

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



1. SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN 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



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



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;

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.
Akat Mah. Esuleta Mardin Cad. Park Maya Sit.
F-2/A Blok Kat: 8 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272123 / Şirket Sic. No: 272123 / Mersis No: 357218
Tic. Sic. No: 272123 / Şirket Sic. No: 272123 / Mersis No: 357218
Bölge Sic. No: 0-922008359
Bölge Sic. No: 0-922008359



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 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.
Akad. Mah. B. Blok Kat: 18 Beşiktaş / İSTANBUL
F-2A Blok No: 18 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 352 35 77 Faks: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 357228
Bölge Sicil Kurumları V.D. 922 008 8359
BÜYÜK MÜHÜR NO: 0-2220-9863-5900017

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANS KENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK
KAT: 44 / İSTANBUL
T.C. D. 9980104594



KISALTMA	TANIM
LİHKAB	16/06/2005 tarihli ve 25860 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro ve Büroları Hakkında Kanun uyarınca düzenlenmiş olan Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Büroları’nı;
Likidite Sağlayıcılık	Borsa İstanbul A.Ş. tarafından (zaman zaman değiştirilmiş hali ile) Pay Piyasası Yönergesi uyarınca yetkilendirilen yatırım kuruluşu tarafından gerçekleştirilen faaliyetlerini;
m ²	Metrekareyi;
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği	14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ni;
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’yi;
MKS	Merkezi Kaydi Sistemi’ni;
NİP	Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde tanımlandığı şekilde Nazım İmar Planı’nı;
Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik	27/11/2014 tarihli ve sayılı 29188 Resmi Gazete’de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik’i;
ÖSBA	Özel Sektör Borçlanma Araçları’nı;
Özet	Halka arz edilecek Sertifikalar’a ilişkin hazırlanan işbu İzahname Seti’nde yer alan özeti;
Pay Tebliği	22/06/2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan (zaman zaman değiştirilmiş hali ile) Pay Tebliği (VII-128.1)’ni;
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği	03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’ni, bu yönetmelikte gerçekleştirilebilecek her türlü değişiklikleri veya bu yönetmelik yerine yürürlüğe girebilecek yeni yönetmelikleri veya diğer düzenlemeleri;

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.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İstanbul Ticaret Sicil No: 25722
Boğaziçi Kurumlar Ltd. 922 008 8359 BÜYÜK MÜKEL
İstanbul Ticaret Sicil No: 25722
Boğaziçi Kurumlar Ltd. 922 008 8359 BÜYÜK MÜKEL

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

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu'l Hasan Mardin Cad. Park Milya Şişli
F-2/A Blok Nispetiye Beşiktaş 34380 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 33 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İsp. Sic. Ticaret Sic. No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis: 337 0 922 008 8359 0001

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. B Blok
NO: 10 B UMRANIYE / İSTANBUL
V.D. 9980104594



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.

9

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.
Emlak Men. Bld. M. Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat: 33 Beşiktaş 34035 İSTANBUL
Tel: 0(212) 362 33 77 Fax: 0(212) 362 36 28
www.vakifyati.com.tr
İst. Men. Ticaret Sic. No: 157223
Boğaziçi Kurumlar / D. 922 008 1359
BÜYÜK MÜHÜR NO: 44/ / İSTANBUL
D. 9980104594

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



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

Yoktur.

1. SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN 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 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	SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI
Tarih: 31/07/2025 Adı Soyadı: Menevşe Özdemir Dilidüzgün 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.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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. İhraç Edilecek Sertifikalar'a İlişkin Riskler:

Yatırımcılar, yatırım kararlarını vermeden önce aşağıda yer alan Risk Faktörleri ile birlikte, işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun Ek-13'te yer alan Gayrimenkul Sertifikalarına İlişkin Risk Bildirim Formu'nu da dikkatle okuyarak yatırım kararlarını vermelidir.

2.1.1. Gayrimenkul Sertifikaları, vade içeren, Borsa İstanbul'da işlem gören sermaye piyasası araçlarıdır. Sermaye piyasası araçları getiri ve zarar riskini 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, inşaatına henüz başlanmamış olan Proje'de inşası ve üretimi gerçekleştirilecek olan konut niteliğindeki Bağımsız Bölümler'in küçük birimler halinde satın alınmasına, yeterli sayıda Sertifika satın alıp Asli Edim talebinde bulunan Yatırımcılar'ın tapu devri yoluyla Bağımsız Bölüm'ün sahibi olmasına imkan veren, yeterli Sertifika'ya sahip olmayan veya Bağımsız Bölüm'ün mülkiyetine sahip olmayı tercih etmeyen Sertifika Sahipleri'nin ise Bağımsız Bölümler'de ve dolayısıyla 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 getiriye 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.

