ise daha az Sertifika edinilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla şerefiyeler, Yatırımcılar'dan nakdi bir ödeme olarak ayrıca talep edilmeyecek, doğrudan Sertifika adedine yansıtılacaktır. Herhangi bir Bağımsız Bölüm için belirlenmiş Sertifika adedi vade tarihine kadar değiştirilmeyecektir.

Bu yöntem, değerlendirme sistematığını şeffaflaştırmakla birlikte, Yatırımcılar açısından bazı riskleri de beraberinde getirmektedir. Aynı büyüklükte ve Yatırımcı açısından benzer nitelikte görülen iki Bağımsız Bölüm için talep edilecek Sertifika adedi farklı olabilecektir. Ayrıca, Asli Edim talebinde bulunmayı hedefleyen Yatırımcılar'ın, hedefledikleri Bağımsız Bölüm'e ilişkin Asli Edim talebinde bulunabilmek için İzahname Seti ekinde (Bkz: Ek 1 - Her bir Bağımsız Bölüm'e karşılık gelen Sertifika adedini gösteren liste) her bir Bağımsız Bölüm için belirlenmiş ve www.gavrimenkulsertifika.com internet sitesinde yayınlanmış olan Sertifika adedini edinmeleri gerekir. Bu durum, özellikle hedeflenen Bağımsız Bölüm'ün daha önce bir başka Yatırımcı tarafından Asli Edim talebine konu edilmiş olması halinde, aynı Bağımsız Bölüm'ü talep etmeyi planlayan Yatırımcılar'ın mali planlamalarında değişiklik yapmaya, yatırım hedeflerini yeniden değerlendirmelerine veya Tali Edim yöntemine yönelmelerine yol açabilir.

Şerefiye değerlemesi, matematiksel olarak hesaplanmakta ve Bağımsız Bölüm fiyatlamasına teknik esaslara göre yansıtılmaktadır. Ancak değerlendirme yönteminin Yatırımcı beklentilerinden farklılık göstermesi, özellikle Yatırımcılar'ın bireysel öncelikleri ile sistematik kriterlerin örtüşmemesi söz konusu olabilir. Bu tür durumlar, Yatırımcı'nın Asli Edim sürecindeki kararlarını etkileyebilir.



2.1.7. Damla Kent Projesi'nin inşaatı uzun döneme yayılan ve sahada fiziki çalışmayı gerektiren bir üretim sürecidir. İhraççı tarafından tüm planlama ve izin süreçleri doğru ve zamanında yönetilmiş olsa dahi, öngörülemeyen riskler her zaman söz konusu olabilir.

Damla Kent Projesi, çok sayıda Bağımsız Bölüm'ün üretimini içeren, büyük ölçekli bir inşaat projesidir. Bu tür projelerin gerçekleştirilmesi yalnızca planlama, izin ve yüklenici koordinasyonu gibi önceden öngörülebilir süreçlerin yönetimini değil, aynı zamanda proje sahasında inşaat faaliyetleri sırasında ortaya çıkabilecek öngörülemeyen gelişmelerin de etkin biçimde ele alınmasını gerektirir.

İnşaat sahasında gerçekleştirilecek temel kazıları, altyapı bağlantıları, çevresel düzenlemeler veya kamuya ait hatlara ilişkin müdahaleler sırasında; geçmiş uygarlıklara ait kültürel miras kalıntılarına rastlanması, zemin etüdünde öngörülmeven teknik uygunsuzluklar, yer altı su seviyesinin beklenenden farklı çıkması, doğal afetler (deprem, sel, fırtına), yangın, iş kazaları veya pandemi (salgın hastalık) gibi mücbir sebep sayılabilecek durumlarla karşılaşılması, hava koşullarının olağan mevsimsel beklenebilir değişikliklerden farklı seyretmesi mümkündür.

Bu tür gelişmeler, Damla Kent Projesi inşaatında kısa veya uzun süreli duraksamalara neden olabileceği gibi, ek mühendislik çözümleri veya idari onaylar gerektirmesi nedeniyle ilave maliyetler yaratabilir. Öngörülemeyen teknik risklerin etkisi yalnızca fiziki inşaat sürecini değil, aynı zamanda Yatırımcı'nın Asli Edim veya Tali Edim talep sürecinde haklarını kullanacağı zamanlamayı da değiştirebilir.

Bu kapsamda, işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.13.2. (Projenin gecikmesi durumu) maddesinde açıklanmış olduğu üzere, SPK'dan ek süre alınması gerekebilir. Her ne kadar İhraççı, söz konusu durumları azaltmaya yönelik risk yönetim süreçlerine sahip olsa da bu tür öngörülemeyen gelişmelerin tamamen bertaraf edilmesi mümkün olmayabilir. Bu da Yatırımcılar'ın planladıkları getiriye zamanında elde edememeleri veya yatırım stratejilerinin bozulması sonucunu doğurabilir.

2.1.8. Damla Kent Projesi'nin inşaat süreci, birbirine bağlı birçok idari izin, ruhsat ve onayın, zaman zaman belirli bir sıra içerisinde temin edilmesini, idame ettirilmesini ve bunlara uyulmasını zorunlu kılan süreçlerdir. Her ne kadar İhraççı, yıllar içerisinde edinmiş olduğu deneyimlerle bu süreçleri yönetebilme uzmanlığına sahip olsa da söz konusu izinlerin zamanında ve tam alınamaması veya tam uyum sağlanamaması, mevcut izinlerin yürütmesinin durdurulması veya iptal edilmesi, Damla Kent Projesi'nin gecikmesine neden olabilir.

Damla Kent Projesi'nin geliştirme, inşa ve teslim süreçlerinin mevzuat çerçevesinde gerekli olan her türlü izin, ruhsat ve onaya tabi olması, Sertifika yatırımının güvenliğini ve öngörülebilirliğini doğrudan etkileyen temel bir unsurdur.

Damla Kent Projesi'ne ilişkin olarak; imar planı onayları, yapı ruhsatları, ÇED izinleri, altyapı bağlantı onayları, geçici kabul belgeleri, iskan ve tapu tescil işlemleri gibi çeşitli kamu kurum ve kuruluşları nezdinde tamamlanması gereken çok sayıda idari süreç bulunmaktadır. Bu süreçlerin birbirine bağımlı olması nedeniyle, izin ve ruhsatların alınmasındaki herhangi bir gecikme ya da engel, Damla Kent Projesi'nin planlanan sürede tamamlanmasını geciktirebilir.

Her ne kadar İhraççı, Damla Kent Projesi'ne ilişkin tüm izin ve ruhsatları yasal sürelerle uygun şekilde almayı ve sürdürmeyi taahhüt etse de bu izinlere karşı üçüncü kişiler veya kamu kurumları tarafından açılacak iptal ve yürütmenin durdurulması davaları, sürecin

belirsizleşmesine neden olabilir. Mahkeme kararıyla imar planı iptali veya ruhsatın geçici olarak askıya alınması gibi durumlar, Damla Kent Projesi'nin geçici olarak durmasına ya da ileri bir tarihe ötelenmesine yol açabilir.

Ayrıca, mevzuatta yapılabilecek değişiklikler veya yeni bir idari uygulama, önceden alınmış izinlerin yenilenmesini ya da yeni başvurular yapılmasını zorunlu kılabilir. Bu da hem idari hem de mali açıdan ek yükler doğurabilir. Bunları gerektirmese de söz konusu uygulamaların veya idari kararların dava konusu yapılması, Damla Kent Projesi'nde gecikmelere sebep olabilir.

Bu tür gelişmeler, Damla Kent Projesi'nin süresinde tamamlanamaması, Bağımsız Bölümler'in Yatırımcılar'a öngörülen tarihlerde teslim edilememesi veya Tali Edim sürecinin gecikmesi gibi sonuçlara yol açabilir. Ayrıca, bu süreçlerin gecikmesi hâlinde, her ne kadar İhraççı işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.15.10. (Cezai şarta ilişkin usul ve esaslar) maddesine uygun olarak hesaplanacak cezai şartlar kapsamında sorumluluk üstlense de bu cezai şartlar Yatırımcılar'ın gecikme nedeniyle uğrayabileceği doğrudan ve dolaylı kayıpları tamamen telafi etmeyebilir.

2.1.9. Yatırımcı, tercih ettiği Bağımsız Bölüm'e ilişkin belirlenen Sertifika adedine sahip olsa dahi, tercih ettiği Bağımsız Bölüm'ün mülkiyetini edinemeyebilir. Bağımsız Bölümler'e ilişkin Asli Edim kullanım talepleri, İhraççı tarafından zaman önceliğine göre değerlendirilir ve ayrıca Yatırımcı'nın İzahname Seti'nde öngörülen koşulları sağlamasına bağlı olarak sonuçlandırılır. Dolayısıyla, Yatırımcı tarafından gecikilmiş olması, İzahname Seti'nde ilan edilen gerekliliklerin yerine getirilememiş olması vb. nedenlerle Yatırımcı'nın Asli Edim talebinin karşılanamaması söz konusu olabilir.

İhraç edilecek Sertifikalar, Yatırımcılar'a belirli sayıda Sertifika biriktirmeleri hâlinde dayanak Proje kapsamında yer alan konut nitelikli Bağımsız Bölümler'den birini Asli Edim yoluyla edinme imkânı sunmaktadır. Bu hak, yalnızca İhraççı tarafından belirlenen Asli Edim kullanım süresi içinde veya edim değişikliği yoluyla Tali Edim ifa süresi içinde ve İzahname Seti'nde tanımlanmış olan usul ve esaslara uygun biçimde kullanılabilir.

Ancak Asli Edim talep etme hakkı, belirli bir Bağımsız Bölüm'ün mülkiyetini kazanacağı yönünde Yatırımcı'ya mutlak bir garanti sağlamaz. Aynı Bağımsız Bölüm'e birden fazla Yatırımcı tarafından talepte bulunulması halinde, talepler MKS sistemi üzerinden yatırım kuruluşları aracılığıyla İhraççı'ya iletilen başvuru zamanı esas alınarak sonuçlandırılmaktadır. Asli Edim talebinde bulunulabilmesi için, talebe konu Bağımsız Bölüm için belirlenmiş sayıda Sertifikalar'ın, Yatırımcı'nın yatırım kuruluşu nezdindeki serbest alt hesabında eksiksiz ve takyidatsız şekilde bulunması zorunludur. Sertifikalar üzerinde rehin, haciz veya başka bir sınırlama bulunması durumunda, ilgili yatırım kuruluşu talebi işleme alamaz. Ayrıca, yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin Asli Edim talebinde bulunabilmeleri için, talebe konu Bağımsız Bölüm açısından Türkiye'de taşınmaz edinme hakkına sahip olmaları ve mülkiyetin devrine engel herhangi bir hukuki kısıtlamanın bulunmaması gerekir.

Bu çerçevede, Yatırımcı'nın zamanında başvuru yapamaması, seçtiği Bağımsız Bölüm için zaman önceliği kazanamaması, gerekli Sertifika adedini sağlayamaması, Sertifikalar üzerinde takyidat bulunması veya mülkiyet edinimine ilişkin hukuki engeller nedeniyle tercih ettiği Bağımsız Bölüm'ü edinememesi söz konusu olabilir. Bu gibi durumlarda Yatırımcı Asli Edim hakkını kullanamayabilir ve Tali Edim yöntemine yönelmek zorunda kalabilir. Bu durum,

<https://spk.gov.tr/> **uman-Mogrulama**

Yatırımcılar'ın edim değişikliğini takiben; zamanlama, başvuru önceliği, eksik Sertifika finansmanı ve İhraççı'nın MKS üzerinden talebi onaylanmaması gibi çok sayıda değişikene bağlı olarak tercih ettikleri Bağımsız Bölüm'e erişememeleri ihtimal dahilindedir. Böyle bir durumda Yatırımcı, Tali Edim'e geri yönlendirilecek ve gayrimenkul edinme yerine nakdi getiri ile yetinmek durumunda kalabilecektir. Bu durum, Yatırımcılar'ın stratejik planlamalarını, Asli Edim yoluyla taşınmaz edinme beklentilerini ve yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilir.

2.1.13. Tali Edim kapsamında satışı yapılacak olan Bağımsız Bölümler'in satışı ve satış değerleri birçok faktöre bağlı olarak değişiklik gösterebilir.

Tali Edim süreci, Yatırımcılar'ın Asli Edim süresi içinde Asli Edim talep etmemeleri veya yeterli sayıda Sertifika biriktirerek gayrimenkul edinmemeleri hâlinde, sahip oldukları Sertifikalar'ın karşılığında nakdi getiri elde etmelerini amaçlayan edim yoludur. Bu süreçte Yatırımcılar adına herhangi bir Bağımsız Bölüm tahsisi yapılmaz; Tali Edim'e konu edilen Bağımsız Bölümler, İhraççı tarafından düzenlenecek açık artırmalar veya satış ofisleri yoluyla üçüncü kişilere satılır ve elde edilen satış gelirleri Sertifika Sahipleri'ne sahip oldukları Sertifikalar'ı oranında dağıtılır.

Tali Edim kapsamında satışa sunulacak Bağımsız Bölümler için, İhraççı tarafından açık artırmalar öncesinde hazırlanacak değerlendirme raporları referans alınır. Nihai açık artırma için, İhraççı tarafından değerlendirme raporu dikkate alınarak bir satış değeri tespiti yapılır.

Ancak açık artırma yöntemiyle yapılacak satışlarda fiilen oluşacak satış fiyatları; piyasa koşulları, konjonktürel gelişmeler, yatırımcı iştahı, ekonomik belirsizlikler ve yerel arz-talep dengeleri gibi birçok dışsal faktöre bağlı olarak değişkenlik gösterebilir.

Satış fiyatlarındaki bu belirsizlik, Tali Edim yoluyla yatırımcıyı nakde dönüştürecek Yatırımcılar'ın elde edecekleri getiri üzerinde doğrudan etkili olacaktır. Özellikle Yatırımcılar'ın Sertifika ihraç değerine veya piyasa fiyatına göre oluşturdukları getiri beklentilerinin altında kalan satış fiyatları, Yatırımcılar'ın beklentilerinden daha düşük getiri elde etmesine neden olabilir. Ayrıca, açık artırmalara olan katılımın sınırlı kalması veya tekliflerin yetersiz olması hâlinde, satışlar uzun sürebilir ve toplam getiri düşebilir.

Bu durum Yatırımcılar'ın, vade sonunda elde edecekleri nakdi getirinin önceden öngörülememesine, Proje'ye ilişkin değer artışından tam anlamıyla faydalanamamalarına ve beklenen finansal sonuçlara ulaşamamalarına neden olabilir.

2.1.14. Tali Edim'e konu olacak Bağımsız Bölümler'in, şeffaflıkla düzenlenecek olan açık artırmalar yoluyla satışı öngörülmektedir. İhraççı tarafından makul surette tüm tedbirler alınmış olsa dahi, açık artırmalarda Bağımsız Bölümler'in başarılı bir şekilde satışının gerçekleştirilememesi, Yatırımcılar'ın Tali Edim ifasından bekledikleri faydayı elde edememelerine neden olabilir.

Tali Edim ifa süresi kapsamında, Asli Edim hakkını kullanmamış olan Yatırımcılar'ın, Sertifikalar'ı karşılığında elde edecekleri nakdi getiri; Proje kapsamında Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in açık artırma ve satış ofisleri yoluyla üçüncü kişilere satışı neticesinde oluşacak satış hasılatına dayalıdır. Bu satış süreci, İhraççı tarafından şeffaflık ilkesi çerçevesinde gerçekleştirilecek açık artırmalarla ve gayrimenkul değerlendirme raporunda belirlenmiş değerlerin altında olmamak kaydıyla satış ofisleri yoluyla gerçekleştirilecek satış ile yürütülecektir.

20

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul

Emlak Konut
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Halk Yatırım
Menkul Değerler

YATIRIM MENKUL
Anonim Şirketi
F-2/İA Blok N
:01214/3

İstanbul Ticaret Sicil No: 35722



Doğrulama Kodu: 1bbpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

İzahname Seti uyarınca, açık artırmalar en geç Tali Edim ifa süresinin son 30 (otuz) gününe kadar tamamlanacak şekilde planlanır. Ancak, açık artırma süreçlerinin doğası gereği bazı operasyonel (örneğin; ihale sırasında en yüksek peyi sürenin daha sonra yükümlülüklerini yerine getirmemesi) ve piyasa kaynaklı (örneğin; makroekonomik koşullar nedeniyle yeterli sayıda katılımcının ihaleye katılmaması) riskler mevcuttur.

Açık artırmalarda yeterli sayıda teklifin gelmemesi veya açık artırma için belirlenmiş muhammen değer üzerinde teklif sunulmaması durumlarında satışların gerçekleşmemesi riski bulunmaktadır. Bu durum, Yatırımcılar'a dağıtılacak nakdi getiri tutarını düşürebilir.

Ayrıca, açık artırma sürecinin teknik altyapısında veya ilan süreçlerinde yaşanabilecek aksaklıklar; katılımcıların artırmaya erişimini, bilgilendirilmesini veya teklif sürecine etkin şekilde katılımını olumsuz etkileyebilir. Şeffaflık sağlamak amacıyla tüm açık artırmaların kayıt altına alınması ve Edim Sorumlusu olarak TOKİ tarafından denetlenmesi öngörülmüş olsa da açık artırmaya katılan üçüncü kişilerin sürece duyduğu güvenin zedelenmesi hâlinde teklif iştahı azalabilir.

Tüm bu nedenlerle, açık artırmalarda talep yetersizliği, tekliflerin düşük kalması, teknik ve operasyonel aksamalar ya da müzayede yönetimine ilişkin Yatırımcı güveninde zayıflama; Tali Edim'den beklenen toplam hasılatın azalmasına ve Yatırımcılar'ın nihai getirilerinin düşmesine neden olabilir.

2.1.15. Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen satış gelirleri, Tali Edim ifa tarihine kadar, Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun olarak TOKİ veya İhraççı tarafından nemalandırılacak olup, Tali Edim ifa tarihinde Yatırımcılar'a ödenecektir. Bu süreç içerisinde elde edilecek olan getiri piyasa koşullarına bağlı olarak alternatif yatırım araçlarına göre daha düşük olabilir.

Tali Edim ifa süresinde, Asli Edim yoluyla sahiplenilmeyen Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen gelir, söz konusu taşınmazların tamamının üçüncü kişilere satılarak nakde dönüştürülmesine kadar İhraççı veya TOKİ tarafından belirlenen hesaplarda tutulacak ve bu süre zarfında Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun finansal araçlarda değerlendirilerek nemalandırılacaktır. Bu değerlendirme süreci, Yatırımcılar'ın sahip oldukları Sertifikalar oranında elde edecekleri nihai nakdi getiriyi doğrudan etkilemektedir.

Tali Edim'e konu fonlar yalnızca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, özel sektörün ihraç ettiği kira sertifikaları ve katılım bankalarında açılacak olan katılım hesapları gibi katılım finans esaslarına uygun yatırım araçlarında değerlendirilecektir. Bu sınırlama, söz konusu fonların değerlendirilmesinde getiriyi artırma potansiyeli taşıyan bazı yüksek getirili yatırım alternatiflerinin kullanılmaması sonucunu doğurabilir.

Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun yatırım araçları, dönemsel piyasa koşullarına bağlı olarak konvansiyonel faizli finansal araçlara kıyasla daha düşük getiri sunabilir. Ayrıca, söz konusu fonlar belirli bir süre İhraççı veya TOKİ tarafından pasif biçimde tutulabilir ya da değerlendirme sürecinde operasyonel nedenlerle gecikmeler yaşanabilir. Bu durum, toplam nemalandırma süresini ve dolayısıyla Yatırımcı'ya sağlanacak ek getiri tutarını azaltabilir.

Tali Edim ifa tarihinde Yatırımcı'ya dağıtılacak olan nihai tutar, sadece Bağımsız Bölümler'in satış gelirine değil, aynı zamanda bu fonun değerlendirilmesi sürecinde elde edilen getirilerin büyüklüğüne de bağlıdır. Nemalandırmanın beklenenden düşük gerçekleşmesi, Yatırımcı'nın toplam getirisi üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Ayrıca, nemalandırmanın Katılım Finans

Emlak
Yatırımcı
Gayrimenkul
Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER

Konsorsiyum Lideri
akıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

IRI
Kat Mah. 1. Bulu
Ş F-2/A Blok No
Tel:0(212) 335

INKUL DEĞERLER
Kat Mah. 1. Bulu
Ş F-2/A Blok No
Tel:0(212) 335

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.



No:357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8353
Mersis No: 08122008835990017

BÜYÜK

8 BLOK
STANB
9980104

Doküman Kodu: 16bc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

İlke ve Esasları'na göre yapılması, sabit veya önceden öngörülebilir bir getiri sağlayacağı yönünde bir taahhüt değildir.

2.1.16. Sertifikalar ile finanse edilmiş Bağımsız Bölümler'in yer aldığı etaplarda ihraca konu Bağımsız Bölümler'in yanı sıra İhraççı tarafından satış ofisinden satışı gerçekleştirilecek olan bağımsız bölümler de yer alabilir. Bu kapsamda satış ofisinden satışı gerçekleştirilecek olan bağımsız bölümlerin satış fiyatlarının İhraççı tarafından belirlenecek olması, Tali Edim aşamasında satışa konu olacak Sertifika ile finanse edilmiş Bağımsız Bölümler'in satış fiyatlarının olumsuz etkilenmesine veya baskılanmasına neden olabilir.

Sertifikalar ile finanse edilmiş Bağımsız Bölümler'in yer aldığı etaplarda ihraca konu olmayan ve satışı İhraççı tarafından gerçekleştirilecek olan bağımsız bölümler de yer alabilecektir. Bu durum, satış ofisinden gerçekleştirilecek satışlar ile Borsa İstanbul'da işlem gören Sertifikalar'ın fiyatlarının farklı şekilde oluşmasına neden olabilir. Bağımsız Bölüm için gerekli olan Sertifika adedi dikkate alınarak borsa fiyatı üzerinden yapılan hesaplamanın benzer Bağımsız Bölümler için İhraççı tarafından belirlenen satış fiyatından yüksek olması halinde Sertifikalar'ın borsa fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebebiyet verebilecektir. Aksine ilgili Bağımsız Bölüm için gerekli olan Sertifika adedi dikkate alınarak borsa fiyatı üzerinden yapılan hesaplamanın benzer Bağımsız Bölümler için esas alınan satış fiyatından düşük olması halinde Sertifikalar'ın borsa fiyatı üzerinde olumlu etki oluşturacağı düşünülse de İhraççı tarafından belirlenen satış fiyatının, evin gerçek değerini yansıtmaması halinde Yatırımcılar, elde etmeyi bekledikleri getiriyi elde edemeyebilir.

2.1.17. Asli Edim'in ifası sürecinde tapu devri harcı, KDV gibi zorunlu giderler ile seyahat, konaklama gibi ihtiyari giderlerin Yatırımcılar tarafından karşılanması gerekmektedir.

Asli Edim'in ifa edilebilmesi için Yatırımcılar'ın süreçte aktif olarak yerine getirmeleri gereken bazı mali yükümlülükler ile bazı hukuki işlemlerin tamamlanması zorunluluğu bulunmaktadır. Örneğin Asli Edim talebinde bulunmuş olan Yatırımcılar, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ni imzalamak, İhraççı tarafından gerekli hazırlıklar yapıldığında davet üzerine tapu müdürlüğünde fiili olarak bulunarak ilgili Bağımsız Bölüm'ün mülkiyetini üzerine almak, bu süreç içerisinde ilgili mevzuat uyarınca ödenmesi gereken harç ve (varsa) vergileri ödemek külfetlerini yerine getirmek zorundadır.

Bu işlemler Gayrimenkul'ün İstanbul'da bulunması nedeniyle, İstanbul'da ikamet etmeyen ve işlemlerini vekil tayin etmeksizin tamamlamayı tercih edebilecek Yatırımcılar açısından seyahat etmeyi gerektirir. Bu halde Yatırımcılar'ın seyahat ve konaklama giderlerini kendilerinin karşılaması gerekecektir.

Benzer şekilde, Yatırımcılar tarafından tapu devir harçları, KDV, noter masrafları, abonelik ücretleri ve diğer olası yasal ve idari masrafların karşılanması gerekecektir.

Bunlar ve benzer maliyetlerin Asli Edim sürecinde Yatırımcı tarafından karşılanması gerekliliği, bunların ödeme zamanlaması, Yatırımcı için ek finansal yük oluşturabilir. Bu maliyetler, İhraççı'nın kontrol edebileceği maliyetler olmadığı için İhraççı bu maliyetlerin beklenenden yüksek olmayacağını taahhüt edememektedir.

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

9980104594

2.1.18. Sertifikalar ve Sertifikalar'a konu Proje birçok mevzuat kapsamında düzenlemelere tabi olup, ilgili mevzuatlarda ihraççı'nın kontrolü dışında meydana gelebilecek olan mevzuat değişiklikleri, Yatırımcılar'ı olumsuz olarak etkileyebilir.

Sertifikalar, başta Tebliğ olmak üzere; SPKn, ilgili ikincil düzenlemeler, Tapu Kanunu ve ilgili mevzuatı, İmar Kanunu ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun gibi çok sayıda düzenleyici çerçeveye dayalı olarak ihraç ve itfa edilmektedir. Bu kapsamda hem dayanak Proje'nin geliştirilmesi sürecinde hem de Sertifikalar'ın alım-satım, itfa ve edimlerin kullanım süreçlerinde çok yönlü bir mevzuat uygulaması söz konusudur.

Sertifikalar'a ilişkin temel hak ve yükümlülükler, ihraç tarihinde yürürlükte olan düzenlemeler çerçevesinde tanımlanmış olsa da ilerleyen dönemlerde bu mevzuatlarda yapılabilecek değişiklikler; Yatırımcı haklarını, ihraççı yükümlülüklerini, itfa ve edim süreçlerini doğrudan etkileyebilir. Tapu Kanunu'nda yapılabilecek bir değişiklik, örneğin; Asli Edim talep süreçlerine, usullerine veya mülkiyet devrine ilişkin teknik koşulları değiştirebilir.

Benzer şekilde, tapu ve yapı ruhsatı işlemlerini düzenleyen idari mevzuatlarda veya mülkiyet devrine ilişkin vergi, harç ve masraf hükümlerinde yapılabilecek değişiklikler, Yatırımcılar'ın yükümlülüklerinde artışa veya tapu devir ve teslim süreçlerinde gecikmeye yol açabilir. Örneğin, halihazırda mevcut olan KDV istisnalarının kaldırılması veya tapu harç oranlarının artırılması, Yatırımcılar açısından öngörülen maliyetlerin artmasına neden olabilir.

Mevzuat değişikliklerinin öngörülebilmesi, temel prensipler dışında bu değişikliklerin geriye yürütmesi ya da uygulamada belirsizlik yaratması hâlinde, Yatırımcılar'ın kararlarını etkileyen temel varsayımların değişmesi ve buna bağlı olarak yatırımın beklenen getiri ve zamanlamasının bozulması söz konusu olabilir.

2.1.19. Damla Kent Projesi'nin geliştirilmesi sürecinde, arsa tahsis, imar planları, yapı ruhsatları, altyapı bağlantıları, satış ve mülkiyet devri gibi çok sayıda hukuki ve idari işlem yürütülmektedir. Bu işlemler, üçüncü kişiler tarafından yargı denetimine konu edilebilecek nitelikte olup, olası hukuki uyuşmazlıklar nedeniyle Damla Kent Projesi'nin tamamlanması gecikebilir; Sertifikalarla finanse edilmiş olanlar da dahil, Bağımsız Bölümler'in inşaatının ilerleyişi önemli ölçüde sekteye uğrayabilir veya tamamen durabilir.

Damla Kent Projesi; büyüklüğü, konumu ve yapısı itibarıyla, bu tür tüm projelere benzer şekilde çeşitli hukuki ihtilaflara konu olabilecektir. Özellikle imar düzenlemelerinin, belirli projelerden ziyade, belirli alan ve bölgelere ilişkin yapılaşma zorunluluğu karşısında, doğrudan Damla Kent Projesi ile ilgili olmasa dahi imar planlarının, inşaat faaliyetlerinin ya da tapu işlemlerinin kamu yararı, şehircilik ilkeleri, mülkiyet hakkı veya çevresel etkiler gerekçesiyle dava konusu yapılması mümkündür.

TOKİ ve/veya ihraççı tarafından yürütülen idari işlemlere karşı açılan iptal davaları sonucunda, yürütmenin durdurulması veya işlemlerin iptali yönünde karar verilmesi hâlinde, Damla Kent Projesi'nin ilerleyişi önemli ölçüde sekteye uğrayabilir veya tamamen durabilir.

Ayrıca yüklenici firmalar, taşeronlar, Yükleniciler ile imzalanan sözleşmeler ve Yükleniciler'in sözleşme imzaladığı taraflar arasındaki uyuşmazlıklar ya da hak sahipliğiyle ilgili ihtilaflar gibi özel hukuk kaynaklı nedenlerle de ihraççı veya Damla Kent Projesi'ne taraf kurumlar aleyhine dava açılması mümkündür. Bu davalar, doğrudan Damla Kent Projesi'nin

teknik ve mali sürecini etkileyebileceği gibi, Sertifikalar'ın Asli Edim kullanım veya ifa ve Tali Edim ifa süreçlerinde öngörülemeyen gecikmelere ve belirsizliklere de neden olabilir.

Söz konusu hukuki süreçlerin süreleri ve sonuçları önceden öngörülemez nitelikte olup Yatırımcılar açısından vade sonunda Sertifikalar karşılığında elde edilecek gayrimenkul ya da nakdi getirinin zamanlaması ve tutarı üzerinde olumsuz etkiler doğurabilir. Her ne kadar İhraççı veya ilgili kamu kurumları bu tür olası ihtilaflara karşı hukuki savunmalarını gerçekleştirseler de dava süreçlerinin zaman alması ve alınacak kararların bağlayıcı niteliği, Yatırımcılar'ın Sertifikalar'dan beklediği finansal getiri beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

2.1.20. Likit bir piyasa oluşmaması halinde, Yatırımcılar'ın Sertifikalar'ı Borsa İstanbul nezdinde alım ve satımı güçleşebilir. Bu durum Sertifikalar'ın alım-satım fiyatları üzerinde baskı oluşturabilir. Sertifika fiyatlarında dalgalanma (volatilite) oluşabilir.

Halka arz yoluyla ihraç edilecek Sertifikalar, YÜFP'te işlem görecektir sermaye piyasası araçlarıdır. Bu kapsamda, Yatırımcılar vadeden önce Sertifikalar'ını ikincil piyasada satma yoluyla pozisyonlarını sonlandırma imkânına sahip olabileceklerdir. Ancak bu imkân, yalnızca aktif ve likit bir piyasa yapısının oluşması ve devamlılığının sağlanması hâlinde gerçekleşebilecektir.

Sertifikalar, Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olsa dahi, bu durum Yatırımcı'ya her zaman etkin bir alım-satım imkânı tanınacağı anlamına gelmemektedir. Likit piyasa oluşumu; Yatırımcı ilgisinin düzeyi, piyasada işlem gören toplam Sertifika sayısı, arz ve talep dengesi, likidite sağlayıcılık, piyasa yapıcılık gibi özel işlem uygulamalarının olup olmaması ve Yatırımcılar'ın yatırım stratejileri gibi birçok faktöre bağlı olarak değişkenlik gösterebilir. Dolayısıyla, ihraç edilecek Sertifikalar için Borsa İstanbul'da her zaman aktif, derin ve likit bir ikincil piyasanın oluşacağı veya bu piyasanın devamlılık arz edeceği yönünde bir garanti bulunmamaktadır.

Özellikle vade tarihine yaklaşıldıkça, Asli Edim talebinde bulunmuş Yatırımcılar'ın sayısının artması ve sahip oldukları Sertifikalar'ın bloke edilmesi nedeniyle Borsa İstanbul'da işleme konu edilemeyecek olması sebebiyle, ikincil piyasadaki dolaşımdaki Sertifika miktarı azalabilir ve bu durum likiditeyi düşürebilir. Benzer şekilde, Yatırımcılar'ın Sertifikalar'ını uzun vadeli taşıma niyetiyle hareket etmesi gibi nedenlerle Sertifikalar'ın piyasa hacmi daralabilir.

Her ne kadar ihracı takiben işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 6.4. (Likidite sağlayıcılığı esasları) maddesinde detaylarıyla açıkladığı üzere, likidite sağlayıcılığı faaliyetlerine ilişkin İhraççı tarafından yetkilendirme yapılmış olsa da likit bir piyasanın ve yeterli işlem hacminin ve alıcı-satıcı dengesinin oluşmaması durumunda, Yatırımcılar Sertifikaları'nı ihtiyaç duydukları zamanda, piyasa fiyatının makul düzeyinde veya öngördükleri değerde elden çıkaramayabilir. Bu da Yatırımcı'nın beklenmedik likidite ihtiyacına karşı pozisyon kapatma imkânını sınırlayabilir veya zararına satış yapılmasına neden olabilir.

Ayrıca düşük hacimli ve düşük likiditeye sahip piyasalar, fiyat oynaklığını artırabilir ve Yatırımcı'nın karşı karşıya olduğu fiyat riskini derinleştirebilir. Suni fiyat hareketleri, adil fiyat oluşumunun önüne geçebilir ve yatırım kararlarının sağlıklı şekilde verilmesini engelleyebilir.

İkincil piyasada işlem gören tüm menkul kıymetlerde olduğu gibi, Sertifikalar da fiyat dalgalanmalarına maruz kalabilir. Sertifika fiyatları; genel ekonomik görünüm, gayrimenkul sektöründeki gelişmeler, faiz oranları ve enflasyon gibi makroekonomik göstergeler, piyasa

Emlak Konut Bankası A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş. /

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul

Konsorsiyum

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

MENKUL DEĞERLER

Boğaziçi
Merkezi

BÜYÜK MÜHÜR

İSTANBUL

D 9901

Doğrulama Kodu: 110c8db5-5120-42a5-b81c-1784e9dd9247

https://spk.gov.tr/uman-dogrulama





gerekçeleri ile söz konusu planların iptal edildiği görülmektedir. Bahse konu iptal kararı ile ilgili istinaf mahkemesine gerekli müracaat yapılmış olup hukuki süreç devam etmektedir.

Dava kapsamında iptal edilmiş olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar, henüz dava devam ederken 09.02.2024 tarihli onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon NİP-341045828 ve 1/1000 ölçekli Revizyon UİP-341045830 ile değiştirilmiştir. Bir başka anlatımla iptal kararı verilen planlardan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar 09/02/2024 tarihinde revize edilmiş ve yapı ruhsatları bu planlara göre alınmıştır. 27/04/2023 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının revize edilmesine ihtiyaç olmadığı değerlendirilerek bu plan ile ilgili 09/02/2024 tarihinde herhangi bir revizyon yapılmamıştır. Diğer yandan İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2024/1027 E. sayılı dosyası ve İBB Başkanlığı tarafından İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2024/991 E. sayılı dosyası ile yapılmış olan bu yeni planlara karşı dava açılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6'ncı maddesine göre mekansal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından mekansal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları olarak hazırlanmakta olup planlama kademeleri; üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla:

1. mekansal strateji planı,
2. çevre düzeni planı,
3. nazım imar planı ve
4. uygulama imar planından oluşur.

Mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, “**planlar arası kademeli birliktelik ilkesi**” uyarınca, yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

İmar planlarının hazırlanması ve onaylanması tamamen idari işlem niteliğinde olup ihraççı'nın doğrudan yürüttüğü ve iptal edip edilmeyeceği konusunda güvence verebileceği türden işlemler değildir. İhraç sürecinin her aşamasında planlarla ilgili dava ve bu davalarla ilgili müspet ya da menfi kararlar olabilir. Ancak, Damla Kent Projesi'nin üzerinde geliştirildiği Taşınmazlar, TOKİ mülkiyetinde olup TOKİ'nin bağlı bulunduğu T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, imar planlarını hazırlama, verilen iptal kararları doğrultusunda gerekli düzenleme ve değişiklikleri yapma ve onaylama yetkisine sahiptir.

Dolayısıyla, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan imar planlarına karşı açılan iptal davalarının olumsuz sonuçlanması hâlinde dahi, TOKİ'nin şehircilik ilkeleri ve mevzuat doğrultusunda ilgili iptal kararlarını da dikkate alarak revize planlar hazırlaması ve yeniden T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın onayına sunması veya planlar arası uyumu sağlayacak şekilde üst ölçekli planlarla eşgüdümlü yeni düzenlemeler yapması mümkündür. Ayrıca, uygulamada bu tür yargı kararları sonrasında idarelerin teknik ve hukuki gerekçeler doğrultusunda yeni planlama süreçlerini hızlıca başlattıkları ve proje gelişiminin sürekliliğini sağladıkları görülmektedir. Her ne kadar imar davaları ile ilgili süreçler devam ederken yapı ruhsatları bu süreçlerden genelde etkilenmese de üçüncü kişilerce yapı ruhsatlarının iptali için davalar açılmış olması halinde mahkemelerce yapı ruhsatlarının iptal veya yürütmesinin durdurulması söz konusu olabilir.

Emlak K
Yatırı

Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 116c8db5-5120-4235-b31c-1784e9dd9247
https://spk.gov.tr/dokuman-doğrulama

3. TEMEL BİLGİLER

3.1. Halk Arza İlişkin İlgili Gerçek ve Tüzel Kişilerin Menfaatleri:

21/07/2025 tarihinde Emlak Konut ile Halk Yatırım arasında imzalanan “Finansal Danışmanlık ve Aracılık Sözleşmesi” kapsamında Halk Yatırım halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olarak belirlenmiş; aynı tarihli bir tadil protokolü ile Vakıf Yatırım ile Ziraat Yatırım “Aracılık ve Danışmanlık Sözleşmesi”ne taraf olmuşlardır. Halk Yatırım, Vakıf Yatırım ve Ziraat Yatırım anılan sözleşme kapsamında aracılık komisyonu elde edecektir.

Ayrıca, 22/07/2025 tarihinde imzalanan “Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi” kapsamında halka arz konsorsiyumuna katılan konsorsiyum üyesi kurumlar ise satış komisyonu elde edecektir.

Emlak Konut ile TOKİ arasında imzalanmış olan Proje Sözleşmesi uyarınca Emlak Konut, Damla Kent Projesi’nin geliştirilmesini, mimari projelerin oluşturulmasını, Emlak Konut’un İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği’ne uygun olarak ATYM ile ihale edilmesini, Damla Kent Projesi’nin ve Yüklenici hakedişlerinin ve inşaatın ilerlemesinin takibini ve Proje kapsamındaki Sertifika’ya konu Bağımsız Bölümler’in tamamlanarak Yatırımcılar’a taleplerine uygun olarak Asli Edim veya Tali Edim’in ifasını gerçekleştirecek; tüm bu iş ve hizmetler karşılığında Proje Sözleşmesi uyarınca hizmet bedeli geliri elde edecektir. Proje Sözleşmesi ile ilgili detaylı açıklamalara İhraççı Bilgi Dokümanı’nın 16.8. (Şht. P. Uz. Çvş. Ahmet Öztürk Kışlası İş Birliği Protokolü Özeti) maddesinde yer verilmiştir.

Halka arzdan elde edilecek gelirlerin tamamı, Proje’nin finansmanının sağlanması ve karşılanması amacıyla, Gayrimenkul’ün sahibi olan TOKİ tarafından kendi hesaplara aktarılması talep edilmedikçe, İhraççı tarafından tasarruf edilecektir. TOKİ tarafından talep edilmesi halinde ise bu tutarlar İhraççı tarafından TOKİ’ye aktarılacaktır. TOKİ’nin Proje’de yer alan işbu ihraca konu Bağımsız Bölümler ile ilişkilendirilen Sertifikalar’ın satışından, Proje’nin maliyetlerini karşılaması öngörülmektedir.

Proje Sözleşmesi uyarınca TOKİ, İhraççı tarafından Sertifikalar’a konu edilmiş olan Bağımsız Bölümler’in, İzahname Seti’nde yer aldığı şekliyle Sertifika Sahipleri’ne teslim edilmesini, Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri’nin seçimine göre Asli Edim veya Tali Edim’in İhraççı tarafından ifasını kayıtsız ve şartsız garanti etmiştir.

İşbu halka arz işlemi çerçevesinde Gayrimenkul Projesi’ne ilişkin ruhsat ve izinlerin usulüne uygun alındığının, Taşınmazlar üzerinde ihraca engel olabilecek hukuki bir ihtilaf bulunmadığını gösteren bağımsız hukukçu görüşü hazırlanması (Bkz: Ek -12 Özok Hukuk Bürosu tarafından hazırlanan Hukukçu Görüşü) ve hukuki danışmanlık hizmetlerini veren Özok Hukuk Bürosu danışmanlık ücreti elde etmiştir.

İşbu halka arz işlemi sonrasında 22/07/2025 tarihinde imzalanan, “Fiyat İstikrarı Sözleşmesi” kapsamında fiyat istikrarına ilişkin işlemleri yürütecek olan Halk Yatırım komisyon geliri elde edecektir.

İşbu halka arz işlemi sonrasında 22/07/2025 tarihinde imzalanan, “Likidite Sağlayıcılık Hizmetleri Sözleşmesi” kapsamında likidite sağlayıcılık hizmeti sunacak olan Halk Yatırım komisyon geliri elde edecektir.

İşbu halka arz işlemi çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlamış olan Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ücret elde etmektedir.

27

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akatlar Mah. Ebu İsa Paşa Caddesi, Park Yapı Sitesi, Kat: 5
F-2/A Blok No: 10/105 Şişli/Beşiktaş/İstanbul

Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

BÜYÜK

Doğrulama Kodu: 16bpc8db5-5120-42a5-b316-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

İşbu halka arz işlemi çerçevesinde taraflara fıkhi danışmanlık hizmeti veren ISFA İslami Finans Danışmanlık Ticaret Limited Şirketi danışmanlık ücreti elde etmektedir.

3.2. Fon Kullanımına İlişkin Esaslar

3.2.1. Halka Arzın Gerekçesi ile Halka Arzdan Elde Edilen Fonun Kullanım Yerleri

Sertifika ihracı ile sağlanan fon, Sertifika'ya konu Proje'nin İhraççı ve/veya TOKİ tarafından finansmanında kullanılacaktır.

Fonun Emlak Konut tarafından TOKİ'ye aktarılmasına ilişkin usul ve esaslar Proje Sözleşmesi'nde belirtilen genel kurallar dahilinde yapılacaktır.

Sertifika ihracı karşılığında elde edilen fon, İhraççı tarafından tasarruf edilecek olup bu fon; rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

3.2.2. Fonun Blokağına İlişkin Bilgi

3.2.2.1. Halka Arzdan Elde Edilen Fonun Blokağına İlişkin Bilgi

Sertifika ihracı karşılığı elde edilen fon, Emlak Konut'un Türkiye Halk Bankası A.Ş. Marmara Kurumsal Şubesi nezdinde açılmış TR47 0001 2001 4510 0080 0000 23 IBAN numaralı banka hesabına aktarılacaktır. Proje'nin finansmanı çerçevesinde Emlak Konut tarafından halka arz tarihine kadar yapılması öngörülen masraf ve harcamalar toplamı 120.468.910 TL mahsup edildikten sonra, hesapta kalan bakiyenin tamamı, Tebliğ'in 10/8'inci maddesi ve İzahname Seti'nde belirtilen esaslar uyarınca ve talep etmesi halinde TOKİ'ye aktarılır. Talebi üzerine TOKİ'ye aktarılan halka arz gelirleri; Proje'nin ilerlemesine ve İhale Sözleşmeleri'ne uygun olarak, Emlak Konut'un Yükleniciler'e yapacağı ödemelerin karşılanması amacıyla, Emlak Konut tarafından TOKİ'ye düzenlenecek faturalar karşılığında Emlak Konut'a ödenecektir. Buna mukabil, ilgili tutarların TOKİ tarafından talep edilmemesi halinde ise ilgili tutarlar, Emlak Konut tarafından Proje'nin finansmanı amacıyla kullanılacaktır.

TOKİ tarafından Proje'nin tamamlanması garanti edilmiş olduğundan, halka arzdan elde edilecek fon ayrıca bloke edilmeyecek ve işbu fon, Tebliğ'in 10/8'inci maddesi uyarınca TOKİ tarafından aksi talep edilmiş olmadıkça Emlak Konut tarafından değerlendirilecektir.

3.2.2.2. Tali Edim'e Konu Bağımsız Bölümlerin Satışından Elde Edilen Fonun Blokağına İlişkin Bilgi

Tebliğ'in 8/3'üncü maddesinin (c) bendinin son cümlesi ile sağlanan muafiyete istinaden Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen fon, Emlak Konut uhdesinde kalır; TOKİ'nin talebi halinde ise işbu fon, TOKİ'ye aktarılabilir. Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilecek olan tutarlar vade tarihine kadar TOKİ tarafından kendisine aktarılması talep edilmiş olmadıkça Emlak Konut tarafından Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun olarak nemalandırılacak hesaplarda tutulacaktır. Bununla birlikte, bu tutarların TOKİ'ye aktarılması halinde dahi, ilgili tutarlar vade tarihinde edimlerin ifası amacıyla İhraççı hesaplarına TOKİ tarafından ödenecektir.

3.2.3. Bloke Edilen Fonun Ne Şekilde Nemalandırılacağı Hakkında Bilgi

Halka arzdan elde edilen fonlar Tebliğ'in 10/8'inci maddesi hükümleri çerçevesinde bloke edilmeyecek olup TOKİ tarafından aksi talep edilmiş olmadıkça Emlak Konut'un kullanımına bırakılacaktır. TOKİ'nin talebi halinde ilgili fonların tamamı TOKİ'ye devredilir.

Tali Edim yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için satılan Bağımsız Bölümler'den elde edilecek gelirler Tali Edim ifa tarihine kadar, TOKİ tarafından ilgili fonların kendisine transfer edilmesi talep edilmiş olmadıkça Emlak Konut tarafından vekilin özen borcu çerçevesinde Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun olacak şekilde T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca ve/veya özel sektör kira sertifikalarına ve/veya katılım hesaplarında yatırım yapılarak değerlendirilecektir. TOKİ talep ettiği takdirde Tali Edim ifa tarihine kadar söz konusu tutarlar aynı esaslar çerçevesinde TOKİ tarafından nemalandırılacaktır.

3.2.4. İhraç Tutarı'ndan Elde Edilen Fonun TOKİ'ye aktarılmasına ilişkin esaslar hakkında bilgi

İhraç neticesinde elde edilecek fonların tamamı öncelikle İhraççı'nın Proje için özel olarak açılmış olan ve halka arzdan elde edilecek fonların yatırılacağı hesaplara aktarılacaktır.

İhraççı tarafından halka arz tarihi öncesinde, Proje ile ilgili olarak yapılmış harcama ve giderler ile halka arza ilişkin gider, harcama ve masraflar bu tutarlardan mahsup edilecektir.

TOKİ tarafından talep edilmesi halinde bakiye tutarların tamamı, talebi takip eden yedinci günün sonuna kadar TOKİ'nin hesaplarına aktarılacak olup, bu halde Tebliğ'in 10/8'inci maddesi çerçevesinde TOKİ tarafından değerlendirilecektir. İlgili tutarların, TOKİ tarafından talep edilmemesi halinde Emlak Konut uhdesinde kalan halka arzdan elde edilen fonlar, yine Tebliğ'in 10/8'inci maddesi kapsamında Emlak Konut tarafından değerlendirilecektir.

Söz konusu fonlar ve bu fonların değerlendirilmesinden elde edilen getiriler, Proje'nin ilerlemesine uygun olarak İhraççı tarafından Yüklenici'ye ödenir. Ödemeler, Yüklenici'nin İhale Sözleşmeleri'ne uygun olarak İhraççı'ya sunmuş olduğu hakedişlerin İhraççı tarafından onaylanması sonrasında, İhraççı tarafından gerçekleştirilir.

İhraççı tarafından ödemesi gerçekleştirilen ilgili tüm tutarlar, Proje Sözleşmesi uyarınca TOKİ tarafından İhraççı'ya ödenmesi gereken diğer tutarlar ve proje yönetim komisyonu da eklenerek TOKİ'ye fatura edilecektir.

Proje hesaplarının İhraççı tarafından değerlendiriliyor olması halinde, İhraççı tarafından fatura edilen bu tutarlar bu hesaptan mahsup edilir. İlgili fonlar TOKİ'nin talebine istinaden TOKİ'nin hesaplarına aktarılmış ise, ilgili faturanın TOKİ'ye sunulmasını takiben, Proje Sözleşmesi'ne uygun olarak TOKİ tarafından İhraççı'ya ödenecektir.

3.3. Edim Sorumlusu Hakkında Bilgiler

Edimlerin Tebliğ ile belirtilen esaslar çerçevesinde ve İzahname Seti'nde belirtilen hususlara uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini Tebliğ 4/9'uncu maddesi kapsamında Edim Sorumlusu olarak TOKİ denetleyecektir. Bu çerçevede Edim Sorumlusu olarak TOKİ;

- Edimlerin İzahname Seti'nde belirtilen hususlara uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini,
- Tali Edim'in ifası amacıyla yapılan satışlarda satış fiyatlarının Tebliğ'de yer alan esaslara değerleme raporlarına ve piyasa koşullarına uygun olup olmadığını,

29

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akad. Mah. Ebulbaki Yıldırım Caddesi, 2. Kat, Maslak Sitesi
33495/1 NİBNİ
Tel: 0(212) 333 35 71
İletişim: 0(212) 333 35 71
Boğaziçi Kurumları A.Ş. 922 008 8359
Mersis No: 0-7270-0883-5900017

Doğrulama Kodu: 155c8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- Tali Edim'lerde Yatırımcılar'a aktarılan tutarların satış bedeline uygun olup olmadığını kontrol etmekle yükümlü olacaktır.

Bununla birlikte, Tebliğ'in 4/9'uncu maddesi uyarınca herhangi bir raporlama yapılmayacaktır.

3.4. Halka Arz Edilecek Gayrimenkul Sertifikalarına Konu Proje Hakkında Bilgi

İstanbul'un hızla gelişen ve modern şehircilik anlayışının yürütüldüğü Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde konumlanan ve konut ile ticari fonksiyonları bir araya getiren "Damla Kent Projesi, toplam 379.232,62 m² arsa üzerinde geliştirilen ve 5 etaptan oluşan karma kullanımlı bir yerleşim kompleksi olarak planlanmıştır. Damla Kent Projesi kapsamında modern yaşamın tüm gereksinimlerini karşılayacak şekilde 5.325 adet konut, 118 adet ticari birim ve 126 adet ofis olmak üzere toplam 5.569 adet bağımsız bölümün inşa edilmesi öngörülmektedir.

Damla Kent Projesi, toplam 12 (on iki) km²'lik alanda planlanan bir yapılaşmanın parçası olarak, Yatırımcı'ya, sürdürülebilir bir ekosistemde yaşam alanı sunmayı amaçlamaktadır. Önemli ulaşım ağlarına ve ana arterlere yakınlığı Damla Kent Projesi'ne artı değer katmaktadır. Damla Kent Projesi arazisi, Kuzey Marmara Otoyolu ve Mahmutbey Bağlantı Yolu'na doğrudan erişim imkânı sunmasıyla beraber stratejik konumuyla ve metro hatlarına yakınlığıyla dikkat çekmektedir. İstanbul Havalimanı'na 15 dakika, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 20 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 25 dakika ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 30 dakika mesafede bulunmaktadır. Damla Kent Projesi'nin yeni yapılaşma bölgesinde bulunması ve yakın çevrede henüz bu ölçekte karma proje bulunmaması sebebiyle konut ihtiyacı yüksek bir bölgede büyüklüğüyle arz avantajına sahip olması öngörülmektedir. Ayrıca, devlet destekli altyapı ve ulaşım yatırımları bölge değerini artırmaktadır.