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

HALKYATIRIM

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mh. Abuluz Mardin Cad. Park Maya Sth.
F-3/A Blok No: 11 Beşiktaş/34395 İSTANBUL

NEP Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye/34395 İSTANBUL

Tel: 0 212 352 35 77 Fax: 0 212 352 35 20

NEP Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye/34395 İSTANBUL

İstanbul Ticaret Sicil No: 351228

NEP Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye/34395 İSTANBUL

Bölge Sicil Kurumları V.D. 922 00 8359

NEP Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye/34395 İSTANBUL

Mersis No: 0 9220 0883 590 0 017

NEP Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye/34395 İSTANBUL

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



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 olmaları nedeniyle, 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.





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.gayrimenkulsertifika.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 sistematüğünü 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.gayrimenkulsertifika.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,



Yatırımcı'nın konut edinimine dayalı planlarını, stratejik yatırım kararlarını veya beklenen getirisini olumsuz etkileyebilir.

2.1.10. Talep toplama döneminde halka arz edilmesi planlanan ihraç tutarından daha az talep gelmesi halinde, ihraççı tarafından halka arz ertelenebilir, iptal edilebilir yahut gelen talepler karşılanmak suretiyle Proje'nin gelen talep miktarını karşılayacak Sertifika ihracıyla kısmen finanse edilmesine karar verilebilir. Bu halde Sertifikalar'a konu edilecek Bağımsız Bölümler'in sayısı ihraç edilen Sertifika sayısına uygun olarak ihraççı tarafından yeniden belirlenebilir.

Talep toplama süresi içerisinde Sertifikalar'ın planlanan ihraç tutarından daha az tutarda talep gelmesi durumunda ihraççı, halka arzı erteleyebileceği gibi halka arzın tamamen iptaline de karar verebilecektir. Bu halde talep toplama süresi içerisinde talepte bulunan Yatırımcılar'ın karşılanmayan taleplerine ait paralar Yatırımcılar'a nemalandırılmaksızın iade edilecektir.

İhraççı tarafından satışa sunulan Sertifikalar'ın tamamına talep gelmemiş olsa dahi ihracın, gelen talebi karşılayacak miktarda Sertifika ihracıyla tamamlanmasına karar verilebilir. Bu halde Proje, satışı gerçekleştirilen Sertifika adedi dikkate alınarak Sertifika ile finanse edilen Bağımsız Bölümler'den ibaret 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 ve ek satışa konu Sertifikalar'a yeterli talep gelmemesi halinde ise B Etabı'nda yer alan Bağımsız Bölümler'in bulunduğu bloklar, Ek-2'de sunulan listede belirlenmiş sırayla, listedeki sıranın başından başlamak suretiyle tespit edilecektir.

2.1.11. Yatırımcı tarafından Asli Edim için gerekliliklerin yerine getirilmemesi halinde, ilgili Bağımsız Bölüm'e ilişkin Asli Edim talebi onaylanmaz. Yatırımcı, seçmiş olduğu Bağımsız Bölüm'e ilişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin imzalanması sonrasında cayma ve dönme haklarını belirli süreler içinde kullanmadığı takdirde, bu haklarını kaybedebilir.

Yatırımcı tarafından yetkili yatırım kuruluşu aracılığıyla Asli Edim talebinde bulunulması üzerine Yatırımcı, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmak üzere ihraççı tarafından davet edilir. Asli Edim talebinde bulunulduktan sonra Yatırımcı tarafından yapılmış olduğu Asli Edim talebi iptal edilmiş olmadıkça Sertifikalar, Yatırımcı'nın alt hesabında bloke edilir. 10 (on) İş Günü içerisinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmaması halinde Yatırımcı'nın Asli Edim talebi onaylanamayacak olduğundan bloke edilmiş Sertifikalar Yatırımcı'ya iade edilir ve bu halde Yatırımcı'nın ilgili talebinden vazgeçtiği kabul edilir. Bu durumda bir sonraki sıradaki Yatırımcı sürece dahil edilir. Talebinden vazgeçtiği kabul edilen Yatırımcı'nın, aynı veya bir başka Bağımsız Bölüm için yeni bir talepte bulunmak istemesi halinde en baştan ve zaman önceliğini kaybetmiş olarak Asli Edim sürecini yeniden başlatması gerekir.