Damla Kent Projesi'nin mimari projesi, arazinin eğimli topografik yapısı, ulaşım arterlerine bağlantı, sosyal donatı alanları ve üst ölçek plan kararları dikkate alınarak kapsamlı bir yerleşim stratejisiyle geliştirilmiştir. Arazinin eğimli yapısı ve kademeli yerleşim planı ile farklı kotlarda manzara konsepti ve çeşitli kullanım alanları oluşturulmuştur. Yatay mimari anlayışıyla zemin kata ilaveten 6 kat yüksekliğinde tasarlanan Damla Kent Projesi'nde, 2 sosyal tesisin yanı sıra ilkökul, ortaokul ve lise olmak üzere tüm eğitim kademelerini kapsayan eğitim alanları, peyzaj ve otopark gibi planlanan sosyal alanlar mevcuttur. Monoblok yerleşim sistemi ile ise peyzaj alanlarının en yüksek verimle kullanılması amaçlanmakta ve blok yoğunluğu dengeli dağıtılmaktadır. Cephe mimarisinde sade ve modern bir tasarım benimsenmiş olup doğal renk paletleri, dokulu cephe malzemeleri ve parsel bazlı renk çeşitliliği ile mahalle ölçeğinde kimlik kazanımı hedeflenmiştir. Malzeme tercihinde doğal taş ve ahşap dokular öne çıkmaktadır. Nitekim bloklar arası kurgulanan avlu mimarisi, tanımlı ve zengin iç peyzaj alanları sunmaktadır. Bu alanlar yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, fitness alanları, çok amaçlı spor sahası, dinlenme ve oturma alanlarıyla desteklenmektedir. Bu kapsamda Damla Kent Projesi'nin çok sayıda çeşitli sosyal tesisi barındırması çocuklu aileler için önemli bir avantaj sağlarken farklı ölçülerde tasarlanan Bağımsız Bölmeler öğrenciler ve çalışanlar için de öncelikli bir seçenek olarak öne çıkmaktadır.

Konut tipolojisi incelendiğinde, 1+1 daireler %8,4 oranında olup genç profesyoneller ve yatırım amaçlı kullanıcıları hedeflerken, %49,10 oranındaki 2+1 daireler çekirdek ailelere, %34 oranındaki 3+1 daireler ailelere odaklanmıştır. %8,45 oranındaki 4+1 daireler ise üst segment kullanıcılara hitap etmektedir. Özellikle 2+1 ve 3+1 dairelerin yoğunluğu, aile

Emlak

Konsorsiyum Lideri
Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

LYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



yaşamına uygun, erişilebilir konut tipolojisinin ön planda tutulduğunu göstermektedir. Damla Kent Projesi'nde 61,00 m² ile 242,93 m² arasında değişen satış metrekaresi ile alternatifli alım gücüne hizmet edilmektedir. Ticari birimler, ana artere cepheli parsellerde zemin katlara konumlandırılmış olup, yeni gelişecek bölge için bir çekim merkezi oluşturması hedeflenmiştir. Bu yaklaşım sayesinde hem Damla Kent Projesi'nin kullanıcılarına hem de çevre yerleşimlere yönelik günlük ihtiyaçların karşılanması hedeflenmektedir. Ofis birimleri kompakt ve merkezi yapıdadır. Farklı büyüklükte dükkân ve ofis alternatifleri ile çeşitlilik ön planda tutulmuştur.

Öte yandan Damla Kent Projesi kapsamında 1+1, 2+1, 3+1 ve ofisler için tek araçlık, 4+1 daireler için iki araçlık kapalı ve açık otopark alternatifleri sunulmaktadır. Bloklardan doğrudan otoparka bağlantı ve çoklu girişler sayesinde trafik yoğunluğu minimize edilmiştir. Ayrıca, enerji verimliliği sağlayan otopark jet fan duman tahliye ve havalandırma sistemi, karbonmonoksit ihbar sistemi ve acil anons sistemi mevcuttur. Kullanıcılar için özel olarak tasarlanmış iki adet sosyal tesis bulunmaktadır. Bu tesislerde havuz, hamam, sauna ve fitness alanları gibi donatılar yer almaktadır. Damla Kent Projesi ayrıca; peyzaj alanları, bloklar arası tanımlı alanlar, yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, çok amaçlı spor sahası, dinlenme alanları ve oturma alanlarını içermektedir. Mekanik ve elektrik tesisatları kapsamında havalandırma tesisatları, sıhhi tesisat sistemleri, merkezi yoğunmalı kaskad kazan, sub-station ve oda termostatlardan oluşan ısıtma tesisatları, tasarruflu batarya armatürleri, yangın ve afet mevzuatına uygun olarak yangın söndürme sistemleri bulunmaktadır. Sürdürülebilirlik, çevre koruma ve su tasarrufu için gri su arıtma ve yağmur hasadı sistemleri ile su kalitesini iyileştirme, cihazların korunması, hijyen için kullanım suyu arıtma sistemleri de mevcuttur. Enerji verimliliği, çevre dostu düşük karbondioksit salınımı ve yüksek kaliteli ısı yalıtım ile B Sınıfı enerji kimlik belgeli bloklar hedeflenmiştir. LED aydınlatma tesisatları, IP İnterkom Tesisatı, IP CCTV Sistemi, elektrikli araç şarj istasyonları, fotovoltaiik panel sistemi, jeneratör sistemi, adresli yangın ihbar sistemi, merkezi TV sistemi ve plaka okumalı bariyer sistemi gibi modern altyapı donatıları da Damla Kent Projesi'nde yer almaktadır.

Sonuç olarak, Emlak Konut GYO'nun Damla Kent projesi, İstanbul'un gelişim koridorunda konumlanmış, fonksiyonel çeşitliliği, mimari kalitesi ve stratejik büyüklüğü ile öne çıkan bir yatırım alanıdır. Damla Kent Projesi; şehirle bütünleşen ulaşılabilirlik, geniş alan kullanımı, entegre eğitim alanları, yatay mimari, zengin sosyal donatılar ve kapsamlı teknik altyapısı ile bölgeye değer katarken hem bireysel kullanıcılar hem de Yatırımcılar için çeşitli fırsatlar sunmaktadır.

Damla Kent Projesi, geliştirme ve inşaat süreçlerinin etkin yönetimi, maliyet kontrolü ve risk dağılımı amacıyla A, B, C, D ve E olmak üzere beş ana etaba ayrılmıştır. Gerekli hallerde alt bölümlere ayrılarak ihale edilecek her bir etabın, ATYM ile şeffaf bir şekilde ihale edilmesi öngörülmektedir. Bu yöntem, iş programı ve maliyet kontrolünde azami etkinlik sağlamayı hedeflemektedir.

A Etabı, Damla Kent Projesi kapsamında inşası planlanan Bağımsız Bölümler'den 1.540 adedini içermektedir. İşbu Sermaye Piyasası Aracı Notu kapsamında A Etabı'nda yer alan bu 1.540 adet Bağımsız Bölüm'ün inşasının finansmanı için toplam 1.923.481.773 adet 14.599.226.657,00 TL değerinde Sertifika halka arz edilecektir.

Emlak Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Emlak Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Vergi No: 357228

Tic. Sic. No: 272 008 5359

20 0883 5970011



Doğrulama Kodu: 1bpe8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/uluman-dogrulama>

Yeterli talep gelmesi halinde bu Sertifikalar'a ek olarak İhraççı, B Etabı kapsamında inşa edilecek 674 adet Bağımsız Bölüm'ün inşasının finansmanı için toplam 897.111.722 adet 6.809.077.970 TL değerinde Sertifika'yı ek satışa konu edebilecektir.

İhraççı, Kurulca onaylı ihraç tavanı dahilinde kalmak suretiyle 1 yıl boyunca Damla Kent Projesi kapsamındaki diğer Bağımsız Bölümler'in (C, D, E Etapları ile işbu tertip kapsamında yeterli talep gelmemesi durumunda A Etabı'nın ve ek satışa konu Sertifikalar'ın tamamına talep gelmemesi halinde ise B Etabı'nın ihraca konu edilmemiş Bağımsız Bölümleri) inşasının finansmanını sağlamak üzere bir veya daha fazla tertip halinde Sertifika ihracı gerçekleştirebilecektir.

İşbu tertibe konu ilk Sertifika ihracı ile takip eden süre içerisinde Damla Kent Projesi'nin farklı etaplarının (ve yeterli talep gelmemesi durumunda B Etabı ve A Etabı'nın ihraca konu edilmemiş Bağımsız Bölümleri'nin) finansmanı için gerçekleştirilecek Sertifika ihraçlarının, İhraççı tarafından aksine karar verilmiş olmadıkça, tamamının vadesinin aynı olması planlanmakta olup, vadesi aynı olması kaydıyla tüm bu tertip ihraçlardan Sertifika edinen Yatırımcılar'ın, inşasının finansmanı Sertifikalar ile sağlanmış olan tüm Bağımsız Bölümler'den Asli Edim veya Tali Edim talebinde bulunma hakları olacaktır.

Buna mukabil A Etabı dahil olmak üzere Damla Kent Projesi çerçevesinde inşa edilmiş olsa dahi inşası Sertifika ihraç gelirleri ile finanse edilmemiş olan Bağımsız Bölümler, Asli Edim veya Tali Edim'e konu edilemeyecektir. Sertifika ihraç gelirleri ile inşası finanse edilmemiş olan Bağımsız Bölümler, İhraççı tarafından kendi belirleyeceği yöntemlerle finanse edilir ve İhraççı'nın satış ofisleri de dahil olmak üzere İhraççı'nın uygun bulacağı satış kanallarıyla satışa sunulabilir.

Damla Kent Projesi çerçevesinde bir kısım Bağımsız Bölüm'ün Sertifika satış gelirleri ile finanse edilmiş olması, bir kısım Bağımsız Bölüm'ün ise İhraççı tarafından kendi imkanlarıyla finanse edilmiş olması halinde TOKİ'nin Proje'nin tamamlanmasına ilişkin vermiş olduğu garanti, sadece Sertifika satış gelirleri ile finanse edilen Bağımsız Bölümler'i kapsayacaktır.

Emlak Konut
Yatırım

Eyrimenkul
Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş. Tel: 0091 35

VAKIF YATIRIM

Menkul Değerler A.Ş.
Yıldırım Cad. Park M. Ta Site
Beşiktaş 34336 İstanbul
Tic. Sic. No: 271162
Vergi No: 3430000000000000

Boğaziçi
Menkul

Tic. Sic. No: 271162
Vergi No: 3430000000000000

Doküman Kodu: 1b0c8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
uman-dogrulama





3.4.1. İhraca Konu Sertifikalar ile Finanse Edilmesi Planlanan Etaplar Hakkında Bilgi

Proje kapsamında işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu uyarınca halka arzı planlanan Sertifikalar'dan elde edilecek fonlar ile A Etabı'nın finanse edilmesi öngörülmüştür. Halka arza gelecek talebe bağlı olarak ek satış konusu yapılabilecek Sertifikalar'dan elde edilecek fonlar ise B Etabı'nın finansmanı amacıyla kullanılacaktır. Bu çerçevede işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu kapsamında:

Halka Arz Edilecek Gayrimenkul Sertifikalarına Konu A Etabı Hakkında Bilgiler						
Proje Bitiş Tarihi (tahmini)		09/02/2029				
Yükleniciler		İhale sonrasında belirlenecektir.				
Etap	Bağımsız Bölüm (Adet)	Konut (Adet)	Ticari Bölüm* (Adet)	Ada	Parsel	Arsa Yüzölçümü (m ²)
A Etabı	1.595	1.540	55	2399	1	2.113,29
				2399	2	104.656,49

*Ticari bölümler. Sertifika ihracının kapsamı dışında olmakla birlikte ticari bölümlerin inşaat işlerine ilişkin faaliyetler ile Sertifika'ya konu Bağımsız Bölümler'in inşaat işlerine ilişkin faaliyetlerin ihaleleri birlikte gerçekleştirilebilecektir. Bu kapsamda Proje'de yer alan ticari bölümler ve Sertifika'ya konu Bağımsız Bölümler'in İhale Sözleşmeleri de birlikte imzalanabilecektir. Ticari alanların maliyetleri, Sertifika'dan elde edilen fonlarla karşılanmayacaktır.

Ek Satış Gerçekleşmesi Halinde Halka Arz Edilecek Gayrimenkul Sertifikalarına Konu A ve B Etapları Hakkında Bilgiler	
Proje Bitiş Tarihi (tahmini)	09/02/2029
Yükleniciler	İhale sonrasında belirlenecektir.

13

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

EMLAK KONUT

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kurumlar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KURUMLAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kurumlar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kurumlar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KURUMLAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kurumlar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kurumlar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KURUMLAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kurumlar Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1b0c8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/bilgi/soyutlama>

Ek Satış Gerçekleşmesi Halinde Halka Arz Edilecek Gayrimenkul Sertifikalarına Konu A ve B Etapları Hakkında Bilgiler

Etap	Bağımsız Bölüm (Adet)	Konut (Adet)	Ticari Bölüm* (Adet)	Ada	Parsel	Arsa Yüzölçümü (m ²)
A Etapı	1.595	1.540	55	2399	1	2.113,29
				2399	2	104.656,49
B Etapı	721	674	47	2435	1	1.634,12
				2435	2	49.107,63
PROJE TOPLAMI	2.316	2.214	102	TOPLAM (m²)		157.511,53

*Ticari bölümler, Sertifika ihracının kapsamı dışında olmakla birlikte ticari bölümlerin inşaat işlerine ilişkin faaliyetler ile Sertifika'ya konu Bağımsız Bölümler'in inşaat işlerine ilişkin faaliyetlerin ihaleleri birlikte gerçekleştirilebilecektir. Bu kapsamda Proje'de yer alan ticari bölümler ve Sertifika'ya konu Bağımsız Bölümler'in ihale Sözleşmeleri de birlikte imzalanabilecektir. Ticari alanların maliyetleri, Sertifika'dan elde edilen fonlarla karşılanmayacaktır



Emlak ve Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

LKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat: 3. Kat, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
F-2/3 Blok No: 11, Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0212 335 33 33

Boğaziçi Kurumu
922 008 9059

NO: 4

V.D. 998011

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



A Etapı



İHALE ETAP ADI	PARSEL ADI	PARSEL NİTELİĞİ	PARSEL ALANI (m ²)	KONUT SATIŞ ALANI (m ²)	TİCARET SATIŞ ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	İHRACA KONU TOPLAM KONUT ALANI (m ²)
A ETABI	2399/2	KONUT	104.656,49	192.339,53	3.377,64	195.717,17	192.339,53
	2399/1	TİCARET	2.113,29	0,00	4.533,01	4.533,01	0,00
	TOPLAM		106.769,78	192.339,53	7.910,65*	200.250,18	192.339,53

*İlgili ihraca konu toplam inşaat alanı ticaret satış alanlarını da içermekle beraber ticaret alanları, işbu ihraca tabi olmayıp Sertifikalar'a konu edilmeyecek, Sertifika satışından elde edilen fonlarla finanse edilmeyecektir.

İhracı planlanan Sertifikalar'dan elde edilecek fonlar ile inşası finanse edilecek A Etapı toplam 1.540 adet konut niteliğinde Bağımsız Bölüm'den oluşmakta olup bu Bağımsız Bölümler'in 136 adedi 1+1, 761 adedi 2+1, 520 adedi 3+1 ve 123 adedi 4+1 olacak şekilde planlanmıştır. A Etapı içerisinde binaların altlarında yer almak üzere planlanmış 14 adet ticari Bağımsız Bölüm bulunmaktadır.

35

Emlak Konut Geyrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Geyrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Akat Mah. Ebu'lhasan İsmaili Camii Karşısındaki Mavi

Tel: 0 (312) 377 1400 / 36

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Bogaziçi Kurumları V.D. 922 008 8359

Mersis No: 0812008835900017

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İSTANBUL
T.C. 9380104594

B Etapı



İHALE ETAP ADI	PARSEL ADI	PARSEL NİTELİĞİ	PARSEL ALANI (m ²)	KONUT SATIŞ ALANI (m ²)	TİCARET SATIŞ ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	EK SATIŞ KONUSU TOPLAM KONUT ALANI (m ²)
B ETABI	2435/2	KONUT	49.107,63	88.873,15	3.820,18	92.693,34	88.873,15
	2435/1	TİCARET	1.634,12	0,00	3.503,39	3.503,19	0,00
	TOPLAM		50.741,75	88.873,15	7.323,57	96.196,53	88.873,15

**İlgili ihraca konu toplam inşaat alanı ticaret satış alanlarını da içermekle beraber ticaret alanları işbu ihraca tabi olmayıp Sertifikalar'a da konu edilmeyecek, Sertifika satışından elde edilen fonlarla finanse edilmeyecek tir.*

İhraççı tarafından ek satışa karar verilmesi halinde, ek satışa konu edilecek Sertifikalar'dan elde edilecek fonlar ile inşası finanse edilecek B Etapı toplam 674 adet konut niteliğinde Bağımsız Bölüm'den oluşmakta olup bu Bağımsız Bölümler'in 39 adedi 1+1, 315 adedi 2+1, 238 adedi 3+1 ve 82 adedi 4+1 olacak şekilde planlanmıştır. B Etapı içerisinde binaların altlarında yer almak üzere planlanmış 14 adet ticari Bağımsız Bölüm bulunmaktadır.

3.4.2. Damla Kent Projesi'ne Dahil Olmakla Birlikte İşbu İhraca Konu Olmayan Etaplar (C, D ve E Etapları) Hakkında Bilgi

a) Genel Olarak

İşbu ihraç kapsamında halka arz edilecek Gayrimenkul Sertifikaları'nın ek satış dahil tamamının satılması durumunda, ihraçtan elde edilen gelir ile öncelikle Damla Kent Projesi'nin



c) D Etabı



Emlak ve İmar Bakanlığı
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.
Halk Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Yatırım Ortaklığı

VAKIF YATIRIM
Akad. Man. Y.
F-2/A B.N.
Tel: 0(212) 36 36 20

FINAN

ANBU
36 36 20

BÜYÜKÇİ

14594

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-428-0016-173480109247
<https://spk.gov.tr/dokuman>

Mersis

en000007





İHALE ETAP ADI	PARSEL ADI	PARSEL NİTELİĞİ	PARSEL ALANI (m ²)	KONUT SATIŞ ALANI (m ²)	TİCARET SATIŞ ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
E ETABİ	2396/5	KONUT	27.492,95	50.892,41	0,00	50.892,41
	2398/1	KONUT	63.692,46	116.494,98	3.316,87	119.811,85
	2396/6	TİCARET	1.756,56	0,00	3.768,82	3.768,01
	TOPLAM		92.941,97	167.387,39	7.084,69	174.472,27

E Etapı işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu kapsamında Sertifika ihracına konu olmayıp toplam 1.347 adet konut niteliğinde Bağımsız Bölüm'den oluşmakta olup bu Bağımsız Bölümler'in 126 adedi 1+1, 676 adedi 2+1, 449 adedi 3+1 ve 96 adedi 4+1 olacak şekilde planlanmıştır. E Etapı içerisinde binaların altlarında yer almak üzere planlanmış 49 adet ticari Bağımsız Bölüm bulunmaktadır.

3.4.3. Gerekli İzin ve Onaylar Hakkında Açıklamalar

Damla Kent Projesi'nin inşaatının gerçekleştirilerek tamamlanması için gerekli izin ve onaylar aşağıda yer almaktadır:

a) Taşınmazların İhraççı Tarafından Damla Kent Projesi Kapsamında Kullanılmasına İlişkin Gerekli Onay, Karar ve Kayıtlar

- **Damla Kent Projesi Alanı'nın Rezerv Alan İlan Edilmesine İlişkin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Onayı:** Damla Kent Projesi'nin inşaatının gerçekleştirileceği Gayrimenkul'un yer aldığı alanların, Kentsel Dönüşüm

40

Emlak
Ya
Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum
Ziraat Yatırım



Doğrulama Kodu: 1b5c8db5-5120-10-1784e9dd9247
https://spk.gov.tr/dokuman-grulama

Kanunu uyarınca 10/04/2023 tarihli ve 6182056 sayılı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Bakanlık Makam Olur'u ile belirlenen Başakşehir ilçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleri Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde bulunduğu T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Marmara Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün 19/06/2025 tarih ve E-89166129-504-285369 sayılı yazısı ile Şirket'e bildirilmiştir.

- **TOKİ Stratejik Planlama Komisyonu'nun, TOKİ ile Emlak Konut Arasında İşbirliği Protokolü Düzenlenmesine İlişkin Kararı:** TOKİ Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı'nın, 10/03/2025 tarih ve 91780221-792358 sayılı Stratejik Planlama Komisyonu Kararı uyarınca, Şht.P.Uzm.Çvş. Ahmet ÖZTÜRK Kışlası'na ait taşınmazların belirlenen bölümünde TOKİ adına Emlak Konut tarafından proje geliştirilmesi ve geliştirilen Damla Kent Projesi'nde yer alacak Bağımsız Bölümler'in bir kısmının veya tamamının yine Emlak Konut tarafından İhraççı sıfatıyla Gayrimenkul Sertifikası ihraç edilerek satışının gerçekleştirilmesinin planladığı ve bu hususlara yönelik Proje Sözleşmesi'nin imzalanması ve kurumlar arası koordinasyonun sağlanmasına karar verilmiştir.
- **Tapu Kaydı:** Tapu kayıtları (Bkz: Ek -7 TAKBİS kayıtları) uyarınca Damla Kent Projesi, etaplar halinde aşağıda yer alan gayrimenkuller üzerinde geliştirilecektir. Tamamı TOKİ'ye ait olan Gayrimenkuller'in tapu kayıtları uyarınca Damla Kent Projesi'nin geliştirilmesine, inşasına ve tamamlanarak Bağımsız Bölümler'in sahiplerine teslim edilmesine engel olacak herhangi bir kayıt veya şerh bulunmamaktadır:

ETAP	ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
A	2399	2	104.656,49
A	2399	1	2.113,29
B	2435	2	49.107,63
B	2435	1	1.634,12
C	2398	2	72.100,49
D	2434	3	22.793,33
D	2434	1	32.244,56
D	2434	4	1.652,46
E	2396	5	27.492,95
E	2396	6	1.756,56
E	2398	1	63.692,46

b) İhracı Tarafından Yapı Ruhsat Belgesinin Temin Edilmesi İçin Gerekli İzin ve Onaylar

İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için İmar Kanunu’nda düzenlenmiş olan istisnalar dışında, yapı ruhsatı alınır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uyarınca bir yapının hukuka uygun olması için yapının inşasına, yapı ruhsatı alınarak başlanmış olması gerekmektedir.

Yapı müteahhidi, şantiye şefi, fenni mesuller ve/veya yapı denetim kuruluşunca imzalanan taahhütnameler alınmadan yapı ruhsatı düzenlenmez. Bir parsel, bulunduğu imar adasına ait parsellasyon planı yapıp, aşağıda detaylarıyla açıklanan belgelerin gerekli kurumlara ibrazı ile, parsellasyon planının belediye encümenince kabul edilmesinden sonra yapı ruhsatı verilir.

İşbu ihraca konu Gayrimenkul Projesi kapsamında, inşaat başlamak için gerekli yapı ruhsatları Başakşehir Belediyesi’nden temin edilmiştir.

• Aplikasyon Krokisi

İmar Kanunu’nun 22’nci maddesi uyarınca yapı ruhsatı almak için belediyeye yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. İlgili hükme göre dilekçeye sadece tapu, mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Kanun metninde geçen “röperli kroki” veya “ebatlı kroki” kavramları, aplikasyon krokisine karşılık gelmekte olup bu krokinin kadastro müdürlüğü veya LİHKAB tarafından düzenlenerek yapı ruhsatı için belediyeye sunulan yazılı dilekçeye eklenmesi gerekmektedir. Bu sebeple yapı ruhsatı alınabilmesi için aplikasyon krokisinin ilgili belediyeye sunulması zorunludur.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde aplikasyon krokisi, kadastro faaliyetleri kapsamında düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide aplike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi işlemleri ile kenar ölçüleriyle birlikte köşe koordinatlarının yazıldığı krokinin yer aldığı belge şeklinde tanımlanmış olup parselin aplikasyon ölçü değerleri ile parsel sınır noktalarının sabit tesislere ve kontrol noktalarına bağlı olarak zeminden alınan röper ölçülerini gösteren krokidir. Aplikasyon krokisi, parselin bağlı bulunduğu kadastro müdürlüğünden gerekli belgelerin verilmesi ile temin edilmektedir.

Damla Kent Projesi’ne konu Taşınmazlar’a ilişkin hazırlanan aplikasyon krokisi, Başakşehir 3423-58 sayılı LİHKAB’tan temin edilmiştir.

• İmar Durumu

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’ne göre imar durum belgesi bir parselin, İmar Kanunu, uygulama imar planı, plan notlarını ve anılan yönetmelikte yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belge şeklinde tanımlanmaktadır.

Aynı yönetmeliğin yapı ruhsatını düzenleyen 55’inci maddesine göre yeni inşaat yapmak üzere parselde ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri tarafından başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneğini ekleyerek ilgili idareye müracaat edilmesi gerekmektedir.

Taşınmazlar İstanbul ili, Başakşehir ilçesinde bulunmakta olup imar durum belgesi ilgili idare Başakşehir Belediyesi'nden temin edilmiştir.

- **İnşaat İstikamet ve Kot Kesit Belgesi (Başakşehir Belediyesi)**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 55'inci maddesine göre belediyeye yapılacak olan yapı ruhsatı başvurusunda, başvuru belgeleri arasında inşaat istikamet belgesi ile kot kesit belgesine de yer verileceği düzenlenmiştir. İnşaat istikamet belgesi, yapının yapılacağı parselde binanın nerede ve nasıl konumlanacağını gösteren, belediyeler tarafından verilen resmi bir belgedir. İnşaat istikamet belgesi ile yapı cephelerini, komşu parsellerle mesafeleri, ön, yan ve arka bahçe mesafelerini, binanın oturacağı alanı belirlemektedir. Kot kesit belgesi ise planlanmış bir zeminde yapılacak olan bir yapının, yol veya belirlenmiş bir alana göre zemin kotlarını alarak, yapılacak olan yapının kesit görünüşlerini içerir.

İlgili belgeler Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne sunulmuştur.