Aynı Bağımsız Bölüm için Asli Edim talebinde bulunmuş ve talebini iptal etmemiş diğer Yatırımcılar'ın Sertifikalar'ı ise ilgili Bağımsız Bölüm'e ilişkin Asli Edim talebi ihraççı tarafından onaylanana kadar bloke şekilde tutulur ve Borsa'da alım-satım işlemlerine konu edilemez. İlgili Bağımsız Bölüm'e ilişkin Asli Edim talebinin ihraççı tarafından onaylanması sonrasında, talebi onaylanmamış diğer Yatırımcılar'ın Sertifikalar'ı otomatik olarak serbest hesaba aktarılır.



Yatırımcılar'ın edim değişikliğini takiben; zamanlama, başvuru önceliği, eksik Sertifika finansmanı ve İhraççı'nın MKS üzerinden talebi onaylanmaması gibi çok sayıda değişikne 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 edinememeleri 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 öngörülebilmesine, 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.



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 getiriye 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 getiriye artırma potansiyeli taşıyan bazı yüksek getirili yatırım alternatiflerinin kullanılamaması 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 Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı 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.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

21
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş. F-2/A Blok No: 34319 Beşiktaş 34319 İSTANBUL
Tel: 0 212 357 25 71 Fax: 0 212 352 35 71
E-posta: bilgi@halkyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 08322008835900017

YAKIYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat Mah. Ebululhadi Çarşısı, Park Maya Sokağı
No: 34319 Beşiktaş 34319 İSTANBUL
Tel: 0 212 357 25 71 Fax: 0 212 352 35 71
E-posta: bilgi@yakiyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 08322008835900017

FINANSKENT MAH. FINANS CAD. B BLOK
NO: 44/B
İSTANBUL
BÜYÜK MUKADDİM
9980104594

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









likiditesi, inşaat sektöründeki arz-talep dengesi, Proje'nin ilerleme düzeyi, İhraççı'nın mali durumu, Yatırımcı genel risk iştahı, algıları ile davranışları ve piyasa duyarlılığı gibi birçok faktörden etkilenebilir. Bu çok boyutlu etki alanı, Sertifika fiyatlarının zaman içinde istikrarlı bir seyir izlemesini zorlaştırabilir.

Sertifikalar'ın fiyatlarında yaşanabilecek bu tür dalgalanmalar, Yatırımcılar'ın kısa vadede zarar etme riskini artırabilir. Özellikle likiditenin azaldığı dönemlerde veya piyasada yeterli işlem hacmi oluşmadığında, fiyatlar spekülatif hareketlere daha açık hâle gelebilir ve bu durum Yatırımcılar'ın Sertifikalar'ını gerçek değerinden düşük fiyata satmalarına neden olabilir.

Bu çerçevede Yatırımcılar'ın, Sertifikalar'a yatırım yaparken, bu araçların vadeye kadar taşınması esasına dayalı tasarlanmış olduğunu ve aktif bir ikincil piyasa oluşumunun garanti edilemeyeceğini dikkate almaları önem taşımaktadır.

2.1.21. Damla Kent Projesi'nin yürütülmekte olduğu bölgeye ilişkin imar planlarına karşı devam etmekte olan iptal davaları bulunmakta olup, ilgili davaların olumsuz sonuçlanması halinde yeni planların yürürlüğe konması gerekebilecektir.

Damla Kent Projesi; 27/04/2023 Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 09/02/2024 Onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon NİP-341045828 ve 1/1000 ölçekli Revizyon UİP-341045830 çerçevesinde geliştirilmekte olup söz konusu planlara ilişkin bazı idari davalar açılmıştır. Bu davalar Damla Kent Projesi'nin imar hukuku altyapısını etkileyebilecek mahiyette olabilecektir.

İBB Meclis üyeleri tarafından İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2023/1786 E. Sayılı dosyası ile 27/04/2023 Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na karşı açılan davalarda, Sertifika'ya konu Taşınmazlar'ın bulunduğu İstanbul İli, Başakşehir İlçesi'ne ilişkin planların yürütmesinin durdurulması ve iptali istenmiştir.

İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2023/1786 E. 2025/1362 K. sayılı dava dosyasında adı geçen mahkeme tarafından dava konusu planların aşağıdaki gerekçelerle iptaline verilmiştir:

- **Davanın, dava konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yönünden; incelemesinde,** planın revizyon seklinde yapılması gerekirken "plan değişikliği" olarak yapılması, planın amacının ayrıntılı olarak açıklanmaması, sentez çalışmasının yapılmaması, kentsel teknik altyapı raporunun hazırlanmaması sebepleri öne sürülmüş; davaya konu planın kamu yararı doğrultusunda planlama ve şehircilik ilkelerine uygun şekilde hazırlanmamış olması sebebiyle işlemin açıkça hukuka aykırı olduğu,
- **Davanın, dava konusu Nazım ve Uygulama Revizyon İmar Planları yönünden incelemesinde,** dayanak çevre düzeni planının açıkça hukuka aykırı olması, nüfus hesabının hatalı yapılması, sosyal donatı standardının uygun olmaması, teknik altyapı değerlendirme raporunun hazırlanmaması, belediye hizmet alanına yapılacak işlerin paftada gösterilmemesi, plan tekniğine uygun plan yapılmaması hususları birlikte değerlendirildiğinde, davaya konu nazım ve uygulama imar planlarının kamu yararı doğrultusunda planlama ve şehircilik ilkelerine uygun şekilde hazırlanmadığı sonucuna ulaşıldığından, işlemlerin açıkça hukuka aykırı olduğu,
- **Davanın, dava konusu Uygulama Revizyon İmar Planı Notları yönünden incelemesinde,** 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının İmar Yönetmeliği'ne uygun olmadığı;

25

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.
Akademi Mah. Beşiktaş Marmara Cad. Pafta No: 10
F-24 Blok No: 13 Beşiktaş/34395 İSTANBUL
Telsiz: 212 352 35 77 (202) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 357228
Bölge Sicil No: 922 008 8359
Tic. Sic. No: 0 9220 9887 5900012

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



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 hesaplarına 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.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MENKUL DEĞERLER A.Ş. F-2/A Blok No: 1 Beşiktaş 34338 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 05 37 Fax: 0(212) 352 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Merkezi No: 1220.0883.5000017

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
F-2/A Blok No: 1 Beşiktaş 34338 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 05 37 Fax: 0(212) 352 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Merkezi No: 1220.0883.5000017

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-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 Blokaajına İlişkin Bilgi

3.2.2.1. Halka Arzdan Elde Edilen Fonun Blokaajına 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 Blokaajına 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.

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.
Akat Mah. Ebulhasan Mardin Cad. Park Maya Site
F-2/A Blok No: 33 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271777 / Şirket Sic. No: 271777 / Mersis No: 082200835900017
Tic. Sic. No: 271777 / Şirket Sic. No: 271777 / Mersis No: 082200835900017

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 271777 / Şirket Sic. No: 271777 / Mersis No: 082200835900017
Tic. Sic. No: 271777 / Şirket Sic. No: 271777 / Mersis No: 082200835900017



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 hesaplarına 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, değerlendirme raporlarına ve piyasa koşullarına uygun olup olmadığını,

29

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. Ebulucak Mardin Cad. Park Maya Sires
F-2/A Blok No:38 Beşiktaş 34099/İST/ANBUL
Tel:0(212) 357 35 71 Fax:0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İletişim Ticareti Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No 0-9220-0883-5900017

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSEKENT M.Ş. BLOK 44/B
KARANTAYIĞI ANBUL
BÜYÜK MÜK
0.9980104594

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 termostatlı yerden 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, fotovoltaik 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.

31

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. Ebu'lula Mardin Cad. Park Maya Sın.
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34355 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 353 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 26
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359 BÜYÜK MUK
Mersis No: 083220-0883-5900017

Doğrulama Kodu: 1bbe8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-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 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.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0212 352 0077 Fax: 0212 352 06 26
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 356228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0922008835900017

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

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansmant Mah. Etiler Cad. No: 4 Kat: 4/B Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27210
BÜYÜK MÜKEMLEKLER V.D. 9980104594



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 İhale Sözleşmeleri de birlikte imzalanabilecektir. Ticari alanların maliyetleri, Sertifika'dan elde edilen fonlarla karşılanmayacaktır.