- **Vaziyet Planı Onayı**

Vaziyet planları, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini, yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli planlar olarak tanımlanmıştır. Vaziyet planlarının ruhsat başvurusu esnasında ilgili idareye sunulması zorunludur.

Emlak Konut'un hazırlamış olduğu vaziyet planları Başakşehir Belediyesi'ne sunulmuş olup Belediye, ilgili vaziyet planlarını onaylamıştır.

- **Zemin Etüdü Onayı**

Jeoloji ve jeofizik mühendisleri ve uzman ekipler tarafından hazırlanan zemin etüdü, her bir parsel için ayrı ayrı olmak üzere, yapının temel ve statik hesaplarının yapılabilmesi için zemin araştırma verileri ile geoteknik değerlendirmeleri içeren, 03/09/2019 tarihli ve 30709 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatına Dair Tebliğ'e göre hazırlanan rapordur.

Zemin etüdü, bahse konu olan alanın üzerine yapılacak yapılara ait tasarım aşamasında kullanılacak zemin bilgilerinin tespit edildiği, değişik katmanlarda yer alan toprak veya taş türü, bölgenin deprem riski açısından risk derecesi, olası bir fay hattına olan uzaklığı gibi özelliklerin detaylı olarak yapılan incelemeler neticesinde inşaata elverişli olup olmadığı konusunda elde edilen bilgilerin bir araya getirildiği ve inşaatın projelendirilmesi aşamasında yer alan önemli bir rapordur. Bu rapor, deprem sırasında oluşan yüklerin etkisini önceden ön görerek, inşa edilen yapının bu yükleri taşıyabilecek malzeme ve kesitlerden inşa edilmesine rehber olur.

Zemin etüdü onayı, Başakşehir Belediyesi'nden temin edilmiştir.

- **Yapı Ruhsatı**

Yapı ruhsatı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde tanımlandığı üzere bir parselde, bahsi geçen yönetmeliğin ekinde yer alan forma uygun olarak hazırlanmış ve yönetmelikle öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen,



onaylı resmi izin belgesidir. İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.

İmar Kanunu'nun 29/1'inci ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54/2'nci maddesi uyarınca ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra yapılan her ruhsat işlemi ile 5 yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir. Salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlarda ilgili bakanlık veya valiliklerce sokağa çıkma kısıtlaması getirilen günlerin toplamı kadar süre, talep edilmesi halinde ruhsat vermeye yetkili idarelerce ruhsat süresine ilave edilmektedir.

Damla Kent Projesi'nin gerçekleştirileceği Gayrimenkuller'e ilişkin yapı ruhsatları, Başakşehir Belediyesi'nden usulüne uygun şekilde alınmış olup, ruhsatların temini için gerekli tüm başvuru evrakı ve teknik belgeler ilgili belediyeye sunulmuştur.

Damla Kent Projesi'ne ilişkin temin edilen yapı ruhsatlarının listesine dair bilgilerin yer aldığı tabloya Ek - 3'te ve yapı ruhsatlarının görsellerine ise Ek - 4'te yer verilmiştir.

• ÇED Kararı

5.569 adet bağımsız bölümden oluşan toplu konut inşası niteliğindeki Damla Kent Projesi, 11/08/1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ÇED Yönetmeliği uyarınca "Çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler" arasında yer almaktadır. Damla Kent Projesi'ne ilişkin olarak ÇED Kararı alınmış olmadıkça Damla Kent Projesi'yle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez. Bahsi geçen kanunun 10'uncu maddesi uyarınca İhraççı tarafından proje tanıtım dosyası hazırlanmış olup İstanbul Valiliği T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne sunulmuştur.

İlgili Valilik, İhraççı tarafından hazırlanmış olan proje tanıtım dosyasına ilişkin incelemeleri sonrasında, Damla Kent Projesi'ne ilişkin olarak ÇED Yönetmeliği'nin 17'nci maddesine istinaden 25/06/2025 tarih ve 71280893 220-02 E-2025928 sayılı "ÇED Gerekli Değildir Kararı" vermiştir.

c) İhraççı Tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) Alınması Aşamasına Kadar Tamamlanacak İzin ve Onaylar

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde düzenlendiği üzere yapı kullanma izin belgesi, yapının ruhsata dair projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren ve anılan yönetmelikte belirlendiği esaslara uygun olarak düzenlenen, onaylı belgesidir. Aynı yönetmeliğin 64'üncü maddesine göre yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 (otuz) gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasının ardından, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir.

Yapı kullanma izin belgesi temin edilmemesi sonucunda yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bahse konu yönetmeliğin 64/7'nci maddesi uyarınca bu hizmetlerden yararlanılması durumunda, hizmeti veren idare sorumludur.

Emlak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

- **Silüet Onayı**

İmar Kanunu'nun 1'inci, 2'nci, 21'inci, 40'ıncı maddeleri, 23/07/2004 tarihli ve 25531 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 20/05/2018 tarihli ve 30426 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 4'üncü, 27'nci ve 69'uncu maddeleri ile 05/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nin 7'nci maddesine dayanılarak hazırlanan Mimari Estetik Komisyonu Çalışma Usul ve Esaslarına İlişkin Yönerge doğrultusunda silüet ve kentsel tasarım faaliyetleri ile ilgili İBB'nin onay ve görüşünün alınması zorunludur.

İBB İmar Müdürlüğü'nün onay ve görüşünün alınacağına ilişkin İhraççı tarafından hazırlanan taahhütname, ilgili müdürlüğe sunulmuştur.

- **Enerji Kimlik Belgesi Onayı**

02/05/2007 tarihli ve 26510 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu uyarınca Enerji Kimlik Belgesi asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belge olarak tanımlanmış olup ilgili Kanun'da yer alan istisnalar haricinde yeni binalar için, yapı kullanma izin belgesi (iskan) alınması aşamasında Enerji Kimlik Belgesi'nin ilgili idareye sunulması zorunludur ve Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmeyen binalara yapı kullanma izin belgesi verilmemektedir. Enerji Kimlik Belgesi, yetkilendirilmiş kurumlar taraflarından düzenlenmektedir. Alana ait projelerin Enerji Kimlik Belgesi minimum B sınıfı olacak şekilde tasarlanmış olup Enerji Kimlik Belgesi Ön Hesap Sonuç Raporları tamamlanmıştır.

Yapı kullanma belgesi alınmadan önce Damla Kent Projesi kapsamında alınması zorunlu olan Enerji Kimlik Belgesi temin edilecektir.

- **BEDAŞ Taahhütnamesi**

BEDAŞ Taahhütnamesi, 30/03/2013 tarihli ve 28603 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve 28/01/2014 tarihli ve 28896 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Elektrik Piyasası Bağlantı ve Sistem Kullanım Yönetmeliği kapsamında, elektrik bağlantısı talep eden gerçek veya tüzel kişilerden alınan yazılı bir yükümlülük belgesidir.

03/12/2023 tarihli ve 25305 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Elektrik İç Tesisleri Proje Hazırlama Yönetmeliği uyarınca, projelerin güvenli ve mevzuata uygun şekilde uygulanması zorunlu olup, bu süreçte BEDAŞ gibi dağıtım şirketleri, belirlenen belgelendirme ve onay şartlarını arar. Taahhütname, enerji bağlantı sürecinde geçici veya kalıcı elektrik verilmesinin ön koşullarından biridir.

Şirket tarafından düzenlenen taahhütname BEDAŞ Proje Onay Birimi'ne sunulmuştur.

- **Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu Taahhütnamesi**

Büyükşehirlerdeki inşaat projeleri veya büyük yapıların ulaşım üzerindeki etkilerini değerlendirmek amacıyla alınan, ilgili belediye veya valilik bünyesinde faaliyet gösteren Ulaşım Trafik Düzenleme Komisyonu tarafından verilen uygunluk ve görüş alınmasına dair geçici trafik sirkülasyonu ve hizmet otoparkına ait projeler tamamlanmış olup, ilgili belediyesine bu konu ile ilgili taahhütname sunulmuştur.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Jardin Cad. No: 10
Beşiktaş / İstanbul

Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar D. 922 008 8359

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- **İSKİ Kanal Bağlantı Onayı**

Kanal bağlantı onayı, İSKİ altyapısının güvenli, sürdürülebilir ve mevzuata uygun işletilmesi açısından zorunlu olup, 23/11/1981 tarihli ve 17523 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun’un 4/1 maddesinin (a) bendi uyarınca kanal bağlantı onayı aşamasında, bu yükümlülüğü yerine getireceğini gösterir proje ve belgelerini İSKİ’ye sunmayanlara kanal bağlantı görüşü verilmez.

İlgili mevzuata istinaden Emlak Konut tarafından düzenlenen taahhütname, İSKİ’ye sunulmuştur.

3.4.4. Proje Kapsamında Yürütülecek İşler Hakkında Bilgi

İhracı takiben aşağıda bir listesi sunulan ana iş kalemlerinin yapımı ve tamamlanması için Emlak Konut’un İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde İhale yapılacak olup, bu İhale sonucunda Yükleniciler belirlenecektir.

İhaleyi kazanan Yükleniciler ile ihraççı arasında ATYM’ye uygun olarak bir sözleşme imzalanacak olup ilgili sözleşme tahtında yapılacak olan hakediş ödemeleri, her bir işin alt pursantaj ve grup pursantaj oranları esas alınarak fiziki ilerlemeye bağlı olarak gerçekleştirilecektir.

Aşağıda yer alan pursantaj tablosundaki oranlar, ihale ve sözleşme aşamasında kesinleşecek olup, verilen bilgiler varsayımsal nitelik taşımaktadır (*Detaylı pursantaj tablosu için Bkz: Ek – 5*).

Gerek bahsi geçen Yönetmelik gerekse imzalanması öngörülen ATYM İnşaat Sözleşmesi’ne ilişkin özet bilgilere, işbu İzahname Seti’nin bir parçası olan İhraççı Bilgi Dokümanı’nda yer verilmiştir.

	Ana İş Grubu	Ağırlık Oranı (%)
1	Üstyapı İnşaatları	75
2	Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri	20
3	Resmi ve İdari İşlemler (Geçici/Kesin Kabul, Ruhsatlar, Kat Mülkiyeti/İrtifakı, vb.)	5
	TOPLAM	100

Proje’nin idari, teknik ve mali yönetimi İhraççı tarafından gerçekleştirilecektir. Proje’ye ilişkin inşaat ilerleme raporları düzenli olarak 3 (üç) ayda bir İhraççı tarafından İhraççı’nın internet sitesi www.emlakkonut.com.tr, Gayrimenkul Sertifikalar’ı için özel olarak hazırlanan www.gayrimenkulsertifika.com internet sitesi ile KAP’ta açıklanacaktır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 15bc8db5-5120-42a1-b1c-178469dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-gr-uplama>

46

ENK L DEGE
ardın ad. Pa
Beşik
77
İlyaz
ret

OK

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Yatırımcılar tarafından Asli Edim kullanım taleplerinin İhraççı'ya iletilmesi ve Asli Edim'in İhraççı tarafından ifası, Tebliğ uyarınca MKK tarafından 22/04/2025 tarihinde yayımlanan, MKS İş ve Bilişim Uygulama İlke ve Kuralları Yönergesi (zaman zaman tadil edilen haliyle) ve işbu İzahname Seti'nde gösterilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

Asli Edim kullanım süresi içerisinde Yatırımcılar'ın Asli Edim talepleri, MKK tarafından belirlenen ve Kurulca uygun görülen yönerge çerçevesinde İhraççı'ya iletilir. Sertifika'ya konu Bağımsız Bölümler Asli Edim kullanım süresinin bitiş tarihi olan 11/08/2028 tarihine kadar Asli Edim dışında hiçbir şekilde İhraççı tarafından üçüncü kişilere satılamaz. Asli Edim kullanım süresi işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.13.1. (Vade & Borsada İşlem Görme Periyodu) maddesinde düzenlenmiştir.

İhraççı, MKS üzerinden kendisine iletilmiş olan Asli Edim taleplerini zaman önceliği esaslarına uygun olarak değerlendirir ve o Bağımsız Bölüm için ilk başvurmuş olan Yatırımcı'yı, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ni imzalamaya davet eder.

Bu davet üzerine Asli Edim talebinde bulunmuş olan Yatırımcı ile İhraççı arasında Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanır ve Yatırımcı'nın Asli Edim talebi İhraççı tarafından onaylanır. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne konu edilen Bağımsız Bölümler, İhraççı veya TOKİ tarafından üçüncü kişilere satılamaz.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamış olan Yatırımcı'ya İhraççı tarafından Proje Bitiş Tarihi'ni takiben, ilgili Bağımsız Bölüm teslim edilir.

Bağımsız Bölüm'e ilişkin kat mülkiyeti tapusu hazırlandıktan sonra Yatırımcı, kat mülkiyeti tapusunun kendi adına tescili için tapudaki gerekli resmi işlemleri tamamlamak üzere İhraççı tarafından davet edilir.

Yatırımcılar'ın genel hükümlerden kaynaklanan hakları saklı kalmak kaydıyla, ilgili Bağımsız Bölüm'ün teslimi ve kat mülkiyeti tapusunun tescili için Yatırımcı'nın davet edilmesi ile birlikte İhraççı'nın Asli Edim ifasını gerçekleştirmiş olduğu kabul edilir.

4.6.2. Tali Edim

Tali Edim, Tali Edim ifa süresi içerisinde işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.15.9. (Tali Edim'in yerine getirilmesi amacıyla yapılacak satışlara ilişkin usul ve esaslar) maddesinde belirlenen esaslar çerçevesinde İhraççı tarafından Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satılması ve elde edilen satış tutarının Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri'ne, sahip oldukları Gayrimenkul Sertifikaları oranında dağıtılmasıdır.

Tali Edim kullanılması için Gayrimenkul Sertifikası Sahibi tarafından ayrıca bir talepte bulunulması gerekmemektedir. Asli Edim talebinde bulunmamış olan Yatırımcılar'ın tamamının Tali Edim talebinde bulunmuş oldukları kabul edilir. Tali Edim ifa süresi içerisinde İhraççı, Asli Edim talebine konu olmamış Bağımsız Bölümler'in değerlemesini yaptırır ve bu değerlendirme raporlarını esas alarak Bağımsız Bölümler'in satışı için açık artırma(lar) düzenler.

Satılan Bağımsız Bölümler'in bedeli, Tali Edim ifası için özel bir fon hesabında toplanır ve İhraççı tarafından vade tarihine kadar nemalandırılır.

Vade tarihinde ise satılmış olan Bağımsız Bölümler'den elde edilen satış hasılatı ve vade tarihine kadar bu hasılatın nemalandırılmasından elde edilen gelirlerden vergi ve işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.15.9. maddesi c bendi (Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen fonun, Tali Edim ifa süresi boyunca Bağımsız Bölümler'in tamamı

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum

MENKUL DEĞERLER

MENKUL DEĞERLER
İstanbul Caddesi, Park

İS 17
AkıPyatın.com.tr
Karet Sicil No: 357228

Bogaz Kuyumculuk M.D. 922 008 8359

Doğrulama Kodu: 1b0c8db5-5120-4285-831f-1784e8309247
<https://spk.gov.tr/uman-dogrulama>



satılmaya kadar ne şekilde değerlendirileceği) altında belirtilen masraf ve giderler mahsup edildikten sonra, Tali Edim talep ettiği kabul edilen Yatırımcılar'a Sertifikalar'ı oranında İhraççı tarafından nakden ödenir.

Tali Edim'e ilişkin ödemeler, Tali Edim ifa tarihinde tek bir seferde yapılacak olup, kısmi Tali Edim ifası yapılmayacaktır.

4.7. İhraççı'nın ya da Yatırımcı'nın talebine bağlı olarak erken itfanın söz konusu olması durumunda erken itfa koşulları hakkında bilgi:

Yoktur.

4.8. İhraççı tarafından erken itfa öngörülmemektedir. Kısmi itfanın söz konusu olması durumunda kısmi itfa koşulları hakkında bilgi:

Sertifika'nın kısmi itfası öngörülmemektedir.

4.9. Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri'nin temsil edilmesine ve bu temsilin hangi organlar vasıtasıyla yapıldığı ile ilgili mevzuat hükümleri hakkında bilgi:

SPKn'nın 61/A maddesi ve Tebliğ'in 9'uncu maddesi uyarınca Proje'nin gecikmesi durumunun ortaya çıkmasını takiben, İhraççı tarafından talep edilmiş olması halinde Kurulca verilecek ek süre içerisinde de edimlerin İhraççı tarafından ifa edilememesi veya ifa edilemeyeceğinin anlaşılması durumunda İhraççı ve/veya TOKİ, Yatırımcılar'a İtfa Bedeli ve cezai şart ödemekle yükümlüdür.

İhraççı ve/veya TOKİ tarafından bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi durumunda:

- Yükümlülüğün yerine getirilmediği ilk İş Günü Kurul'a bilgi verilir ve konu hakkında KAP'ta özel durum açıklaması yapılır;
- 30 (otuz) gün içerisinde Konsorsiyum Liderleri, (i) Tebliğ'in 6'ncı maddesi uyarınca güncel fizibilite raporunu hazırlar ve (ii) Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri toplantısının yeri ve tarihini KAP'ta ilan eder.

KAP'ta yayınlanan bu ilanı takip eden 30 (otuz) gün içerisinde Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri toplantısı gerçekleştirilecek olup, ilgili toplantıda başka yönde bir karar alınmadıkça;

- Proje'nin tamamlanması yönünde karar çıkması halinde, Yatırımcılar tarafından anlaşma sağlanacak üçüncü kişilerce Proje tamamlanarak edimler belirlenen bu üçüncü kişi tarafından yerine getirilir.
- Gayrimenkul Projesi'nde ihraca konu olan ancak tamamlanmayan Bağımsız Bölümler'in satılarak bedelinin sahip olunan Gayrimenkul Sertifikaları nispetinde Yatırımcılar'a iadesi yönünde karar çıkması halinde, tamamlanmayan kısmın ve (varsa) Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen tutar, Yatırımcılar'a sahip oldukları Sertifikalar'ı nispetinde dağıtılarak Sertifikalar itfa edilir.

Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri toplantısına mahiyetine uygun düştüğü ölçüde 14/02/2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun anonim şirketlerin genel kurul toplantılarına ilişkin hükümleri uygulanır. Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri toplantısında toplantı nisabı aranmaksızın toplantıya katılanların çoğunluğunun alacağı karara göre hareket edilir.

Emlak

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

KYAT
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
F-2/A Blok
Tel: 0212

VAKIF YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
F-2/A Blok
Tel: 0212

ENKUL DEĞERLER A.Ş.
F-2/A Blok
Tel: 0212

ENKUL DEĞERLER A.Ş.
F-2/A Blok
Tel: 0212

ENKUL DEĞERLER A.Ş.
F-2/A Blok
Tel: 0212

Bununla birlikte, işbu ihraca konu Sertifikalar'a ilişkin Asli Edim ve Tali Edim ifa yükümlülükleri ve gerekmesi halinde cezai şart ödemeleri, Proje Sözleşmesi uyarınca TOKİ'nin garantisi altındadır.

4.10. Gayrimenkul sertifikası ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

İhraççı Yönetim Kurulu'nun 19/03/2025 Tarihli 16/032 nolu kararı uyarınca:

Şirketimizin gayrimenkul sektöründeki lider konumunu güçlendirmesi ve stratejik hedeflerine ulaşmasını desteklemek amacıyla, gayrimenkul sektöründe yeni finansman kaynaklarına erişim sağlanması büyük önem taşımaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) gayrimenkul sertifikası ihraçlarına yönelik destekleyici tutumu ve bu finansman aracının yatırımcılara sunduğu avantajlar göz önünde bulundurulduğunda, gayrimenkul sertifikası ihracı şirketimiz için uygun proje finansmanı yöntemi olarak değerlendirilmiştir. Bu yöntem, proje finansmanı için alternatif bir kaynak oluşturarak banka kredileri ve diğer geleneksel finansman araçlarına bağımlılığı azaltacak, finansal sürdürülebilirliği güçlendirecek ve sermaye piyasalarıyla entegrasyonu artıracaktır. Bu kapsamda;

- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") mülkiyetinde/tasarrufunda bulunan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde kayıtlı, 2396 Ada 5 ve 6 Parsel, 2398 Ada 1 ve 2 Parsel, 2399 Ada 1 ve 2 Parsel, 2434 Ada 1, 2, 3 ve 4 Parsel ile 2435 Ada 1 ve 2 Parsel numaralı taşınmazlar üzerinde; Şirketimiz "İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği" uyarınca ihale süreçlerinin yürütülmesi, proje geliştirme, koordinasyon ve finansal enstrümanların yönetimi hizmetlerinin verilmesine, bu hizmetler karşılığında fiyat farkı ve mukayeseli keşif bedeli de dahil olmak üzere, ihale kapsamında imzalanacak sözleşme bedelinin [GİZLİ] + KDV tutarında hizmet bedeli alınmasına,
- Kontrollük hizmetleri haricindeki her türlü giderlerin (alıcılara yapılacak tapu devir masrafları, stok taşınmazlara ait emlak vergisi, KDV, imar planlarının onanması ile imar uygulaması işlemlerinden doğabilecek resmi harçlar ve ücretler, gayrimenkul sertifikası ihracı kapsamında alınması gereken tüm mali ve hukuki danışmanlık hizmetler bedelleri ile diğer masraf ve giderler, damga vergisi, resim, iskan ve ruhsat harçları, zemin etüd giderleri, güvenlik hizmetleri, diğer harçlar, altyapı katılım bedelleri, yapı denetim masrafları, örnek daire, satış ofisi, projelendirme masrafları, ihale, ilan, reklam, broşür, tanıtım ve bunlara benzer masraflar ile bunlarla sınırlı olmamak üzere, işbu Protokol kapsamında yapılan her türlü masraf) öncelikle Proje gelirinden karşılanması, Proje hesabında bu giderleri karşılayacak gelir bulunmaması durumunda söz konusu giderlerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından ödenmesi ve bu süreçle ilgili Önerge eki taslak protokolün Şirketimiz ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında imzalanmasına ve gerek görülmesi halinde ek protokoller imzalanmasına,
- Gerçekleştirilecek gayrimenkul projesinin finansmanı amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Borsa İstanbul A.Ş.'den gerekli izinlerin alınması kaydıyla, 05.07.2013 tarihli ve 28698 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan VII-128.2 no.lu Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği çerçevesinde, ihraç tarihinde geçerli mevzuata uygun olarak, Türk Lirası cinsinden yurt içinde satılmak üzere [belirlenecek nominal tutarda] gayrimenkul sertifikasının, SPK onay tarihinden itibaren [belirlenecek süre içinde] bir veya birden fazla tertip halinde ihraç edilerek finanse edilmesine,

Enlightenment
Vintage / Brooklyn, N.Y.

Kazuo Miyazaki, MD
Halla Yacuzzi Medical
Diplomat A.S.

Konsorsiyum Üyesi
Yakal Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Department of Mathematics
University of Maryland
College Park, MD 20742

Doküman Kodu: 5120-4235-0316-1784-9009247
<https://nsp.gov.tr/dokuman-dokulama>



• İhraç kapsamında, şirketimiz adına imzalanacak tüm sözleşmeler ile SPK, Borsa İstanbul, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Takasbank A.Ş. ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde her türlü iş ve işlemin yerine getirilmesine, ...”

karar verilmiştir.

4.11. Halka arz edilecek Gayrimenkul Sertifikası üzerinde, Gayrimenkul Sertifikası’nın devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya Gayrimenkul Sertifikası’nı alanların haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek Gayrimenkul Sertifikaları üzerinde, devir ve tedavüllerini kısıtlayıcı veya Gayrimenkul Sertifikası’nı alanların haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Sertifika ihracına konu edilen Bağımsız Bölümler üzerinde edimlerin yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte aynı veya şahsi bir hak, haciz kaydı ile Proje’nin esaslı unsurlarına yönelik herhangi bir ihtilaf bulunmamaktadır. İzahname Seti’nin onaylandığı tarih itibarıyla Proje’ye konu Gayrimenkuller’in mülkiyeti ile ilgili herhangi bir hukuki uyumsuzluk bulunmamaktadır.

Asli Edim talebinde bulunan yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişiler, Tapu Kanunu ve ilgili diğer mevzuat kapsamında yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’de gayrimenkul edinimi için taşıması gereken nitelikleri taşımamaları halinde Asli Edim talepleri yerine getirilmeyecektir. Bu halde ilgili yabancı uyruklu kişilerin Tali Edim’i talep ettikleri kabul edilecektir. Bu kapsamda İhraççı, Asli Edim taleplerinin yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul edinimine ilişkin kısıtlamalar nedeniyle karşılanamaması halinde herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir.

4.12. Gayrimenkul Sertifikaları’nın ihracına ilişkin esaslar

Gayrimenkul Sertifikalarının İhracına İlişkin Esaslar	
İhraç Tutarı	14.599.226.657 TL
Sertifika Adedi	1.923.481.773
Ek Satış ile birlikte Toplam Sertifika Adedi	2.820.593.495
Sertifikanın Nominal Değeri	1,00 TL
Sertifika Fiyatı	7,59 TL
Ek Satış ile birlikte Toplam İhraç Tutarı	21.408.304.627 TL
Borsada İşlem Görme (tahmini)	14/08/2025
Proje Bitiş Tarihi (tahmini)	09/02/2029
Vade Tarihi	15/08/2029

4.12.1. İhraç edilecek Gayrimenkul Sertifikaları’nın satış fiyatı hakkında bilgi

Sertifikalar’ın satış/halka arz fiyatı 7,59 TL’dir.

İhraççı, bir GYO olması nedeniyle, geliştirdiği veya geliştirmekte olduğu inşaat projelerinde gayrimenkul satış fiyatını belirlerken, öncelikle projenin değerini SPK lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme şirketine belirletmektedir. İlgili mevzuat gereği, bu değerlendirme sonucunda belirlenen bedelin altında satış işlemi gerçekleştirilmemektedir.



Gayrimenkul satış fiyatı belirlenirken değerleme raporuna ek olarak, değerleme raporu hazırlanırken dikkate alınmayan marka değeri, hedef müşteri kitlesi ve müşteri profili, projenin kamu ortaklığı olup olmaması gibi birçok unsur birlikte değerlendirilmekte ve tüm bu unsurlar ile değerleme raporu esas alınarak gayrimenkul satış fiyatı belirlenmektedir.

Damla Kent Projesi için de benzer şekilde, Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28/07/2025 tarihli bir gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmıştır. Bu rapor ve yukarıda belirtilen kriterler birlikte değerlendirilerek, Sertifika'ya konu Bağımsız Bölümler'in satış fiyatı belirlenmiştir.

Sertifikalar'ın halka arz fiyatı ise, yukarıda değinilmiş olan ve bir Bağımsız Bölüm'ün satış fiyatında esas alınacak bu ek unsurlar değerleme raporu ile tespit edilen tutarlara eklenmeksizin sadece değerleme raporunda belirlenen tutarlar esas alınarak belirlenmiştir. Bu surette, Yatırımcılar'ın marka değeri gibi unsurlardan etkilenmeksizin, gayrimenkul değerleme raporunda belirlenen değer üzerinden belirlenmiş satış fiyatıyla Sertifikalar'a erişebilmesine imkan tanınmıştır.

İşbu İzahname Seti'nde ve eklerinde belirtilen Bağımsız Bölümler'e ilişkin açıklanan **Satışa Esas Brüt m²**: Bloкта yer alan toplam **"Net Ortak Alanın"** bağımsız bölümlerin **"Bağımsız Bölüm Brüt Alanı"** oranında dağıtılmasıyla hesaplanır.

Bağımsız Bölüm Brüt Alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alan. (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız Bölüm'ün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız Bölüm'ün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki Bağımsız Bölüm'e ait alanlar birlikte değerlendirilerek Bağımsız Bölüm brüt alanı bulunur.)

Bağımsız Bölüm çıplak brüt alanı, dış cephe duvarının tamamı alınarak, ortak alan ve komşu Bağımsız Bölüm arasındaki duvarlarda ise duvarın orta aksından geçerek hesaplanır. Bağımsız Bölüm içindeki shaft ve galeri boşlukları bu alandan düşülür.

Net Ortak Alan: Şaftlar, ışıklıklar, asansör boşlukları, teknik alanlar, birden fazla olan merdivenlerin bir tanesi, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, ortak alan duvarının çevrelediği alan (ortak alan duvar sınırı Bağımsız Bölüm ile ortak olan duvarın orta aksından hesaplanır). Net ortak alan, ortak alan dış cephe duvarının tamamı alınarak, ortak alan ile Bağımsız Bölüm arasındaki duvarlarda ise duvarın orta aksından geçerek oluşturulan polylinedan ortak alanda bulunan shaftlar, ışıklıklar, asansör boşlukları, teknik alanlar, birden fazla olan merdivenlerin bir tanesi, hava bacaları, galeri boşluklarının düşülmesi ile bulunur.

Sertifika kapsamında Asli Edim'e konu edilebilecek her bir Bağımsız Bölüm ve Asli Edim için gerekli olan Sertifika adedi, Ek - 1'de yer alan tablodan ve ilgili Bağımsız Bölüm için Asli Edim talep edilmiş olup olmadığı www.gayrimenkulsertifika.com adresinden incelenebilir.

4.12.2. Bağımsız Bölümler hakkında bilgi

Proje'de Sertifika ihracına konu edilecek Bağımsız Bölümler'in detaylı bilgileri ve her bir Bağımsız Bölüm'e karşılık gelen Sertifika adedini gösteren listeye Ek - 1'de yer verilmektedir.

Sertifika kapsamında Asli Edim'e konu edilebilecek her bir Bağımsız Bölüm ve Asli Edim için gerekli olan Sertifika adedi ile ilgili Bağımsız Bölüm için Asli Edim talep edilmiş olup olmadığı www.gayrimenkulsertifika.com adresinden incelenebilir.

Önemli Tarihler	Tarih
Borsada Son İşlem Tarihi	03/08/2029
Tali Edim İfa Süresi Bitiş Tarihi	07/08/2029
Asli Edim İfa Süresi Sonu	10/08/2029
Vade Tarihi (Tali Edim ifa tarihi)	15/08/2029

Vade Tarihi: Sertifikalar'a ilişkin Tali Edim ifa tarihini ifade etmektedir.

Sertifika, halka arzı için 5 (beş) İş Günü süresince 04/08/2025 ile 08/08/2025 tarihleri arasında talep toplanması planlanmaktadır. Sertifikalar'ın 14/08/2025 tarihinde Borsa'da işlem görmeye başlayacağı öngörülmektedir.

Asli Edim kullanım süresi, 12/02/2026 ile 11/08/2028 tarihleri arasındaki dönemdir.

Asli Edim ifa süresi 10/08/2029 tarihinde sona erecektir.

Tali Edim ifa süresi, 14/08/2028 ile 10/08/2029 tarihleri arasındaki dönemdir. Tali Edim ifa süresi içerisinde, Asli Edim'e konu olmamış Sertifika ile finanse edilmiş Bağımsız Bölümler'in satışları gerçekleştirilerek, satışlardan elde edilen tutarlar Tali Edim ifa tarihi olan Vade Tarihi'nde Asli Edim talep etmemiş Sertifika Sahipleri'ne ödenir.

Vade tarihi 15/08/2029 olup, Tali Edim'e konu Sertifikalar'ın sahiplerine ödemeleri gerçekleştirilir.

4.13.2. Proje'nin gecikmesi durumu

Edimlerin, İzahname Seti'nde belirtilen ifa sürelerinde ve esaslar çerçevesinde yerine getirilemeyeceğinin anlaşılması Proje'nin gecikmesi durumudur.

Proje'nin gecikmesi durumunda;

- Bu durumun anlaşıldığı tarihten itibaren 15 (on beş) İş Günü içerisinde Tebliğ'in 6'ncı maddesi 4'üncü fıkrası kapsamında TOKİ tarafından
 - a. Proje'nin tamamlanma düzeyi;
 - b. Tamamlanması için gerekli olan süre;
 - c. Proje'nin tamamlanması için öngörülen tahmini maliyetleri

İçeren bir fizibilite raporu hazırlanır ve Kurula ek süre talebiyle başvurulur.

- Kurulca verilecek bu ek süre, genel zorlayıcı sebepler haricinde hiçbir şekilde Proje Bitiş Tarihi'ni izleyen 180 (yüz seksen) günü aşamaz.
- Proje'nin gecikmesi halinde, Yatırımcılar'a ödenecek olan cezai şart, işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.15.10. (Cezai şarta ilişkin usul ve esaslar) maddesinde öngörülen esaslar çerçevesinde belirlenecektir.

Proje'nin geciktiği bilgisi, fizibilite raporunun sonuç bölümü, Kurulca verilen ek süre, bu kapsamda yeniden belirlenen edim kullanım ve ifa süreleri ile Yatırımcılar'a bu süre boyunca Sertifika başına ödenecek cezai şart tutarı, İzahname Seti ile aynı usuller çerçevesinde duyurulacaktır.



Proje'nin gecikmesi halinde ve Kurulca ek süre talebinin olumlu karşılanması kaydıyla, Asli Edim ve Tali Edim Kurulca uygun görülmüş olan bu yeni sürelerle uygun olarak İhraççı tarafından yerine getirilir ve cezai şart ödenir.

4.13.3. Proje'nin gerçekleşmeme durumu

Proje'nin gecikmesi halinde verilen ek süre sonunda veya ek süre talebinde bulunulmamış ise vade tarihinde edimlerin yerine getirilememesi veya getirilemeyeceğinin anlaşılması Proje'nin gerçekleşmeme durumu. Bu durumda İhraççı'nın Sertifikalar'ın İtfâ Bedeli'ni ve bu İzahname Seti'nde belirlenen esaslar çerçevesinde cezai şartı, Yatırımcılar'a ödemesi gerekecektir.

Bununla birlikte, işbu İzahname Seti konusu Sertifikalar'a ilişkin Asli Edim ve Tali Edim ifa yükümlülükleri ve gerekmesi halinde cezai şart ödemeleri Proje Sözleşmesi uyarınca TOKİ'nin garantisidir.

4.14. Gayrimenkul Sertifikası'nın itfasına ilişkin esaslar

Sertifikalar İhraççı tarafından Asli Edim veya Tali Edim'in yerine getirilmesi ve cezai şartın ödenmesini gerektiren hallerde cezai şartın da ödenmesi suretiyle itfa edilir. Proje'nin gerçekleşmeme sebebiyle edimlerin yerine getirilmemesi durumunda ise Sertifikalar'ın İtfâ Bedeli ve oluşabilecek cezai şartın ödenmesi suretiyle itfa edilmesi esastır.

Aşağıdaki tabloda Yatırımcılar tarafından gerek Asli Edim ve gerekse Tali Edim'e ilişkin önemli tarihler belirtilmiştir.

Gayrimenkul Sertifikaları'nın İtfasına İlişkin Esaslar	
Asli Edim'in;	
Kullanım Dönemi	12/02/2026 - 11/08/2028
İfa Dönemi Sonu	10/08/2029
Tali Edim'in;	
İfa Dönemi	14/08/2028 – 10/08/2029
Vade Tarihi	15/08/2029

4.15. Asli Edim kullanım ve ifa sürecine ilişkin usul ve esaslar

Asli Edim'in ifa edilebilmesi için ilgili Gayrimenkul Sertifikası Sahibi tarafından bu İzahname Seti uyarınca belirlenen ve ilan edilmiş olan, ilgili Bağımsız Bölüm için sahip olunması gereken toplam Sertifika adedine ulaşılması, Yatırımcı tarafından talepte bulunulmuş olması, ilgili Bağımsız Bölüm'ün daha önce bir başka Yatırımcı tarafından talep edilmiş olmaması İhraççı ile Yatırımcı arasında Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanarak talebin İhraççı tarafından onaylanması sonrasında ilgili Bağımsız Bölüm'ün Yatırımcı'ya tahsis edilmiş olması gerekir. Asli Edim ifası, Yatırımcı lehine kat mülkiyeti kurularak Asli Edim'in İhraççı tarafından ifası ile sona erer. Şu kadar ki; Yatırımcılar'ın genel hükümlerden kaynaklanan hakları saklı kalmak kaydıyla, ilgili Bağımsız Bölüm'ün teslimi ve kat mülkiyeti tapusunun tescili için Yatırımcı'nın davet edilmesi ile birlikte İhraççı'nın Asli Edim ifasını gerçekleştirmiş olduğu kabul edilir.

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77

AKAT MAH. EBLAKI
F-2/ANADOLU
TEL: 0 312 317 77 77



İmza: 1b5c8db5-5120-42a8-b91c-1784e9dd9247
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

4.15.1. Yatırımcılar'ın Asli Edim kullanım süresi içerisinde Asli Edim taleplerini kime ve ne şekilde iletileceği:

Asli Edim kullanım süresi: Yatırımcılar'ın Asli Edim taleplerini iletebilecekleri zaman aralığını ifade eder.

Asli Edim talep etmek isteyen Yatırımcılar, Asli Edim kullanım süresinin başlangıcından, Asli Edim kullanım süresinin son günü mesai saati bitimine kadar; Türkiye'de faaliyet gösteren yatırım kuruluşlarının iş ve işlem yapmak üzere açık bulundukları günlerde mesai saatleri içerisinde talepte bulunabilecektir. Bu belirtilen zamanlar dışında yapılmış olan talepler MKS üzerinden İhraççı'ya iletilmiş olsa dahi ilgili talep, İhraççı tarafından takip eden İş Günü içerisinde değerlendirmeye alınabilecek olup İhraççı'nın bu belirtilen zaman dilimleri dışında Asli Edim taleplerini değerlendirme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Asli Edim kullanım süresinin son gününün resmi tatil gününe denk gelmesi halinde, Asli Edim kullanım süresinin bitiş tarihini takip eden ilk İş Günü mesai saati sonuna kadar kendiliğinde uzamış kabul edilecektir.

Asli Edim kullanım süresi, 12/02/2026 tarihinde başlar ve 11/08/2028 tarihinde sona erer. Bu tarihe kadar Asli Edim talebinde bulunmamış olan Yatırımcılar'ın Tali Edim talep etmiş oldukları kabul edilir. Bununla birlikte Yatırımcılar, edim değişikliğinde bulunmak istemeleri durumunda edim değişikliği talep edilebilecek son tarih olan 10/07/2029 tarihine kadar, yani Tali Edim İfa Süresi içerisinde de Asli Edim talebinde bulunabilecektir.

Asli Edim talebinin iletilmesi: Yatırımcılar tarafından Asli Edim talepleri talebe konu Bağımsız Bölüm seçilerek yatırım hesaplarının bulunduğu yatırım kuruluşuna MKK tarafından belirlenmiş ücret ödenmiş olmak suretiyle MKK tarafından 22/04/2025 tarihinde yayımlanan, MKS İş ve Bilişim Uygulama İlke ve Kuralları Yönergesi'ne (zaman zaman tadil edilen haliyle) uygun olarak bildirilir. Asli Edim talebinde bulunulabilmesi için, talebe konu Bağımsız Bölüm için belirlenmiş Sertifika adedinin tamamının Yatırımcı'nın yatırım kuruluşu nezdindeki serbest alt hesaplarında bulunması zorunludur. İlgili talep üzerine yatırım kuruluşu, talepte bulunan Yatırımcı'nın serbest alt hesaplarında talebe konu Bağımsız Bölüm için belirlenmiş Sertifika adedinin tamamının bulunup bulunmadığını kontrol ederek yeterli Sertifika'nın bulunması halinde Sertifikalar'ın, Yatırımcı'nın "asli edim blokaj amacıyla kullanılan alt hesabı"na virmanlayarak talebi MKS üzerinden İhraççı'nın onayına iletir.

Buna ek olarak yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin Asli Edim talebinde bulunabilmesi için Tapu Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında Türkiye'de gayrimenkul edinme hakkına sahip olmaları ve Asli Edim talebinin konusunu oluşturan gayrimenkulün mülkiyetini edinme yönünde kendilerinden kaynaklanan herhangi bir hukuki engel olmaması gerekmektedir.

Sertifikalar üzerinde rehin veya haciz dahil herhangi bir takyidat bulunması halinde, yatırım kuruluşu Asli Edim talebini kabul edemez.

4.15.2. Asli Edim talebinde bulunmuş olan Yatırımcılar'a yapılacak olan davet ve bu işlemlerin esasları:

Asli Edim kullanım süresi içerisinde Asli Edim talebinde bulunan Yatırımcılar ile talep tarihini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde MKS sisteminde yer alan iletişim bilgileri kullanılarak iletişime geçilir. Asli edim talebinde bulundukları Bağımsız Bölüm için zaman önceliğine göre kaçınıcı sırada oldukları hakkında bilgi verilir. Hatalı veya yanlış talep nedenleriyle üst sırada bulunan talebin onaylanmaması halinde, söz konusu talepler İhraççı tarafından reddedilerek,



takip eden sıradaki talepler dikkate alınır. Asli Edim talebinde bulunan Yatırımcılar, aynı Bağımsız Bölüm için zaman önceliği dikkate alınarak, TOKİ nam ve hesabına hareket eden vekil İhraççı ile 10 (on) İş Günü içerisinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamak üzere İhraççı'nın İstanbul Ataşehir'de bulunan genel merkezine veya İstanbul Başakşehir'de kurulacak Damla Kent Projesi satış ofisine davet edilir.

Davet tarihinden itibaren 10 (on) İş Günü içerisinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin imzalanmamış olması halinde, ilgili Yatırımcı'nın Asli Edim talebinden vazgeçmiş olduğu kabul edilir ve aynı Bağımsız Bölüm için talepte bulunmuş olan sıradaki Yatırımcı davet edilir.

İhraççı tarafından zaman önceliği nedeniyle davet edilmemiş Yatırımcı'nın Asli Edim talebi, yatırım kuruluşuna Yatırımcı tarafından başvurulması halinde iptal edilebilir. İptal işlemi sonrası, ilgili Yatırımcı'nın blokaj alt hesabındaki kıymetler serbest alt hesaba aktarılır.

Asli Edim talebinde bulunan yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin Asli Edim talebine istinaden İhraççı tarafından davet edilmelerine karşı Tapu Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında Türkiye'de gayrimenkul edinme hakkına sahip olmamaları ve Asli Edim talebinin konusunu oluşturan gayrimenkulün mülkiyetini edinmelerine mâni hukuki engeller olması halinde Asli Edim talepleri yerine getirilmeyecektir. Bu durumda ilgili yabancı uyruklu kişilerin Tali Edim'i talep ettikleri kabul edilecektir. Yabancı uyruklu kişilerin, Asli Edim taleplerinin bu nedenle karşılanamaması halinde İhraççı, herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir.

4.15.3. Asli Edim ifa süresi içerisinde, Asli Edim'i talep eden Yatırımcılar ile İhraççı arasında yerine getirilecek hukuki işlemler ve bu işlemlerin esasları:

İhraççı'nın daveti üzerine belirtilen süre içerisinde davete icabet eden Yatırımcılar, İhraççı ile Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalayacaktır.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış olmadıkça, Yatırımcı talebi İhraççı tarafından onaylanmaz ve Asli Edim kullanım işlemi tamamlanmış sayılmaz.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin imzalanması üzerine İhraççı tarafından MKS üzerinden onaylama işlemi tamamlanır. Bu halde, aynı Bağımsız Bölüm için başvuruda bulunmuş olan ve talebini iptal etmemiş olan zaman önceliği bulunmayan Yatırımcılar'ın Sertifikaları üzerindeki blokaj, MKS sistemi aracılığıyla derhal ve otomatik olarak kaldırılır.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamış olan Yatırımcılar'ın Sertifikalar'ı, MKS nezdinde İhraççı havuz hesaplarına aktarılır. İhraççı havuz hesaplarına aktarılan Sertifikalar üzerinde, Vade Tarihi'ne kadar İhraççı tarafından tasarruf edilemez.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, ilgili Bağımsız Bölüm Yatırımcı'ya teslim edilmiş olsa dahi vade tarihine kadar İhraççı'nın onayı olmaksızın üçüncü kişilere devredilemez.

Toplu Konut Kanunu'nun 6'ncı maddesi uyarınca Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri resmi şekle tabi olmayıp, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca da bu sözleşmelerin tapuya şerh yükümlülüğü İhraççı açısından bulunmamaktadır. Asli Edim talep eden Yatırımcılar'a Bağımsız Bölüm teslimi, İhraççı'nın münhasır takdirinde olmak üzere, Asli Edim ifa süresi sonuna kadar herhangi bir zamanda ve en geç Asli Edim ifa süresi sonunda gerçekleştirilecektir. Asli Edim ifa süresi sonu olan 10/08/2029 tarihinden önce Yatırımcılar bağımsız bölümün teslim edilmesi veya kat irtifakı ya da kat mülkiyeti tapusu talebinde bulunamayacaktır.



Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamış olan Yatırımcılar, Bağımsız Bölümler'e ilişkin kat mülkiyeti tapularının tesis edilmesi sonrasında İhraççı tarafından ilgili tapu müdürlüğü nezdinde devir işlemlerinin tamamlanması amacıyla davet edilecek olup, Yatırımcılar'ın kat mülkiyeti tapularını üzerlerine almaktan taşınmazdaki İhraççı'ya ihbar etmiş oldukları ayıp veya eksikliklerden kaynaklanan haklı bir neden olmaksızın kaçınmaları halinde İhraççı'ya herhangi bir sorumluluk yüklenemez. Yatırımcılar, kat mülkiyeti tesisi öncesinde Bağımsız Bölümü teslim aldıkları halde, ayıp ihbar sürelerinde ayıp ve eksiklikleri İhraççı'ya bildirmedikleri takdirde, ayıp ve eksikliklerin bulunduğunu ileri sürerek kat mülkiyeti tapularını üzerlerine almaktan kaçınamaz.

İhraççı tarafından Yatırımcılar'a kat mülkiyeti tapularının devralınması için davette bulunulmuş olması halinde, Asli Edim ifa yükümlülüğü usulüne uygun olarak yerine getirilmiş kabul edilecektir.

İhraççı tarafından Bağımsız Bölüm teslim edilmiş olmasına karşın yükümlülüklerini yerine getirmeyen yahut da yükümlülüklerini yerine getirmekle birlikte bağımsız bölümü teslim almaktan, taşınmazdaki İhraççı'ya ihbar etmiş oldukları ayıp veya eksikliklerden kaynaklanan haklı neden olmaksızın kaçınan Yatırımcılar, hiçbir koşulda işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.15.10. (Cezai şarta ilişkin usul ve esaslar) maddesinde öngörülen cezai şarta hak kazanamayacaklardır.

4.15.4. Birden fazla Yatırımcı'nın aynı Bağımsız Bölüm'ü talep etmesi durumunda hangi Yatırımcı'nın önceliğe sahip olacağı ve öncelik kriterleri:

Birden fazla Yatırımcı tarafından, aynı Bağımsız Bölüm'ün talep edilmesi halinde, talebin yatırım kuruluşu tarafından MKS'ye iletildiği tarih ve saat esas alınır.

İletilen bildirimin doğruluğundan yatırım kuruluşu sorumludur. Yatırım kuruluşu talep bildirim zamanını tevsik edici bilgi, belge ve kayıtları saklamak ve talep edilmesi halinde iletmekle yükümlüdür.

İhraççı, MKS'ye iletilmiş olan tarih ve saati esas alarak Asli Edim için Yatırımcı'yı davet edecektir.

İhraççı MKS üzerinden iletilen tarih ve saat ile yatırım kuruluşuna başvurulduğu beyan edilen tarih ve saat arasında uyumsuzluk bulunmasından sorumlu değildir. Bununla birlikte hem MKS saati hem de yatırım kuruluşuna başvuru saati çakışan aynı Bağımsız Bölüm için birden fazla başvuru olması halinde İhraççı tarafından kura çekimi yöntemi ile belirlenecek sıra ile Yatırımcılar davet edilecektir.

4.15.5. Birden fazla Yatırımcı'nın paylı mülkiyet esasları çerçevesinde Asli Edim'in yerine getirilmesini talep etmeleri durumunda bu talebin nasıl iletileceği ve değerlendirileceği:

Yatırımcılar tarafından müştereken Asli Edim talebinde bulunulabilmesi, Yatırımcılar'ın talepte bulunacakları yatırım kuruluşu nezdinde tesis edecekleri müşterek hesapları üzerinden talepte bulunmaları kaydıyla mümkündür.

Bu halde, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi müşterek talepte bulunan Yatırımcılar'ın tamamınca imzalanması ile hüküm kazanacak olup, müşterek talepte bulunan tüm Yatırımcılar tarafından Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış olmadıkça İhraççı tarafından onaylama işlemleri tamamlanmaz.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

LKYATIRI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AKIF YATIRIM
Katılım Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
F-2/A Blok
Tet:0(212) 511 11 11
İstanbul

RLER A.Ş.
Maya Sitem
TANIRI A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1bpc8db
<https://spk.gov.tr>

5-5120-4235-6016-17846069247
İmza kontrolü doğrulanmıştır

9980104594

4.15.6. Asli Edim'in, Asli Edim kullanım süresi içerisinde talep edilmesi durumunda İhraççı ve Yatırımcılar arasında imzalanacak sözleşmeler (gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi) ve sözleşmelerin içeriği:

a) Genel Olarak:

Asli Edim talep edenler ile TOKİ'nin vekili sıfatıyla İhraççı arasında standart bir Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanması öngörülmektedir.

İlgili Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi kapsamında Bağımsız Bölüm'ün alıcıya satışı, teslimi, iade ve tapuda mülkiyetinin devri ile satış bedelinin ödeme koşulları, cayma ve dönme hakları da dahil olmak üzere tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlenir. Alıcının tüketici olması halinde, Tüketici Kanunu'nun 40'ncı maddesi vd. hükümleri uygulanacaktır. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış olması, İhraççı'nın işbu İzahname Seti kapsamında üstlenmiş olduğu sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

Toplu Konut Kanunun 6'ncı maddesi uyarınca gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri resmi şekle tabi değildir. Sözleşmelerin tapuya şerh verilmesi öngörülmemektedir. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanması üzerine, ilgili bağımsız bölümün tahsisi TOKİ tarafından gerçekleştirilir ve ilgili Bağımsız Bölüm herhangi bir başka kişiye satılamaz.

b) Cayma Hakları

Tüketici Kanunu uyarınca Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanması durumunda Yatırımcılar'ın sözleşme tarihinden itibaren 14 (on dört) gün içerisinde hiçbir sebep göstermeksizin veya herhangi bir bedel ödemeksizin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden cayma hakkı bulunmaktadır. Cayma hakkından yararlanmak isteyen Yatırımcılar, cayma haklarını, noter kanalıyla doğrudan İhraççı'ya yöneltecekleri yazılı bir bildirim ile kullanabileceklerdir. 14 (on dört) günlük süre içerisinde İhraççı'ya ulaşmamış olan cayma beyanları hükümsüzdür.

Cayma hakkı yalnızca Asli Edim talep ederek İhraççı ile Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamış olan ve Tüketici Kanunu kapsamında tüketici sayılan Yatırımcılar tarafından kullanılabilir olup; Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin devredilmesi halinde devralan kişilerin cayma hakkı bulunmamaktadır. Bir Yatırımcı'nın Tüketici Kanunu kapsamında tüketici sayılması için "ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi" kabul edilmesi gerekmekte olup herhangi bir uyumsuzluk halinde Yatırımcı'nın tüketici olup olmadığı mahkemeler tarafından belirlenir.

Herhangi bir Bağımsız Bölüm'ün, Yatırımcı tarafından cayma hakkının kullanılması üzerine tekrar İhraççı'nın tasarrufuna dönmesi halinde ilgili Bağımsız Bölüm, Sertifika'ya konu diğer Bağımsız Bölümler ile aynı surette Tali Edim ifa süresi içerisinde satılarak Tali Edim ifasında kullanılabilir gibi Asli Edim talebine de konu edilebilecektir.

c) Sözleşmeden Dönme Hakkı:

Tüketici Kanunu ile 23/01/2017 tarihli ve 29957 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 684 sayılı KHK uyarınca Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmasını takiben Yatırımcılar'ın ön ödemeli konut satışına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde 24 (yirmi dört) ay içerisinde herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakları bulunmaktadır.