34

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.
Kat: 2/A Blok No: 15 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 357 35 17 Fax: 0 212 352 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 357223
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 5059
Sicil No: 9 020 000 599 0013

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

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

NO: 445 ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK M. V.D. 9980104594

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-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 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.
Akad. Mah. Ebulhasan Mardin Cad. Kat: 4 (Maya Sarayı)
F-2/A Blok Nispetiye Beşiktaş 34325 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr
İşletme Kurumları T.C. Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 08120-0883-5900017

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Ziraat Bankası Kat: 4
F-2/A Blok Nispetiye Beşiktaş 34325 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
E-posta: info@ziraatyatirim.com.tr
İşletme Kurumları T.C. Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 08120-0883-5900017

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



B Etapı



İHALE ETAP ADI	PARSEL ADI	PARSEL NİTELİĞİ	PARSEL ALANI (m²)	KONUT SATIŞ ALANI (m²)	TİCARET SATIŞ ALANI (m²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	EK SATIŞ KONUSU TOPLAM KONUT ALANI (m²)
B ETABİ	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



sırasıyla A Etapı ve ek satışın da gerçekleşmiş olması halinde B Etapı'nın inşası finanse edilecektir.

Damla Kent Projesi'nde işbu tertip ihraca konu edilmemiş olan C, D ve E Etapları'nın da inşası planlanmaktadır. İhraççı ve TOKİ tarafından uygun görülmesi halinde, işbu ihraca konu edilmemiş olan C, D ve E Etapları'nın veya işbu tertip kapsamında yeterli talep gelmemesi durumunda B Etapı ile A Etapı'nın ihraca konu edilmeyen bloklarının yeni tertip ihraçlara konu edilmesi mümkündür.

b) C Etapı



İHALE ETAP ADI	PARSEL ADI	PARSEL NİTELİĞİ	PARSEL ALANI (m²)	KONUT SATIŞ ALANI (m²)	TİCARET SATIŞ ALANI (m²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)
C ETABİ	2398/2	KONUT	72.100,49	127.375,34	10.004,10	137.379,44
	TOPLAM		72.100,49	127.375,34	10.004,10	137.379,44

C Etapı işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu kapsamında Sertifika ihracına konu olmayıp toplam 1.025 adet konut niteliğinde Bağımsız Bölüm'den oluşmakta olup bu Bağımsız Bölümler'in 90 adedi 1+1, 550 adedi 2+1, 331 adedi 3+1 ve 54 adedi 4+1 olacak şekilde planlanmıştır.

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.

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mah. Marjinal Cad. Park Maya Sitesi
F-2 Blok Kat: 18 Beşiktaş 34366 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bölge Sicil Numarası V.D. 922 008 8359



2434 ADA / 3 PARSEL (KONUT PARSELI)

2434 ADA / 4 PARSEL (TİCARET PARSELI)

2434 ADA 3 PARSEL	2434 ADA / 4 PARSEL
Blok Sayısı: 15	Blok Sayısı: 1
Daire Sayısı: 301	Ticaret Toplamı: 83
Parset Alanı: 22.793 m ²	Parset Alanı: 1.652 m ²

PARSEL SINIRI



EMIAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Konorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

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



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)
D ETABI	2434/3	KONUT	22.793,33	40.793,74	2.653,21	43.446,95
	2434/1	KONUT	32.244,56	57.841,91	3.126,09	60.968,00
	2434/4	TİCARET	1.652,46	0,00	3.544,53	3.544,40
	TOPLAM		56.690,35	98.635,65	9.323,83	107.959,35

D Etapı işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu kapsamında Sertifika ihracına konu olmayıp toplam 739 adet konut niteliğinde Bağımsız Bölüm'den oluşmakta olup bu Bağımsız Bölümler'in 56 adedi 1+1, 314 adedi 2+1, 274 adedi 3+1 ve 95 adedi 4+1 olacak şekilde planlanmıştır. D Etapı içerisinde binaların altlarında yer almak üzere planlanmış 58 adet ticari Bağımsız Bölüm bulunmaktadır.

d) E Etapı



39

Emlak Konut Gayrimenkul
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.