Bu çerçevede, herhangi bir Yatırımcı'nın Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin imzalanması tarihinden itibaren 24 (yirmi dört) ay içerisinde sözleşmeden dönme hakkını

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

artırma dokümanlarında ilan edileceği dikkate alınarak, söz konusu dönemlerde bu Bağımsız Bölümler ayrıca satış ofislerinde satışa sunulmayacak veya Asli Edim talebine konu edilemeyecektir.

Açık artırma esasları aşağıdaki gibidir:

i. Açık Artırmalar

En geç Proje Bitiş Tarihi'ni izleyen 30 (otuz) gün içerisinde başlanarak, Tali Edim ifa süresi sona ermesinden önceki son 30 (otuz) güne kadar açık artırmalar yapılacaktır. Bu açık artırmalarda, Bağımsız Bölüm satış bedelleri, asgari olarak değerlendirme raporunda belirlenmiş olan değer olarak belirlenir. Açık artırmada Bağımsız Bölümler en yüksek teklifi verene satılır.

Birinci açık artırmada satılamayan Bağımsız Bölüm kalması halinde, ikinci açık artırma duyurusu yapılınca kadar, Bağımsız Bölümler ilk açık artırmada belirlenen asgari tutardan az olmamak kaydı ile ihraççı tarafından satış ofislerinde satılabilir.

Açık artırmalar fiziki gerçekleştirebileceği gibi çevrimiçi olarak da Emlak Konut'un veya Emlak Konut'un belirleyeceği internet siteleri üzerinden gerçekleştirilebilir.

Gerçekleştirilecek olan fiziki ve çevrimiçi açık artırmalara ilişkin usul ve esaslar ihraççı tarafından KAP aracılığıyla Yatırımcılar'a duyurulacaktır.

ii. Nihai Açık Artırma

Açık artırmalar süresince satılamayan Bağımsız Bölüm kalması halinde, kalan Bağımsız Bölümler'in satışı için Tali Edim ifa süresi sona ermesinden önce nihai bir açık artırma düzenlenir.

Nihai açık artırmaya değerlendirme raporlarını da dikkate alarak ihraççı tarafından tespit edilen Bağımsız Bölüm satış bedelinden başlanacak ve bu bedel açık artırmada verilecek teklifler için muhammen bedel olacaktır. Açık artırmada ihraççı tarafından ilgili Bağımsız Bölüm müzayededen çekilmedikçe o Bağımsız Bölüm, yukarıdaki usullere uygun olarak, en yüksek teklifi verene satılır.

TOKİ Garantisi

Açık artırmalar sonucunda Tali Edim ifa süresi bitiş tarihinde halen satılamamış Bağımsız Bölümler'in bulunması halinde, söz konusu Bağımsız Bölümler, nihai açık artırma öncesinde yapılmış en son değerlendirme raporu sonucunda tespit edilmiş değerlerin azami %20 aşağısında belirlenen bedel esas alınarak, Yatırımcılar'a Sertifikalar'ı oranında Tali Edim ifa tarihinde ödenmek üzere TOKİ tarafından ihraççı'ya ödenecektir.

c) Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen fonun, Tali Edim ifa süresi boyunca Bağımsız Bölümler'in tamamı satılınca kadar ne şekilde değerlendirileceği:

Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen fon talep edilmesi halinde, talebi takip eden yedinci günün sonuna kadar ihraççı tarafından TOKİ'nin hesaplarına aktarılır. TOKİ tarafından talep edilmemesi halinde Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen bu fon, ihraççı tarafından işletilecektir.

Her iki halde de Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen fon, Tali Edim'den elde edilen gelirlerin tutulacağı ve Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun olarak nemalandırılacak hesaplarda değerlendirilecektir. Bu fon, Tali Edim ifa tarihine kadar duruma

göre TOKİ veya İhraççı tarafından vekilin özen borcu çerçevesinde Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun olacak şekilde Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ve/veya özel sektör tarafından ihraç edilmiş kira sertifikalarına yatırabilir ve/veya katılım bankaları nezdinde açılacak olan katılım hesaplarında değerlendirilir. Bu fondan elde edilecek getiriler vergi ve diğer kesintiler yapıldıktan sonra Tali Edim ifa tarihinde Yatırımcılar'a Sertifikaları oranında ödenir.

Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen fonun azami %2'si İhraççı tarafından Sertifika ile finanse edilmiş olan Bağımsız Bölümler'in satışı ve pazarlaması için yapılacak olan reklam, pazarlama, açık artırmaların düzenlenmesi, duyurulması, söz konusu fonun nemalandırılması giderleri ve benzer giderlerin karşılanması amacıyla kullanılabilir.

4.15.10. Cezai şarta ilişkin usul ve esaslar

Proje'nin gecikmesi yahut Proje'nin hiç gerçekleşmemesi halinde Yatırımcılar'a gecikmenin gerçekleştiği tarihten önce alınan en yakın tarihli kira ekspertiz (değerleme) raporu esas alınarak belirlenecek olan aylık kira bedeli üzerinden günlük kira bedeli karşılığı cezai şart ödemesi gerçekleştirilecektir.

İlgili cezai şart bedeli hesaplanarak Yatırımcılar arasında sahip oldukları Sertifikalar oranında paylaştırılacaktır. Şu kadar ki Asli Edim kullanmış olan Yatırımcılar bakımından ilgili cezai şart tutarı, Asli Edim nedeniyle İhraççı serbest havuzlarına aktarılmış olan Sertifika adedi üzerinden hesaplanır.

Günlük hesaplanacak olan söz konusu cezai şart tutarı, ilgili cezai şartın ödenmesi gereken ilk tarihten itibaren takip eden ayın ilk İş Günü ile 10'uncu (onuncu) İş Günü arasında ihraççı tarafından tüm Yatırımcılar'a aylık olarak ödenecektir. İlgili cezai şart tutarlarının hak sahipleri bazında dağıtımı MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

4.15.11. Geri alım koşulları ve geri alıma ilişkin usul ve esaslar hakkında bilgi

SPK tarafından ilgili düzenlemelerin yapılması durumunda, İhraççı geri alım yapabilecektir.

5. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

5.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

5.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Tebliğ uyarınca Sertifikalar, yurt içinde halka arz edilmek suretiyle ihraç edilecektir. Ayrıca, ihraç edilecek Sertifikalar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmesi ve ihraççıların Kurul'a yapılacak onay başvurusunun yanı sıra bu amaçla Borsa'ya başvurmaları zorunludur. Dolayısıyla, ihraç edilecek Sertifikalar'a ilişkin olarak Borsa'da işlem görme zorunluluğu düzenlenmiştir.

Borsa İstanbul A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kurulu'nu muhatap 22/07/2025 tarihli ve BİAŞ - E-18454353-100.06-37727 sayılı yazısına İhraççı Bilgi Dokümanı'nın "*I. Borsa Görüşü*" başlıklı bölümünde yer verilmektedir.

5.1.2. Halka arz edilen gayrimenkul sertifikalarının tutarı:

Her biri 7,59 TL satış bedeli ile 1.923.481.773 adet ve 14.599.226.657 TL değerinde Sertifika'nın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilecek Sertifikalar'ın nominal değeri 1 (bir) TL'dir.

**Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Menkul A.Ş.**

**Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

**Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

Konorsiyun bideri
Ziraat Yal
Değerler (S.) 5

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mardin Cad. No: 1
F-2 Blok 8 Beşiktaş 34135 İSTANBUL
35 77 51 11 31
www.vakfiyatlar.com.tr
Kıbrıs Bulvarı Caddesi No: 357228

5114

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b34c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İhraççı tarafından ek satış yapılmasına karar verilmesi halinde her biri 7,59 TL satış bedeli ile 897.111.722 adet ve 6.809.077.970 TL değerinde Sertifika ek satış kapsamında ihraç edilecek olup, bu halde toplam 2.820.593.495 adet ve 21.408.304.627 TL değerinde Sertifika ihraç edilecektir.

5.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

a)Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

İşbu tertip kapsamında halka arz edilecek Sertifikalar için 5 (beş) İş Günü talep toplanması planlanmaktadır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri Emlak Konut GYO internet sitelerinde (www.emlakkonut.com.tr), Halk Yatırım'ın internet sitesinde (www.halkyatirim.com.tr), Vakıf Yatırım'ın internet sitesinde (www.vakifyatirim.com.tr) ve Ziraat Yatırım'ın internet sitesinde (www.ziraatyatirim.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

b)Halka arza başvuru süreci ile başvuru yerleri ve satış şekli:

Satış Yöntemi:

Satış, Konsorsiyum Liderleri'nin liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Yatırımcılar'dan talep, işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 5.1.6. maddesinde yer alan "Konsorsiyum Üyeleri" vasıtasıyla toplanacaktır. Konsorsiyum Liderleri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesi'dir.

Sertifikalar'ın halka arzında talepte bulunacak Yatırımcılar, "Yurt İçi Yatırımcılar"dır. Yatırımcılar herhangi bir tahsisat grubuna ayrılmamış olup Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal tüm Yatırımcılar, "Yurt İçi Yatırımcılar" olarak tek bir grup oluşturacaklardır.

Bununla birlikte gerek başvuru şekli ve gerekse başvuru yerleri bakımından farklılıkların bulunması nedeniyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır:

• Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı 180 (yüzseksen) günden fazla oturanları ("Türk Parası Kıymetini Koruma 32 Sayılı Karar") ve aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

• Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye'de bulunan;

Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, yatırım fonları, emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri,

– Emekli ve yardım sandıkları, 17/07/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,

– Kamu kurum ve kuruluşları, TCMB, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar,

Emlak Konut Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 1bbcbdb5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<http://spsk.gov.tr/sokumun-dogrulama>

“Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar”ın talep formunu doldurarak, talep ettikleri Sertifika miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar’ın talepleri sadece Konsorsiyum Liderleri tarafından toplanacaktır.

Halka arzdan Sertifika satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar halka arz süresi içinde başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri’nin merkez, şube ve acentelerine müracaat ederek talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırım kuruluşları tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, Yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurarak onaylayabilir.

Dağıtım Şekli:

Toplanan talepler, Konsorsiyum Liderleri tarafından Yurt İçi Yatırımcılar için konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan Gayrimenkul Sertifikası miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan Gayrimenkul Sertifikası miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

Yurt İçi Yatırımcılar: Oransal Dağıtım Yöntemi’ne göre yapılacaktır. İlk aşamada (yetmesi kaydıyla), talepte bulunan tüm Yurt İçi Yatırımcılar’a birer adet Gayrimenkul Sertifikası verilecek, daha sonra, Yurt İçi Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan Gayrimenkul Sertifikası talep miktarına bölünmesi ile “Arzın Talebi Karşılama Oranı” bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve Gayrimenkul Sertifikaları dağıtılacaktır. Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetler küsuratları atılarak aşağı yuvarlanacaktır.

Dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın, bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtım tabi tutulacaktır.

Dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan Gayrimenkul Sertifikaları, Gayrimenkul Sertifikası talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri ve İhraççı’nın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen işgünü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Konsorsiyum Liderleri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini kesinleştirerek İhraççı’ya verecektir. İhraççı, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Liderleri’ne bildirecektir.

Yurt İçi Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır.

Yurt İçi Yatırımcılar grubunda, tek bir yatırımcıya asgari 1 (bir) adet Sertifika dağıtımı yapılırken, mükerrer talep kontrolü işlemi yapılarak, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara, TCKN bazında bir adet Sertifika verilecek şekilde dağıtım yapılacaktır.

Emlak ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLİ

AKIF YATIRIM
Mah. Etiler
F-2/A Blok
Tel: 0(212) 551 20 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 00

Beşiktaş Yatırım
Etiler Mah. Etiler
F-2/A Blok
Tel: 0(212) 551 20 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 00

Doğrulama Kodu: b1c9d105-5120-4245-b31c-17848b3d9247
<https://sp.gov.tr/sokuman-doğrulama>

Yatırımcılara birer adet Sertifika dağıtıldıktan sonra kalan miktar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır.

Eğer talep miktarı arz adedinden yüksek olursa, çok sayıda bir adet giren başvurularda müşterinin sadece 1 (bir) adet alıp diğer taleplerinin karşılanmaması söz konusu olabilir.

Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan Sertifika tutarından az olması hâlinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan Sertifika tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

5.1.4. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile Yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan nakit başvuruların iade bedeli, dağıtım listesinin Emlak Konut tarafından onaylanarak kesinleşmesini takiben, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde Yatırımcılar'a iade edilecektir.

Talep ettikleri Sertifikalar'ın parasal tutarını gün içinde nakden yatıran tüm Yurt İçi Yatırımcılar'ın yatırdıkları tutar Sertifikalar'ın hesaplarına virman edileceği tarihe kadar **nemalandırılmayacaktır.**

Kıymet blokesi yöntemiyle başvuran Yatırımcılar'ın da kıymetlerindeki blokaşlar işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 5.1.6. no'lu "Gayrimenkul sertifikası almak için başvuru yapılacak yerler, gayrimenkul sertifikası bedellerinin ödenme yeri ve şekli ile teslim süresi de dahil gayrimenkul sertifikalarının teslimine ilişkin bilgi" başlığı kısmında anlatıldığı şekilde kılacaktır.

5.1.5. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami miktarlar hakkında bilgi:

Talep adetleri 1 (bir) Sertifika ve katları şeklinde olup, talep edilecek azami Sertifika adedine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler.

5.1.6. Gayrimenkul Sertifikası almak için başvuru yapılacak yerler, Gayrimenkul Sertifikası bedellerinin ödenme yeri ve şekli ile teslim süresi de dahil Gayrimenkul Sertifikaları'nın teslimine ilişkin bilgi:

a) Başvuru yapılacak yerler ile Gayrimenkul Sertifikası bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

1. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Halka arz süresince talep ettikleri Gayrimenkul Sertifikası bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırılabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda detayı verilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler nedeniyle teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan kıymetlerin ve / veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de Gayrimenkul Sertifikası talep edebileceklerdir.

Emlak Konut Yatırım
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

EMLAK
Menkul Yatırım

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM
Akat Menkul Değerler A.Ş.
F-240 Sok.
Tel: 0312 222 22 22

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Menkul Değerler A.Ş.
F-240 Sok.
Tel: 0312 222 22 22
icazetli Sicil No: 3572

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM
Menkul Değerler A.Ş.
F-240 Sok.
Tel: 0312 222 22 22



Doğrulama Kodu: 4bpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dogrulama>

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 1 TL nominal değerdeki bir Gayrimenkul Sertifikasının satış fiyatının, talep edilen Sertifika adedi ile çarpımı sonucu bulunan Sertifika bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri Sertifika adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatıracaklardır. Nakit ödemede bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın yatırdıkları tutar Sertifikalar'ın hesaplarına virman edileceği tarihe kadar **nemalandırılmayacaktır.**

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar'ın işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 5.1.6.a.3. maddesinde belirtilen başvuru yerlerine müracaat ederek talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurarak onaylayabilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar aşağıdaki ödeme seçeneklerinden birini seçerek talepte bulunabilirler.

i. Kıymet Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışı veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Sertifika talep bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları, teminata alımda ve teminat gösterilen kıymetlerin bozdurulmasında dikkate alınacak fiyatlar aşağıda gösterilen şekilde hesaplanacaktır.

Teminat Tutarı= Talep Bedeli / Teminat katsayısı (ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı)

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsuralı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsuralı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
			gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	%95	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%85	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikaları teminata konu edebilir.)	%85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son İş Günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son İş Günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Hisse Senedi Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (Sadece BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	%90	BIST Pay Piyasası'nda oluşan son İş Günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	%100	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

70

Emlak ve Gayrimenkul

Konsorsiyum Lider
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

EMLAK MENKUL DEĞERLER A.Ş.

LKYAT
MENKUL DEĞERLER A.Ş.VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat M. F-2/A
Tel: 0312 222 00 83ENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat M. F-2/A
Tel: 0312 222 00 83

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1bbpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı / yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri Sertifika'nın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve / veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

- Dağıtım listesinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri Sertifika'nın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi yatırım kuruluşları ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren yatırım kuruluşuna aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan Sertifikalar'ın bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi yatırım kuruluşu lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan Sertifika bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, yatırım kuruluşu tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan Sertifika bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan Yatırımcılar, talepte bulunulan yatırım kuruluşunu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili yatırım kuruluşunu hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24.03.2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16.06.2022 tarihli ve 32/917 s.k.) İlke Kararları çerçevesinde, İlke Kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren yatırım kuruluşlara aittir.

1

Emlak Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Emlak Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İçiş. Bakanlığı Marjinali Parkı
Banka: 3423010101
52
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 257226
Gözüğü Kurumlar V.D. 122 008 3359



Doğrulama Kodu: 1b6c8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

2. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Liderleri tarafından toplanacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar talep ettikleri Sertifika bedellerini talep anında ödemeyeceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları Sertifika miktarının halka arz satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak Sertifika bedelini dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden ikinci İş Günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları Konsorsiyum Lideri'ne nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listesinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları Sertifika bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Satışı gerçekleştirilen Sertifika bedelleri Konsorsiyum Üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) İş Günü saat 12.00'ye kadar Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait Türkiye Halk Bankası A.Ş. İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde açılan TR97 0001 2001 6900 0010 1000 19 IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

Halka arz edilen Sertifika bedelleri, Halk Yatırım hesaplarında toplandıktan sonra, Şirket adına açılmış olan aşağıda belirtilen Halk Bankası hesaplarına yatırılacaktır.

Hesap Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Şube	Marmara Kurumsal Şubesi
IBAN Numarası	TR47 0001 2001 4510 0080 0000 23

3. Başvuru yerleri:

Sertifika'nın halka arzına katılmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili yatırım kuruluşlarının (Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yatırımcılar, aşağıdaki yetkili yatırım kuruluşlarının merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, mobil bankacılık, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet bankacılığı, telefon bankacılığı şubesi veya mobil bankacılık vasıtasıyla, talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın, İnternet şubesi, telefon Bankacılığı şubesi veya mobil bankacılık işlemlerini yapmaya yetkili olmaları (İnternet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları) gerektirmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Liderleri tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (Konsorsiyum Liderleri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERİ:

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:9 WBC İş Merkezi İç Kapı No:21 Ataşehir / İstanbul

Tel: 216 285 09 00 Faks: 216 688 53 90

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 444 4255 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri, Halk Yatırım Borsa ve Halk Yatırım Trader ve Halkbank mobil uygulamaları

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, Vakıf Katılım Bankası AŞ tüm şubeleri; T. Vakıflar Bankası T.A.O.: www.vakifbank.com.tr, Vakıf Yatırım: www.vakifyatirim.com.tr, Vakıf Katılım: www.vakifkatilim.com.tr internet siteleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık mobil uygulaması, Vakıf Katılım Mobil

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No:15 Ümraniye/İSTANBUL

Tel: 0 216 590 17 00

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş., T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş., ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.* PRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş., PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; www.ziraatyatirim.com.tr www.ziraatbank.com.tr ve www.ziraatkatilim.com.tr internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER ve ZİRAAT MOBİL mobil uygulamaları

*Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 371 18 00

Faks: 0 212 371 18 01

Adana, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara-Dumlupınar, Ankara-Tunalı Hilmi, Antalya, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul-Merkez, İstanbul-Kadıköy, İstanbul Nurol Tower, İzmir, İzmir-Konak, Mersin İrtibat Şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet sitesi

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:22-26 İç Kapı No:49 Ümraniye/İSTANBUL

Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 1919

Faks: 0 212 290 21 41

73

Emlak

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

K KONUT
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. F-2/A Blok No:18 Beşiktaş
Tel:0212 352 35 77
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil
V.D. 922 008 8359



Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Sarıyer Şube, Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Maslak İrtibat Bürosu, Bağdat Caddesi İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu, Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu, Konya İrtibat Bürosu, Gaziantep İrtibat Bürosu ve www.ahlatciyatirim.com.tr ve AHL PRO mobil uygulaması, 0212 444 09 68 ve 0212 304 19 19 numaralı telefonlar

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 212 334 94 94

Faks: 0 212 249 12 87

Ak Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, 444 25 25 no'lu telefon, www.akbank.com ve Akbank Mobil Uygulaması

ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70

Faks: 0212 370 03 71

Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük Şubeleri, www.albyatirim.com.tr internet sitesi, ALB Yatırım mobil uygulaması

ALLBATROSS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Huzur Mah. Azerbaycan Cad. Skyland B No:4b/315 34475 Sarıyer / İstanbul

Tel: 0212 331 77 00

Faks: 0212 331 77 01

Antalya – Ankara Şubeleri, Allbatross Yatırım mobil uygulaması

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 213 08 00

Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları; 0212 213 08 00 numaralı telefon, www.alnusyatirim.com internet sitesi ile Alnus Trader mobil uygulaması

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Yamanevler Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0216 649 7700

Faks: 0216 634 5878

Anadolu Yatırım Genel Müdürlük ve Şubeler, Anadolubank'ın Tüm Şubeleri, Anadolubank Mobil Uygulaması

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat:12 34349 Balmumcu/İstanbul

Tel: 0 212 310 63 84

Faks: 0 212 310 62 10

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri; 0 212 310 60 60 numaralı telefon, www.atayatirim.com.tr internet sitesi ile Ata Yatırım, HADİ YATIRIM ve NKOLAY mobil uygulamaları

74

Festak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ALKYAT
MENKUL DEĞERLER

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

TIR MENKUL DEĞERLER
Mah. bul. din. şikt. F. kırtali
F-2/A B A No: 5
Tel: 0(2 5
İsta. No: 7228
Boğazi. No: 922 008 835
Mersis No: 9220 0833 5300 017



Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732
Kadıköy/İstanbul
Tel: 0 216 547 13 00 Faks: 0 216 547 13 98 ve 0 216 547 13 99
444 1 263 numaralı telefon ve www.bmd.com.tr internet sitesi ile BMD Trader mobil uygulaması

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Büyükdere Caddesi No:173 1. Levent Plaza B Blok Kat:5 Şişli / İstanbul
Tel: 0 212 410 05 00 Faks: 0 212 410 05 05
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve İrtibat Büroları, 212 410 0500 numaralı telefon ve www.bullsyatirim.com internet sitesi ve Bulls Yatırım Mobil Uygulaması

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0 212 317 27 27 Faks: 0 212 317 27 26
Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri; www.burgan.com.tr ve www.burganyatirim.com.tr internet siteleri, Burgan Trade mobil uygulaması

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli/İstanbul
Tel: 0 212 348 91 91 Faks: 0 212 211 83 16
MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0 212 906 10 00 ve 0212 348 9035 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numarası

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0 (212) 371 01 00 Faks: 0 (212) 353 10 46
Merkez Şube / Kalamış Şube ile www.dinamikyatirim.com.tr internet sitesi ve Slayz mobil uygulaması

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0 212 384 10 10 Faks: 0 212 318 48 40
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi, ile Garanti BBVA Mobil uygulaması

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

75

Etiler Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Balk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş. //

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Akat

Mardin/Cad. P. İlk

İstanbul Ticaret Sicil No: 35

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Tel: 0 216 453 00 00

Faks: 0 216 377 11 36

Gedik Yatırım tüm şubeleri; 0 216 453 00 53 numaralı telefon, www.gedik.com internet sitesi ve Gedik Trader mobil uygulaması

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul

Tel: 0 212 244 55 66

Faks: 0 212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Bursa Şube, Adana Şube ve Ankara Şube, www.global.com.tr internet sitesi, Global On-Line mobil uygulaması ve 444 03 21 telefon numarası

ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Maslak Mahallesi Dereboyu 2 Caddesi No:13, 34398 Sarıyer /İstanbul

Tel: 0212 276 27 27

Faks: 0212 276 29 00

ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.icbcyatirim.com.tr internet sitesi ve ICBC Yatırım mobil uygulaması

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah., İhlamur Blv., No:3, Ağaoğlu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0 212 700 35 00

Faks: 0216 692 12 75

Etiler, Maslak, Çankaya, Söğütözü, Ankara, Nilüfer, İzmir ve Denizli şubeleri, Ataşehir, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Levent, Şişli, Tuzla, Adana, Aydın, Balıkesir, Bursa, Gaziantep, Kırıkkale ve Mersin İrtibat Büroları, www.infoyatirim.com internet sitesi, InfoTrade Pro ve Infox mobil uygulaması

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 367 70 00

Faks:0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir Şubeleri ve ING Özel Bankacılık Şubeleri; 0850 222 06 00 numaralı telefon ve www.ing.com.tr internet sitesi, ING MOBİL uygulaması

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 İç Kapı No: 41-46 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 212 329 32 00

Faks: 212 328 30 81

212 329 33 10 numaralı telefon ve <https://www.integralyatirim.com.tr> internet adresi

INVEST AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mh. Büyükdere Cd. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok 34394 Şişli İstanbul

Tel: 0 212 238 88 88

Faks: 0 212 347 66 00

Ankara, Çankaya, İzmir, Edremit, Eskişehir, İzmir Pasaport, Bursa Private, Finans Şehir, Kadıköy Rıhtım ve Giresun İrtibat Büroları, 0 212 238 88 88 numaralı telefon ile www.investaz.com.tr internet sitesi ve InvestAZ Borsa mobil uygulaması

76

Emlak Konut Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
Ş.Ş.Ş. Şişli
Blok No:18 Beşiktaş

İstanbul Ticaret Sicil No: 35728
V.D. 322 003 359

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 350 20 00 Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bodrum, Bursa, Çorlu, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Beylikdüzü, Boğaziçi, Etiler, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İzmit, Kayseri, Konya, Mersin, Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.), Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No: 22 -26 İç Kapı No: 37 Ümraniye/ İstanbul
Tel: 444 1 101

Kuveyt Türk Yatırım Genel Müdürlük, Kuveyt Türk Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, 444 1 101 numaralı telefon ile Kuveyt Türk Mobil Şube (Şirket'in Katılım Endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir) ve Tradeplus mobil uygulamaları

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sokak Saftır İş Merkezi No:6 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 286 30 00

Faks: 0 212 286 30 50

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler, 0 212 286 30 00 numaralı telefon ve www.marbasmenkul.com.tr internet sitesi ile M-Trader2 mobil uygulaması

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şehit Teğmen Ali Yılmaz Sk. No:13 Güven Sazak Plaza A Blok K:3-4 Beykoz/İstanbul

Tel: 0 216 681 34 00

Faks: 0 216 693 05 70 ve 0 216 693 05 71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Tüm şube ve İrtibat Büroları; www.meksa.com.tr internet sitesi, Meksa Mobile uygulaması

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Caddesi Nurol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak/Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88, 0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 Faks: 0 212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri; 444 1 730 numaralı telefon ile <https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp> internet sitesi, Aktif Trader Mobil ve Osmanlı Mobil mobil uygulaması

77

Emlak Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



MENKUL DEĞERLER A.Ş. VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Atatürk Bulvarı Mardin Cad. No: 18 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 212 357 77 85 Faks: 0 212 357 77 86

İstanbul - Levent Sok. No: 10/14 Beşiktaş/İstanbul

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-4360-b010-1784e9d9247

<https://spk.gov.tr> uman-e-grulama



OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer
İstanbul

Tel: (0212) 319 12 00

Faks: (0212) 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri* ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri*

0850 222 0 414 no'lu telefon; www.oyakyatirim.com.tr, www.fibabanka.com.tr, www.turkiyefinans.com.tr*, www.albaraka.com.tr* internet adresleri ve OYAK Yatırım, Fibabanka, Türkiye Finans* ve Albaraka Türk mobil uygulamaları*

**Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.*

PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah.Harman1 Sok. No:7-9 Kat:3 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 239 10 00

Faks: 0 212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Beylikdüzü, Denizli, Fethiye, İzmir, İzmit, Maltepe, Nişantaşı, Trabzon irtibat büroları; 0 212 239 10 00 numaralı telefon, <https://www.phillipcapital.com.tr/> internet adresi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No :215 Kat: 6-7 34394 Şişli İstanbul, Türkiye

Tel: 0 212 336 70 00 ve 0 212 336 73 73

Faks: 0 212 282 22 55

QNB Invest'in tüm şubeleri ve QNB Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri, QNB Mobil uygulaması (Sadece TL peşin teminata alınarak kabul edilecek başvurular.) ve 0212 336 73 73 numaralı telefon ve internetsube.qnbinvest.com.tr internet sitesi, QNB Invest Mobil uygulaması

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 212 334 33 33

Faks: 0 212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet sitesi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler/İstanbul

Tel: 0 212 355 46 46

Faks: 0 212 282 09 98

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Girne, Mersin, Alsancak, Çukurambar, Çankaya, Bodrum, Karşıyaka Şubeleri ve Merkez Şubesi ile İzmit, Marmaris, Akatlar ve Trabzon irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri, www.tacirler.com.tr internet sitesi ile Tacirler Yatırım mobil uygulaması

78

Emlak Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-531c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnkılap Mah. Sokullu Cad. No:7B 34768 Ümraniye İstanbul

Tel: 0 216 636 44 44

Faks: 0 216 631 44 00

TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Şubeleri, Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Şubeleri, www.teb.com.tr internet sitesi ve Cepteteb mobil uygulaması

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Antalya İrtibat Bürosu, Akasya İrtibat Bürosu, Kadıköy İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Bodrum İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu ve Adana İrtibat Bürosu ile www.terayatirim.com internet sitesi

TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 345 00 62 ve 0 212 345 00 66

Faks: 0 212 345 07 66

Ankara, İzmir, Adana Şubeleri; 444 39 34 numaraları telefon ile www.trive.com.tr internet sitesi ve Trive Plus mobil uygulaması

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak/İstanbul/Türkiye

Tel: 0 212 367 36 36

Faks: 0212 346 10 40

İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya ve Bağdat Caddesi Şubeleri ile www.utrade.com.tr ve www.unlumenkul.com internet siteleri ile UTRADE ve Piapiri mobil uygulamaları

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL

Tel: 0 212 319 80 80

Faks: 0 212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam web sitesi, 444 0 444 telefon numaralı Müşteri İletişim Merkezi, www.yapikredi.com.tr, www.yatirimdunyam.com.tr ile YKB Mobil Bankacılık uygulaması

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL

Tel: 0 212 317 69 00

Faks: 0 212 282 15 50 – 51

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler

0212 317 69 00 telefon numarası, www.yf.com.tr ve YFTrade Mobile uygulaması

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Emlak Menkul Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1b6c8db-5120-42a6-b310-4781e9d60247
<https://spk.gov.tr/kuman-dogrulama>

BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (Konsorsiyum Lideri)	- Para Piyasası Fonu (HLL) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (HKV) - Kısa Vadeli Kira Sertifikası Katılım Fonu (HPV)
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (Konsorsiyum Lideri)	- Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	- Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) - TL DİBS - Döviz (ABD Doları, Avro), (İnt. Bank. Hariç) - Vadeli Mevduat Blokesi – TL, (İnt. Bank. Hariç) - Vadeli Mevduat Blokesi – ABD Doları, Avro (İnt. Bank. Hariç)
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (Konsorsiyum Lideri)	
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	
ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.*	- Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kira Sertifikası Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	
PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.	
* Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.	



BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (Avro ve ABD Doları ve İngiliz Sterlini)
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
AKBANK T.A.Ş.	
ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL - Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ALLBATROSS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece HVT fonu) - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
T.O.M. KATILIM BANKASI A.Ş.	

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
	- Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Döviz (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini) - Vadeli Mevduat – TL - Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. T.GARANTİ BANKASI A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (GPY 1. Ve GPY 2. Para Piyasası Fonu) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY) - TL DİBS - Döviz (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini)
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Hisse Senedi Fonu - Değişken fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL - Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro)



BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Hisse Senedi Fonu - Kira Sertifikaları Katılım Fonları - Değişken fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Vadeli Mevduat Blokesi – TL - Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)

Emlak Menkul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
	- Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Hisse Senedi Fonu - Değişken fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)
ING BANK A.Ş.	
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi- TL - Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Kira Sertifikası - Kira Sertifikaları Katılım Fonları

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKİF YATIRIM MENKUL
Akat
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Marmara Cad. Park Maya Site

İstanbul Ticaret Sicil No: 357278

Şirket No: 922 008 8359

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b010-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



04594

BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) - TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)
KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Hisse Senedi Fonu - Değişken fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (OYL) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP)

Emlak Konut Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

YATIRIM

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
F-2/A Blok Kat: 9
Tel: 0212 352 11 11

44/B 11
MUKELLEFLER V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a6-b810-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-doğrulama>



BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
FİBABANKA A.Ş. TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.*** ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.***	• Özel Sektör Borçlanma Aracı Fonu (OKT, OGF)* • TL DİBS • Kira Sertifikaları Katılım Fonları (OTF) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar-) ** • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • *OGF ve OKT borçlanma araçları fonlarıdır • ** (Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST-30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.) • *** *Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.
PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Değişken) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken) • TL DİBS (Değişken) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Değişken) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Değişken) • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (Değişken) • Döviz Blokesi - ABD Doları, Avro, Sterlin (Değişken)

Emlak Konut Geliştirme Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

RAŞVAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
Akademi Bulvarı, Park
F-2/A Blok
Tel: 0212 250 00 00

322 nng n
04594

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
QNB BANK A.Ş.	Para Piyasası Fonu (Değişken) (Sadece QNB Portföy Para Piyasası Fonu - F15) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır.)
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ŞEKERBANK T.A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ODEA BANK A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Değişken fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (TKM) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)
TEB A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (TKM) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK) - Döviz (ABD Doları, Avro) (Yalnızca vadesiz Avro ve ABD Doları DTH'ları kullanılabilir.) - TL Vadeli Mevduat (Özellikli mevduat ürünleri hariç olmak üzere vadesi tahsilat günü ile aynı valör gününe sahip TL mevduatlar kullanılabilir.)
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve

Konsorsiyum Lideri
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 8b6c8db5-5120-42a5-ba1c-8744e8a09247
https://spk.gov.tr/bokumen-dogrulama



BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
	Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece KIE Fonu) • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ÜNİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Fonu • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi (ABD Doları, Sterlin)
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (VBTS ve Brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç) • Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL Vadeli Mevduat
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	

Emlak Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ziraat

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YAT
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi
F-2/A
Tel:

MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mardin
Besika

LEHİRİAN
Yaya Sire
TANBİLİ
2 36 20



Doküman Kodu

odu: 166c8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
ps://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Vadeli Mevduat Blokesi – ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini - Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul’da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Kira Sertifikası - Pay (Bist 30’da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)

b) Gayrimenkul Sertifikaları’nın teslimine ilişkin bilgi:

Halka arzdan Gayrimenkul Sertifikası alan yatırımcıların söz konusu Sertifikaları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Gayrimenkul Sertifikaları, İhraççı tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların Gayrimenkul Sertifikaları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri’ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve Sertifika bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

5.1.7. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul’un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) İş Günü içerisinde Kurul’un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

5.1.8. Gayrimenkul Sertifikaları’nın ön alım hakları, bu hakların devredilebilirliği ve ön alım haklarının kullanılmaması durumunda bu hakların akibeti hakkında bilgi:

Yoktur.

5.2. Dağıtım ve tahsis planı

5.2.1. Satışın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi ile her bir kategori bazında halka arzda Yatırımcılar’a tahsis ve dağıtım esasları hakkında bilgi:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti’nde gerçekleştirilecektir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Menkul Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebu'lhasan Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat: 9/Bosikule 347 10000 İSTANBUL
Tel: 0(212) 333 3337 Faks: 0(212) 333 3620

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b816-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



5.2.2. Halka arzda Yatırımcılar'a tahsis ve dağıtım esasları hakkında bilgi:

Halka arzda Yatırımcılar'a herhangi bir tahsisat yapılmayacaktır.

Yurt İçi Yatırımcılar arasında Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır.

5.2.3. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş Gayrimenkul Sertifikası miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş Gayrimenkul Sertifikası miktarını öğrenebilir.

5.3. Gayrimenkul Sertifikaları'nın satış fiyatı veya fiyatın tespit edildiği/edileceği yöntem ile nihai fiyatın kamuya açıklanma süreci:

Gayrimenkul Sertifikası'nın nominal değeri 1 TL'dir, satış değeri ise 7,59 TL'dir.

5.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

5.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluş hakkında bilgi:

Sertifika'nın ihracına Konsorsiyum Liderleri olarak aracılık edecek yetkili kuruluşlar Halk Yatırım, Vakıf Yatırım ve Ziraat Yatırım'dır.

5.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, Sertifikalar'ın saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

5.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arz "en iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Liderleri Halk Yatırım, Vakıf Yatırım ve Ziraat Yatırım'dır. Konsorsiyum Üyeleri arasında yüklenimde bulunan yoktur.

5.4.4. Aracılık ve yüklenim sözleşmesi hakkında bilgi

Halka arza aracılık eden Konsorsiyum Liderleri 21/07/2025 tarihinde Emlak Konut ile imzalanan "Aracılık ve Danışmanlık Sözleşmesi" kapsamında aracılık komisyonu elde edecektir. Ayrıca, 22/07/2025 tarihinde imzalanan "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" kapsamında halka arz konsorsiyumuna katılan konsorsiyum üyesi kurumlar ise satış komisyonu elde edecektir. "Aracılık ve Danışmanlık Sözleşmesi" ve "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" dışında Konsorsiyum Liderleri'nin, Emlak Konut ile herhangi bir anlaşması yoktur.

Emlak
Yatırım

Gayrimenkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

YATIRIM VAKIF YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

F-2/A Blok
Tel: 0(212)

KUL DEĞERLER A.Ş.

İktisat 543
Fax: 0(212)

İs.
Boğazıcı

AKK:
922 008 435

Doğrulama Kodu: 166c8db5-5120-42a5-b81c-1784e9dd0247
<https://spk.gov.tr/uman-dogrulama>



5.5. Halka arza ilişkin olarak ihraççının ödemesi gereken toplam ve halka arz edilecek Gayrimenkul Sertifikası başına maliyet:

Tahmini Halka Arz Maliyetleri	Tahmini Tutar (TL)
Aracılık Komisyonu	114.968.910
Gayrimenkul Değerleme	1.750.000
SPK Ücreti	-
Borsa Ücreti	-
Hukuk Danışmanlık Hizmetleri ve Hukukçu Görüşü	750.000
MKK Ücreti	-
Diğer	3.000
Toplam Maliyet	120.498.910
Sertifika Başına Maliyet	0,063

5.6. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya erteleneceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama

Sertifikalar'ın Kurul tarafından halka arzına onay verilmemesi veya Borsa İstanbul tarafından kotasyona alınmaması veya İzahname Seti, Kurul tarafından onaylandıktan sonra İhraççı'nın halka arzdan vazgeçmesi hallerinde halka arz iptal edilecektir.

Talep toplama öncesi veya talep toplama sırasında aşağıdaki durumlardan birinin oluşması veya talep toplama döneminde halka arz edilmesi planlanan ihraç tutarından daha az talep gelmesi halinde Konsorsiyum Liderleri ve İhraççı aralarında imzalamış oldukları konsorsiyum sözleşmesini feshedip satışı ileri bir tarihe erteleyebilecek veya satışı durdurarak halka arzı iptal edebilecektir:

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeni ile İhraççı'nın yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- İhracı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, pandemi (salgın hastalıklar), su baskını gibi tabii afetler, ayaklanma, yaygın terör eylemleri veya ihracı etkileyebilecek uluslararası hukuki ihtilafların vukuu bulması,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin İhraççı'nın ihraç edilen Sertifika'nın pazarlamasına imkân vermeyecek durumda olması nedeni ile yeterli talebin oluşmayacağını ve piyasaların durumu itibari ile ihraçtan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- İhraççı'nın yönetici ve yetkililerine, Sertifika'nın pazarlanmasını etkileyen veya etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılmış olması,
- Talep toplama süresi içinde, İhraççı'nın esaslı bir şekilde mali durumunda meydana gelen ve SPK tebliğleri kapsamında hazırlanan İzahname Seti'nde yer alan bilgilerin

bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması.

Halka arzın iptali veya ertelenmesi halinde talepte bulunan Yatırımcılar'a herhangi bir tazminat ödenmeyecek ve Yatırımcılar'ın bloke edilen paraları iptal işlemini takiben iade edilecektir. Yatırımcılar'ın bloke edilen paraları **nemalandırılmavacaktır.**

Halka arz kapsamında yeterli talep gelmemesi halinde İhraççı tarafından, halka arz iptal edilmemiş veya ertelenmemiş ve İhraççı tarafından gelen talepler karşılanmak suretiyle Proje'nin gelen talep miktarını karşılayacak Sertifika ihracıyla kısmen finanse edilmesine karar verilmiş ise; dağıtımına konu her talep tam olarak karşılanacaktır. Dağıtım sonrasında İhraççı, karşılanan talep oranında Sertifika'nın satışını gerçekleştirmiş olacaktır. Bu halde Yatırımcılar, sadece satışı gerçekleştirilen Sertifikalar ile finanse edilen Bağımsız Bölümler için Asli Edim veya Tali Edim talebinde bulunabilirler. Bu kapsamda Asli Edim veya Tali Edim talebine konu edilebilecek A Etabı'nda yer alan Bağımsız Bölümler'in bulunduğu bloklar, Ek-2'de sunulan listede belirlenmiş sırayla, listedeki sıranın başından başlamak suretiyle satışı tamamlanan Sertifika sayısına uygun olarak tespit edilecektir. A Etabı'nın finansmanı için satışa sunulan Sertifikalar'ın tamamının satılmış olması halinde, B Etabı'nın finansmanı için satışa sunulan (ek satış) Sertifikalar, gelen talebe bağlı olarak kısmen ihraç edilerek satışa konu edilebilecektir. Bu halde, Asli Edim veya Tali Edim talebine konu edilebilecek B Etabı'nda yer alan Bağımsız Bölümler'in bulunduğu bloklar, Ek-2'de sunulan listede belirlenmiş sırayla, listedeki sıranın başından başlamak suretiyle satışı tamamlanan Sertifika sayısına uygun olarak tespit edilecektir.

5.7. Talepte bulunan Yatırımcı'nın ödeyeceği maliyetler hakkında bilgi:

1 (bir) Sertifika'nın satış fiyatı 7,59 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arzı gerçekleştirecek yetkili kuruluşların, halka arzda talepte bulunan Yatırımcılar'dan talep edeceği komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının Mkk'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	Eft Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur.	İşlemlere ait düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Saklayıcı Kurum hesap açma tarifi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifi uygulanacaktır.	Takasbank Tarifi Yüzbinde 10 + BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken	MKK Tarifi + BSMV	MKK Tarifi + BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.

	masraflar alınacaktır.					
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	MKK Tarifesi + BSMV	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den Aldığı Ücretler Aynen Yansıtılır.	MKK'nın Almış Olduğu Ücret	Takasbank Üzerinden Alınmaz	Takasbank'ın Almış Olduğu EFT Ücreti	-	MKK'nın Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den Aldığı Ücretler Aynen Yansıtılır.
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	23,93 TL+ BSMV (İşlem Sayısı Üzerinden)	%0,5 (Min. 40 TL+BSMV, Max. 220 TL+BSMV)	Yoktur	Yoktur
ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	10,00 TL (İşlem Başına)	Yoktur	Yoktur	Yoktur
ALLBATROSS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	Yok	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yok	Yok
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	50 TL	1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV	-	-
ANADOLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi		MKK Tarifesi	Kurum skalası uygulanacaktır.	-	-

Emlak Konut Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AK
Yatırım

KYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İF YA
kat
F-2/1
Tel: 121
ENKUL
İşletim Çarş. Park M
Beşiktaş 34345
77 Fax
Kıyafetli
Aret S
Kurumlar 2.0.92



ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK'nın Aldığı Ücretler Aynen Yansıtılır	MKK'nın Aldığı Ücretler Aynen Yansıtılır	MKK'nın Aldığı Ücretler Aynen Yansıtılır	0-400.000 TL arası sabit 40,00 TL, 400.000- 8.000.000 TL arası oransal 0.0001, 8.000.000 TL ve üzeri sabit 800,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 0-500.000 arası sabit 30,00 TL, 500.000 TL- 1.000.000 arası oransal 0.00006 (Vergi yükümlülükleri hariç)	Yoktur	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yazılı Talimatlardan alınmatadır.	Yoktur	Halka arz sırasında diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK Tarifesi	-	-	-	-	MKK'nın Müşteri Özelinde Aldığı Ücretler Yansıtılmaktadır (Virman Ücretleri Vb.1.
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Hisse Başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır Ücretlendirme Politikası'nda Yer Alan Tarife Geçerlidir. https://Gdk.Yt/JYQ8kP
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda Yer Alan Tarife Geçerlidir. https://Gdk.Yt/JYQ8kP	Ücretlendirme Politikası'nda Yer Alan Tarife Geçerlidir. https://Gdk.Yt/JYQ8kP	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda Yer Alan Tarife Geçerlidir. https://Gdk.Yt/JYQ8kP

Emlak Konut Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Emlak Konut Yatırım Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. Akat Mh. ... Sokağı ... 34 ...
F-216 Blok No: 10 Beşiktaş 34 ...
Tel: (0212) 393 00 77

Yatırım Menkul Değerler Sicil No: 25822
Bodrum ... 927 008 8359

Doğrulama Kodu: 15ec8db5-5120-42a5-b310-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	- 0 - 50.000 TL arası tutarlar için 35 TL + bsmv - 50.000 TL - 100.000 TL arası tutarlar için 60 TL + bsmv - 100.000 TL - 250.000 TL arası tutarlar için 70 TL + bsmv 250.000 TL - 1.000.000 TL arası tutarlar için 300 TL + bsmv	Yoktur	Yoktur
ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	1,05 TL	Beher İşlem için 5,25 TL	-	-
İFİFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-		MKK Tarafından Alınan Ücretler Müşteri Hesaplarına Yansıtılmaktadır.
İNG YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Ücret Tarifesi	MKK Ücret Tarifesi	MKK Ücret Tarifesi	-	-	-
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yok	Yok	6,91 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005(Yüzbinde beş + BSMV) (400.000.- /8.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:20,00 TL + BSMV (400.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:400.00TL +BSMV(8.000.00 0.-TL'yi aşan tutarlar için)	Yok	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
İNVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL- 100.000 TL arası 12,50 TL	-	-	-

Emlak Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LA O
nkul Va
ğı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

İYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş. Mardin Cad. İtalya S
Beşiktaş 34 İANB
77 2 36
kily
Ticaret
urumlar D. 922 008 0359
0. 9220-0883-5900917



Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

			100.000 TL üstü 19 TL			
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	13,56 TL + BSMV	-	Onbinde 0,3 35,17 TL + BSMV alt limit 175,85 + BSMV üst limit	14 TL + BSMV (TL EFT işlemleri) 30 USD + BSMV (Yabancı para EFT işlemleri)	-	-
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	-	-	250 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanac aktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	-	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanac aktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT Tarifesi	-	-
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	5 TL + BSMV	Web sitesinde ilan edilen tarife uygulanmaktadır	-	Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Resmi İnternet Sitesi www.Osmanlim enkul.Com.Tr Adresinde Yayınlanır.

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Mkk Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	19,25 TL	-	21,0 TL	İnternet şubelerinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	-	-
QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK ücret tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	26,25.- TL	100,00- TL	-	-
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	15 TL (Pay Başına)	0 TL- 25.000 TL'ye kadar 50 TL, 25.001-75.000 TL'ye kadar 80 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 130 TL, 301.000- 1.000.000 TL'ye kadar 240 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 380 TL	Yoktur	Yoktur
TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden BSMV hariç azami 422,10 TL	-	Saklamada olan sermaye piyasası araçlarının nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde onbinde 2,1 oranında saklama komisyonu alınmaktadır
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK Kurumu Tarafından Alınan Ücretler Müşteri Hesaplarına Yansıtılmaktadır.
TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	Yok	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yok	Yok

Emlak Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lider
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMlak
Yatırım Menkul Yatırı

EMlak
Yatırım Menkul Yatırı

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Bulvarı, Akademi Caddesi, Akademi Sokak No: 34
F-2/A Blok No: 7 Kat: 7
Tel: (0312) 347 77 77
E-posta: bilgi@vakifyatirim.com.tr
Büyükdere Şişli



ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 15,75 TL Azami 262,50TL)	Yoktur	Ünlü Menkul Değerler A.Ş. Resmi İnternet Sitesinde https://www.Unlumenk Duyurular/ Adresinde Yavınlanır.
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmıyor.	Müşteriler den alınmıyor.	Maliyet Başına 7 TL + BSMV	0 - 399.999 TL arası: 30 TL + BSMV, 400.000 TL - 999.999 TL arası: 75 TL + BSMV, 1.000.000 TL - 1.999.999 TL arası: 150 TL + BSMV, 2.000.000 TL - 3.999.999 TL arası: 300 TL + BSMV, 4.000.000 TL - 7.999.999 TL arası: 590 TL + BSMV ve 8.000.000 TL ve üzeri 620 TL + BSMV	Yoktur.	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde https://www.yf.com.tr/urun-ve-hizmetler/komisyon-ve-ucretlendirmeler internet adresinde yer alan komisyon tarifeleri geçerli olacaktır.

*Hesabı olan müşterilerin yeniden hesap açmaları zorunlu değildir.

6. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

6.1. Gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar ile işlem görme tarihleri:

Borsa İstanbul tarafından hazırlanan Kotasyon Yönergesi'nin "Halka arz yoluyla veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere ihraç edilen Sertifikalar"ın ve emtia sertifikalarının kotasyonu için aranan şartlar" başlıklı 15 inci maddesinde;

"Madde 15-

(1) Halka arz yoluyla veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere ihraç edilen gayrimenkul sertifikaları ve emtia sertifikaları, SPK tarafından izahnamenin veya ihraç belgesinin onaylanmasını takiben kota alınır.

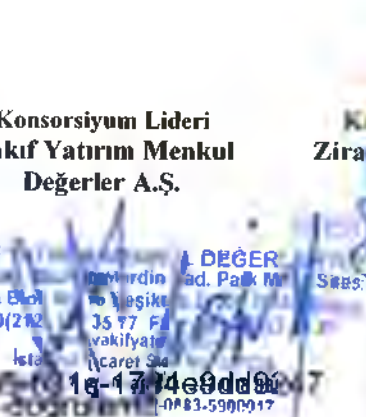
(2) Kota alınan gayrimenkul sertifikalarından halka arz yoluyla ihraç edilenler Yapılandırılmış Ürünler ve Finans Pazarı'nda, kota alınan emtia sertifikalarından halka arz yoluyla ihraç



Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Doğrulama Kodu: 16bc8db5-5120-42

<https://spk.gov.tr/dokuman>

16-17-14e9dd06

0083-5900917



edilenler Emtia Pazarı'nda; nitelikli yatırımcılara ihraç edilenler ise Girişim Sermayesi Pazarı'nda işlem görür."

hükümlerine yer verilmektedir.

Sertifika'ların borsada işlem görmesi Tebliğ gereğince zorunludur. Dolayısıyla, İzahname Seti'nin SPK tarafından onaylanması ve satış sonuçlarının Borsa'ya ulaştırılması kaydıyla, Proje'ye konu Sertifikalar Kotasyon Yönergesi'nin 15'inci maddesi çerçevesinde Borsa kotuna alınarak Pay Piyasası bünyesinde YÜFP'te işlem görebilecektir. Sertifikalar'ın Borsa'da işlem görme tarihi, Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun yapacağı duyuru ile belirlenecektir.

Borsa İstanbul tarafından belirlenen gayrimenkul sertifikalarının Borsa İstanbul Pay Piyasası'nda işlem görme esaslarına göre, Sertifikalar sürekli işlem yöntemi ile işlem görecektir. Sertifika'nın işlem birimi lottur. 1 lot 1 adet Sertifika'ya denk gelmektedir. Sertifikalar'ın halka arz fiyatı olan 7,59 TL ilk gün baz fiyatı olarak alınacak olup, sonraki günlerde baz fiyat paylarda geçerli yöntem ile belirlenecektir. Sertifikalar'da fiyat marjı Borsa İstanbul tarafından belirlenir. Gayrimenkul Sertifikalar'ı geçerli fiyat adımları:

Fiyat Seviyesi (TL)			Fiyat Adımı (TL)
0,010	-	19,999	0,010
20,000	-	49,999	0,020
50,00	-	99,999	0,050
100,000	-	249,999	0,100
250,000	-	499,999	0,250
500,000	-	999,999	0,500
1000,000	-	2499,999	1,000
2500,000	-	üzeri	2,500

Ayrıca Sertifikalar'ın açığa satışı yapılamayacaktır. Sertifikalar, kredili işlemlere konu edilebilecektir. İşlem kodu ihraççı ve Proje bilgileri dikkate alınarak 5 karakterli kısa bir koddan oluşacak olup, ilgili kod "DMLKT" olarak belirlenmiştir. Sertifika işlemlerinin takası, işlem gününü izleyen ikinci İş Günü (T+2)'de Takasbank tarafından gerçekleştirilecektir. Sertifikalar'da işlemlerden Borsa payı tahsil edilecek, emir iptali, emir kötüleştirme ve miktar azaltım ücretleri alınmayacaktır.

6.2. Borsada işlem görececek olan Gayrimenkul Sertifikaları'nın hangi durumlarda işlem sırasının kapatılabileceği hakkında bilgi:

Borsa İstanbul Kotasyon Yönergesi'nin 15/2'nci maddesi (zaman zaman değişik haliyle) uyarınca YÜFP'te işlem gören ve Pay Piyasası Prosedürü'nün 4.2.4.5 maddesi (zaman zaman değişiklik yapılmış haliyle) uyarınca işlem sırasını kapatma zamanı olarak;

- Tali Edim ifa tarihinden 2 (iki) İş Günü önce işlemlerin durdurulacağı,
- Sertifikalar'ın temsil ettiği bütün Bağımsız Bölümler'in satılması halinde Tali Edim ifa tarihini beklemeden de işlem sırasının kapatılabileceği düzenlenmiştir.

İlaveten, 14/07/2025 revizyon tarihli Pay Piyasası Prosedürü'nün Ek-6'sında ihraççı'nın Sertifika ihracından önce işlem sırasının vade tarihinden farklı bir tarihte kapatılmasını Borsa İstanbul'dan talep edilebilir ve söz konusu talep Borsa İstanbul tarafından değerlendirilir ve Sertifikalar için farklı bir son işlem tarihi belirlenebilir.

29/11/2024 revizyon tarihli Borsa İstanbul Pay Piyasası Yönergesi'nin 30'uncu maddesi uyarınca Borsa İstanbul genel müdürü, aşağıdaki durumlardan birinin varlığı halinde Sertifika işlemlerini en fazla 1 (bir) ay için geçici olarak durdurabilir:

- 1) Serifikalar'a veya İhraççı'ya ilişkin olarak bir belirsizlik hâlinin veya Yatırımcılar'ın kararlarını etkileyecek önemde bilgiler olduğunun öğrenilmesi ve Borsa İstanbul genel müdürünün bu belirsizlik hâlinin veya önemli bilgilerden Yatırımcılar'ın haberdar edilmesini gerekli görmesi halinde,
- 2) Serifikalar için sağlıklı bir piyasa teşekkül etmesini önleyecek şekilde olağan dışı fiyat ve/veya miktarlarda alım satım emirlerinin pay piyasası alım satım sistemine kaydedilmesi halinde,
- 3) Piyasa yapıcılığı veya likidite sağlayıcılığı olarak işlem gören Serifikalar'ında görevli piyasa yapıcı veya likidite sağlayıcı hakkında görevini yapmasını etkileyebilecek önemde bilgiler olduğunun öğrenilmesi ve Borsa İstanbul genel müdürünün bu bilgilerden Yatırımcılar'ın haberdar edilmesini gerekli görmesi halinde veya,
- 4) Bir seansın sağlıklı bir biçimde yürütülmesini engelleyen sistemsel, iletişimsel, teknik ve benzeri diğer unsurların ortaya çıkması halinde.

Borsa İstanbul genel müdürü, işlemlerin yeniden başlamasına aynı seans süresi içinde izin vermişse ve yeterli süre kalmışsa işlemler yeniden başlatılır.

Serifikalar'a ilişkin işlemlerin geçici olarak durdurulması hâlinde, bu durum KAP'ta gerekçesiyle birlikte duyurulur. Serifikalar'ın işlemlerinin yeniden başlatılmasına karar verilmesi durumunda, gereklilik hâlinde baz fiyat Borsa İstanbul genel müdürü tarafından

yeniden belirlenebilir ve bu durum KAP'ta ilan edilir. Borsa İstanbul genel müdürü daha önce iletilmiş emirleri ve/veya gerçekleşmiş işlemleri kısmen veya tamamen iptal edebilir.

Serifikalar'daki işlemlerin geçici olarak durdurulduğu süre seans süresini aşmışsa, söz konusu Sertifika'ya ilişkin işlemlerin yeniden başlatılacağı zaman ve gerektiğinde uygulanacak baz fiyat Borsa İstanbul genel müdürü tarafından belirlenir ve KAP'ta ilan edilir.

Yönetim Kurulu, işlemleri geçici olarak durdurulan Sertifika'yla ilgili olarak belirsizlik hâlinin giderilmesi için ilgili İhraççı'ya, Yönetim Kurulu karar tarihinden itibaren en fazla 2 (iki) yıl süre verebilir. Yönetim Kurulu, süre sonunda ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda sermaye piyasası araçlarının yeniden işleme açılması veya işlem görmekten men edilmesi hususunda gerekçeli kararını verir ve KAP'ta duyurur.

6.3. İhraççı'nın daha önce ihraç ettiği pay hariç sermaye piyasası araçlarının işlem gördüğü borsalara ilişkin bilgi:

Yoktur.

6.4. Likidite Sağlayıcılık faaliyetleri planlanıp planlanmadığı:

BİST Pay Piyasası Prosedürüne uygun olarak Serifikalar'da Likidite Sağlayıcılık faaliyetlerinden yararlanılması planlanmaktadır. İhraççı, Likidite Sağlayıcılık faaliyetleri için "Likidite Sağlayıcılık Hizmetleri Sözleşmesi" ile Halk Yatırım'ı yetkilendirmiştir.

6.4.1. Likidite Sağlayıcılık faaliyetlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

102

Emlak Konut Yatırımları Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Yakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mahallesi Bulvarı Nispetiye Cad. No: 10
F-2/A Blok No: 10/10 Beşiktaş
Tel: 0 (212) 333 3377
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Boğaziçi 922 008 0359

200YÜK

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Likidite sağlayıcının ilgili işlem sıralarında sürekli alım ve/veya satım emri verme zorunluluğu bulunmamaktadır. Piyasa şartlarına göre ilgili işlem sırasında seans boyunca hiç emir girmeyebileceği gibi yalnızca alım veya satım emirleri de girebilir. Bu kapsamda Halk Yatırım'ın Likidite Sağlayıcılık faaliyetlerinin kesin olarak gerçekleştirileceği yönünde bir taahhüdü yoktur.

6.4.2. Likidite Sağlayıcılık faaliyetlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Halk Yatırım tarafından sağlanacak olan Likidite Sağlayıcılık hizmeti, BİST nezdinde gerekli başvurunun Halk Yatırım tarafından yapılması üzerine, BİST tarafından verilecek izin KAP'ta ilan edildiği tarih itibarıyla başlayacak olup, Likidite Sağlayıcılık faaliyetlerine ilişkin sözleşme sona erdirilmiş olmadıkça, en geç Sertifikalar'ın vade tarihinde kendiliğinden sona erecektir.

6.4.3. Likidite Sağlayıcı faaliyetlerin amacı:

Likidite Sağlayıcılık faaliyeti, Sertifikalar'ın likiditesini, dolayısıyla Sertifikalar'ın işlem görme kabiliyetini artırmaya yönelik isteğe bağlı bir faaliyet olup, fiyat istikrarını sağlamaya yönelik bir faaliyet değildir.

6.4.4. Likidite Sağlayıcılık faaliyetlerinden sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Likidite Sağlayıcılık faaliyetleri, Emlak Konut hesabına Halk Yatırım tarafından gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda Emlak Konut tarafından Likidite Sağlayıcılık faaliyetlerinde kullanılmak üzere brüt halka arz gelirlerinin %5'ine kadar olan tutar kaynak olarak ayrılacaktır.

6.4.5. Likidite Sağlayıcılık faaliyetlerine ilişkin genel esaslar:

Likidite Sağlayıcılık faaliyetlerine yönelik işlemler, halka arz fiyatından bağımsız olarak her fiyat seviyesinden gerçekleştirilebilecektir. Halk Yatırım, bu kapsamda gerçekleştirdiği işlem miktarını, hacmini ve işlemleri sermaye piyasası aracı bazında alış ve satış olarak, işlem yaptığı her fiyat kademesinde ayrı ayrı olmak üzere iki haftada bir izleyen haftanın en geç ikinci işlem günü Likidite Sağlayıcılık işlemlerini KAP'ta ilan eder.

6.5. Piyasa yapıcılığı esasları:

Yoktur.

6.6. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler:

Halk Yatırım, İhraççı'nın Gayrimenkul Sertifikaları'na yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Halk Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir.

Halk Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler için süre 30 (otuz) gündür. Gayrimenkul Sertifikası fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, Gayrimenkul Sertifikası fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır.

103

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Etiler Plaza Kat: 10. Kat
F-2/A Blok Kat: 10. Kat
77 36 20

İletişim Kurumları Kurum No: 357238

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b01c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde Gayrimenkul Sertifikası'nın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Halk Yatırım'a aittir. Halk Yatırım ve İhraççı arasında 22/07/2025 tarihinde "Fiyat İstikrarı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Anılan sözleşme hükümlerine uygun olarak, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde, halka arz edilen Gayrimenkul Sertifikaları'nın tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak elde edilecek toplam brüt halka arz gelirinin %5'ine kadar olan kısmı Halk Yatırım tarafından fiyat istikrarı işlemleri için kullanılacaktır ve Halk Yatırım nezdinde İhraççı adına mevcut/açılacak özel bir hesapta tutulacaktır. Söz konusu tutar 30 (otuz) gün boyunca fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılacaktır.

Fiyat istikrarı işlem süresi bittikten sonra, fiyat istikrarı işlemlerinden arta kalan tutar olması durumunda, bu tutar likidite sağlayıcılık işlemleri için belirlenen toplam brüt halka arz gelirinin %5'ine kadar olan fonun oluşumunda kullanılacaktır. Fiyat istikrarı işlem süresi bitiminde, fiyat istikrarı işlemlerinden arta kalan tutar olmaması durumunda ise likidite sağlayıcılık işlemleri için brüt halka arz gelirinin %5'ine tekabül edecek tutar İhraççı tarafından sağlanacaktır.

7. GARANTİ HÜKÜMLERİ VE GARANTÖRE İLİŞKİN BİLGİLER

7.1. Garantinin mahiyeti ve Kapsamı

Proje Sözleşmesi uyarınca, TOKİ, mülkiyeti kendisine ait olan Gayrimenkul'de İhraççı tarafından gerçekleştirilecek Proje kapsamında:

- İhraççı tarafından Sertifika'ya konu edilmiş olan Bağımsız Bölümler'in, işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu ve İzahname Seti'nde yer aldığı şekliyle Asli Edim talep etmiş olan Sertifika Sahipleri'ne teslim edilmesini kayıtsız ve şartsız olarak kabul ve İhraççı adına garanti etmiştir;
- İtfa aşamasında, işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu ve diğer İzahname Seti'nde yer alan belgeler kapsamında, İhraççı sorumluluğunda bulunan veya İhraççı tarafından taahhüt edilen tüm mali ve hukuki sorumluluk TOKİ'ye ait olacaktır;
- Sertifika'ya konu edilmiş Bağımsız Bölümlerin Yatırımcılar'ın seçimine göre Asli Edim veya Tali Edim'in İhraççı tarafından ifasını kayıtsız ve şartsız garanti etmiştir. Bu kapsamda, Asli Edim talep eden Yatırımcılar'a söz konusu Bağımsız Bölümler'in mülkiyeti, İhraççı tarafından TOKİ'ye bildirilecek esaslara uygun olarak TOKİ tarafından devredilecektir. Tali Edim talep eden Yatırımcılar'ın Tali Edim'den kaynaklanan alacakları ise, Tali Edim ifa tarihinde nakden ödenecektir.
- Tali Edim ifa tarihine kadar gösterilen tüm çabalara rağmen Yatırımcılar'a veya piyasadaki diğer alıcılara satışı gerçekleştirilemeyen ihraç konu Bağımsız Bölümler'in bulunması halinde, satılamayan bu Bağımsız Bölümler için, nihai açık artırma öncesinde yapılmış en son değerlendirme raporu sonucunda tespit edilmiş değer azami %20 aşağısında belirlenen bedel esas alınarak tespit edilecek tutarın, Tali Edim'e konu Sertifikalar'ın itfası amacıyla TOKİ tarafından İhraççı'ya ödeneceği taahhüt edilmektedir. Bu tutar, İhraççı tarafından, vade tarihinde Sertifikalar'ı oranında Tali Edim ifası kapsamında Yatırımcılar'a ödenecektir.

Emlak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

EMlak KONTROL
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

EMlak KONTROL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Bulvarı No: 104
F-2/A Beşiktaş
Tel: 0(212) 323 36 20

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. Park Plaza Şişli
No: 77 Beşiktaş
Tel: 0(212) 323 36 20

Boğaziçi Kültür Varlıklarını Koruma Kurumu
T.C. D. 922 009/8359

Doğrulama Kodu: 1b5c8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



7.2. Garantör hakkındaki bilgiler

İnşaat, gayrimenkul ve konut sektörlerinde faaliyet gösteren TOKİ, 09/07/2018 tarihli 30473 3. mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 703 sayılı KHK ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na bağlanmış ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Toplu Konut Kanunu Ek Madde 1 uyarınca TOKİ’nin görevleri şu şekildedir:

- Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tesbit etmek,
- Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek,
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak,
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- Ferdi veya toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konulardaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,
- Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak,

TOKİ, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na bağlı olması ve kamu tüzel kişiliğini haiz olması sebebiyle mevzuatlardan kaynaklanan belirli istisnalardan yararlanmaktadır:

• İmar Planı Yapma Yetkisi

Toplu Konut Kanunu 4’üncü maddesi uyarınca TOKİ, mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
Akademi Mah. Kat: 2/A
F-2/A
Tet: 0(212) 77 77 77
İstanbul
www.akifyatirim.com.tr

Kurumlar V.D. 922 008 833

Doğrulama Kodu: 1b6c8db5-5120-42a5-b91e-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/ulan-dogrulama>



D. 99801

ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanmaktadır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar TOKİ tarafından re'sen onaylanmaktadır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler TOKİ tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konmaktadır.

- **Kamulaştırma Yapma Yetkisi**

Toplu Konut Kanunu'nun 4'üncü maddesi uyarınca TOKİ, kanundaki ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerindeki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. TOKİ tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 08/11/1983 tarihli ve 18215 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3/2'nci maddesindeki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılmaktadır.

- **Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmelerinde Resmi Şekil Şartı İstisnası**

Toplu Konut Kanunu'nun 6'ncı maddesi uyarınca TOKİ tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan gayrimenkul satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmamaktadır.

- **Kar Amaçlı Proje Uygulamaları**

Toplu Konut Kanunu Ek Madde 1 uyarınca TOKİ, idareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırma yetkisine sahiptir.

- **Yapı Ruhsatı Alınması Sürecinde Sağlanan Kolaylık**

İmar Kanunu 22'nci madde uyarınca belediye veya valiliğe yapılan başvuru sonucunda ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilmektedir. Toplu Konut Kanunu Ek Madde 9 uyarınca TOKİ tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar plânlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar plânı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimarî, statik, tesisat ve her türlü fennî mesuliyetin TOKİ tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilmektedir.

7.3. İncelemeye açık tutulacak belgeler

Sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan aşağıda yer alan her türlü rapor ve belgeler İhraççı'nın Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No: 7/2 B Ataşehir / İSTANBUL adresindeki merkezinde ve başvuru yerleri ile İhraççı'nın internet sitesi www.emlakkonut.com.tr ile KAP'ta Yatırımcılar'ın incelemesine açık tutulmaktadır.

- Gayrimenkul Değerleme Raporu
- Hukukçu Görüşü
- 2024 Yıl Sonu Finansal Tablolar
- 2024 Yıl Sonu Faaliyet Raporu
- İcazet Belgesi

106

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF
Akat Mah. Söğütözü Mardin Cam. Park Mah. Sıra
F-2/A Blok No:100 Beşiktaş/34095 İSTANBUL
Tel:0(212) 332 3377 Fax:0(212) 332 3620

Menkul Değerler Sic. No: 350228 /
Bölgesel Kurumlar V.D. 922 008 8359



Doküman Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

- Bağımsız Bölüm Listesi
- Aplikasyon Krokisi
- İmar Durum Belgesi
- Yapı Ruhsatları
- ÇED Kararı

8. DİĞER BİLGİLER

8.1. Halk arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Özok Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmeti
Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul ve Menkul Değerleme Hizmeti
İSFA İslami Finans Danışmanlık	İhracın, Katılım Finans İlke Ve Esasları'na Uygunluğuna İlişkin Fıkhi Danışmanlık Hizmeti

8.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nda yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31/12/2023 ve 31/12/2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş

Adresi: Galataport İstanbul, Kılıçali Paşa, Meclis-i Mebusan Cd. No: 8, 34433 Beyoğlu/İstanbul

Telefon: (0212) 326 60 60

Faks: (0212) 326 60 60

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Burak Özpoyraz

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin, Şirket'in 31/12/2023 ve 31/12/2024 tarihinde sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarına ilişkin vermiş olduğu görüş aşağıda yer almaktadır:

107

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mah. Çamlıca Mardin Cad. Park Maya Sit.
F-2/A Blok Kat: 9. Kat No: 3336 İSTANBUL

No: 057228
V.D. 922 008 8359

BÜYÜK MÜHÜR

996

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



"Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Hukukçu Görüşü

İşbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun içerisinde yatırımcıların incelemesine sunulan hukukçu görüşü Özok Hukuk Bürosu tarafından hazırlanmıştır.

Unvan: Özok Hukuk Bürosu

Adresi: Vişnezade, Süleyman Seba Cd. No:48 / A D:73, 34357 Beşiktaş/İstanbul

Telefon: (0212) 703 80 00

Değerleme Raporu

İşbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun içerisinde yatırımcıların incelemesine sunulan Şirket'in gayrimenkul değerleme raporları aşağıdaki değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanmıştır.

Ticaret Unvanı: Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adresi: Seyitnizam, Mevlana Cd. No:88, 34015, 34212 Zeytinburnu/İstanbul

Telefon: (0212) 657 20 33

İhracın, Katılım Finans İlke ve Esasları'na Uygunluğuna Fikhi Danışmanlık Belgesi

İşbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun içerisinde yatırımcıların incelemesine sunulan Şirket'in İcazet Belgesi aşağıdaki kuruluş tarafından hazırlanmıştır.

Ticaret Unvanı: İSFA İslami Finans Danışmanlık Ticaret Limited Şirketi

Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. Sarphan Finans Park Sitesi B Blok No: 5b İç Kapı No: 290 Ümraniye / İSTANBUL

Telefon: 0216 325 05 71

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri, bağımsız denetim hizmetleri ve ve ihracın Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygunluğuna ilişkin fikhi danışmanlık hizmetisunan hiçbir taraf, İhraççı tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Proje'ye konu Gayrimenkuller, TOKİ'ye aittir. TOKİ, Emlak Konut'un hâkim sermayedarı olup Şirket sermayesinin %49,37'sine sahiptir. Bunun yanı sıra Edim Sorumlusu sıfatıyla

Emlak Konut
Yatırım

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım



Doküman Kodu: 166c8db5-5120-42a7-b31e-1784e9dd9247
https://spk.gov.tr/uman-dogrulama



- Tam mükellef gerçek kişiler açısından söz konusu gelirler üzerinden %10 oranında gelir vergisi stopajı uygulanır.
- Tam mükellef kurumlar için söz konusu gelirler üzerinden stopaj oranı %0'dır.
- Dar mükellef gerçek kişiler için stopaj oranı kural olarak %10; tüzel kişiler için %0'dır. Ancak, T.C. ile gerçek kişi yatırımcının mukimi olduğu ülke arasında yürürlükte bulunan gelir üzerinden alınan vergilerde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması bulunması ve bu anlaşma hükümlerinden yararlanılması amacıyla gerekli belgelerin ibrazı halinde, uygulanacak stopaj oranı ilgili anlaşma hükümlerine göre değişebilmektedir.

Söz konusu stopaj, ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen oranlara göre hesaplanır.

9.2. Gayrimenkul Sertifikaları'nın Borsa İstanbul'da Alım-Satımına İlişkin Vergilendirme

- Tam mükellef gerçek kişiler açısından %10 oranında gelir vergisi stopajı uygulanır.
- Tam mükellef kurumlar için stopaj oranı %0'dır.
- Dar mükellef gerçek kişiler için stopaj oranı kural olarak %10; tüzel kişiler için %0'dır. Ancak, T.C. ile gerçek kişi yatırımcının mukimi olduğu ülke arasında yürürlükte bulunan gelir üzerinden alınan vergilerde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması bulunması ve bu anlaşma hükümlerinden yararlanılması amacıyla gerekli belgelerin

**Kollisionskurs Ludwig
Zirath Yachin Menke!**

Tel: 012 241 71 71

Doküman Kodu: 1b6c8ab5-5120-42a5-b31c-1784e0db9947
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



9.4.1. Tapu Harcı

Harçlar Kanunu uyarınca, gayrimenkul satış ve devrine ilişkin tapu müdürlüğünde yapılan işlemlerde, beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere alıcı ve satıcı ayrı ayrı %2 olmak üzere toplam %4 oranında tapu harcı ödenmesi esastır.

Ancak;

- TOKİ tarafından yapılan teslimlerde, Harçlar Kanunu'nun 59/j maddesi uyarınca TOKİ'den tapu harcı alınmamaktadır.
- Proje'nin, Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında rezerv yapı alan olarak ilan edilmiş taşınmazlar üzerinde geliştiriliyor olması nedeniyle, tapu harcına ilişkin istisna hem alıcı hem satıcı bakımından uygulanabilecektir. Bu istisna, 2024/1 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgesi doğrultusunda değerlendirilir. Buna göre; 10/12/2018 tarihinden sonra, Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında inşa edilen yapıların ilk satışında, işlemin TOKİ, İdare, iştirakleri veya gayrimenkul yatırım ortaklığı tarafından yapılması halinde alıcı harçtan muafır.

9.4.2. KDV

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu kapsamında, Asli Edim çerçevesinde Yatırımcı'ya yapılacak Bağımsız Bölüm teslimi, KDV'ye tabidir.

Damla Kent Projesi kapsamında inşa edilecek olan Bağımsız Bölümler, Kentsel Dönüşüm Kanunu çerçevesinde, rezerv yapı alanında geliştirilecek olması nedeniyle; net alanı 150 m²'ye kadar Konut teslimlerinde, ilgili oranlarda herhangi bir değişiklik yapılmadığı sürece, %1 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

Vergi idaresi, Sertifika karşılığı yapılan teslimlerde KDV matrahının, KDV Kanunu'nun 27'nci maddesi uyarınca emsal bedel esas alınarak belirleneceği görüşündedir.

Emsal bedel, Vergi Usul Kanunu'nun 267'nci maddesine göre; maliyet bedeli, mukayese bedeli veya rayiç bedel yöntemlerinden biriyle tespit edilir. Gayrimenkul Sertifikası karşılığı yapılan teslimlerde satış tarihindeki Bağımsız Bölüm rayici emsal alınabilir.

KDV tutarı, ilgili Bağımsız Bölümün Yatırımcı'ya teslimi öncesinde düzenlenecek olan fatura karşılığında Yatırımcı tarafından ödenecektir.

9.4.3. Damga Vergisi

Yatırımcı ile TOKİ arasında düzenlenecek olan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Damga Vergisi Kanunu'na göre damga vergisine tabi olmakla birlikte;

Bu sözleşmenin, Tüketici Kanunu kapsamında ön ödemeli konut satış sözleşmesi olarak düzenlenmesi halinde, 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca damga vergisi oranı %0 olarak uygulanır.

12

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

JAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Gökbulut Sok. Palk Mah. Site
F-2/A Blok No: 3 Beşiktaş 34333
Tel: 0 212 291 35 11

Site
501
20

Doğrulama Kodu: 16cc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



10. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Barbaros Mah. Mor Sömböl Sok. No:7/2 B Ataşehir / İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.emlakkonut.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

Sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, vb.)

11. EKLER

- Ek- 1** : Her bir Bağımsız Bölüm'e karşılık gelen Sertifika adedini gösteren liste
- Ek-2** : A Etabı'nda (ve Ek Satış halinde, B Etabı'nda) Sırasıyla İhraç Kapsamına Dahil Edilecek Blokların Sıralaması
- Ek-3** : Yapı Ruhsatlarının Listesi
- Ek-4** : Yapı Ruhsatlarının Görselleri
- Ek-5** : Detaylı Pursantaj Tablosu
- Ek-6** : ÇED Gerekli Değildir Kararı
- Ek-7** : TAKBİS Kayıtları
- Ek-8** : Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28/07/2025 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu
- Ek-9** : İcazet Belgesi
- Ek-10** : Aplikasyon Krokisi
- Ek-11** : İmar Durum Belgesi
- Ek-12** : Hukukçu Görüşü
- Ek-13** : Gayrimenkul Sertifikalarına İlişkin Risk Bildirim Formu

113

Emlak Konut Gayrimenkul
Sermaye Yatırımları A.Ş.

EMLAK KONUT

Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL
Akad. Mah. Vebula Mardin - an Yıkılmaya Sıkak
FAZLA BİDİR 18 Beşiktaş 34390 İSTANBUL / T.C.
TAKBİS (218/02/35 77 / FAL / 02) 352 36 20
www.vakifyatirimmenkul.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357728
Bilgiye 922 008 9359

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.



Doğrulama Kodu: 16bc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>