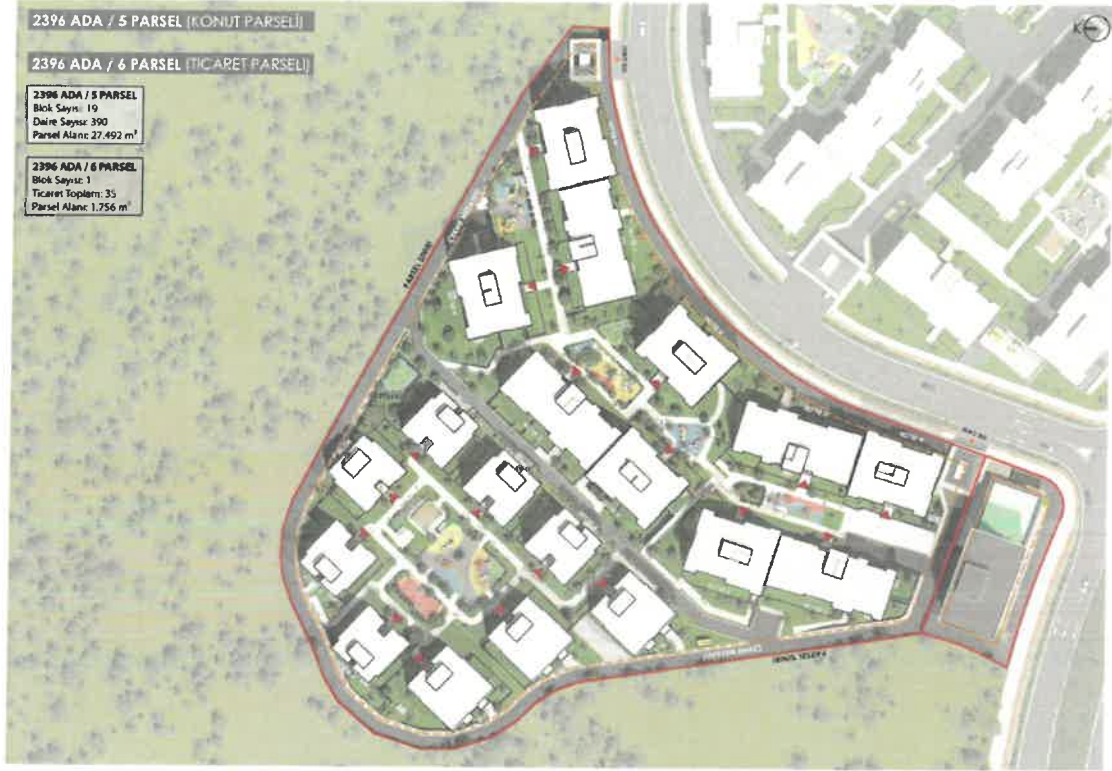
Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mah. Mardin Cad. Kat: 5
F: 24 Blok: 10 No: 10 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 342 31 77 Faks: 0212 342 36 21
www.vakifyatirim.com.tr



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



İHALE ETAP ADI	PARSEL ADI	PARSEL NİTELİĞİ	PARSEL ALANI (m²)	KONUT SATIŞ ALANI (m²)	TİCARET SATIŞ ALANI (m²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)
E ETABI	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 Etabı 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 Etabı 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

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 DEĞERLERİ
Akat Mah. Esentepe Nispetiye Cad. Park Meyan Site
F-2/A Blok Kat: 18 Beşiktaş 34135 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 362 33 77 Faks: 0 (212) 362 36 26
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
Nispetiye Mah. Esentepe Cad. Park Meyan Site
F-2/A Blok Kat: 18 Beşiktaş 34135 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 362 33 77 Faks: 0 (212) 362 36 26
www.ziraatyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

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



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

41

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. Ebu'l-Hasan Mardinî Cad. Park Yaya Sitesi
F-2/A Blok Kat:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 362 35 77 - 0(212) 362 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat Mah. Ziraat Bankası Kat:1
NO:14/B Üsküdar İSTANBUL
BÜYÜK MÜKÜRREMEH V.D. 990010459

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



b) İhraççı 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 applike 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 parsel, 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.

42

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.
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş / 34398 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sic. No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TANIRIYI KURULUŞU
T.C. ZIRAAT BANKASI A.Ş. ZIRAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş. BİLGE
KOD: ZYB ZIRAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş. BİLGE
BÜYÜK MİMARLAR VE MÜHÜR
9980104594

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



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,

43

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.
Akatlar Mah. Gökkuşu Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 48 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 360 35 77 Fax: 0(212) 360 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar Ltd. 922 008 8359
Mersis No: 08220-0883-5900017

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Financemen A.Ş. Kat: 8 B1
No: 44/B ZİREKÇİ YOLU / İSTANBUL
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 27601045

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



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.

44

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
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Başkent Mardin Cad. Park Maya Site
F-2/A Blok No: 3 Beşiktaş / 34090 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 0359

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
F-2/A Blok No: 3 Beşiktaş / 34090 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 20
www.ziraatyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 0359

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



- **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 Resmi 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 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.
Akatlar, Etiler, Beşiktaş, 34355 İSTANBUL
F-2/A Blok No: 11, Beşiktaş, 34355 İSTANBUL
Tel: 0 212 332 33 77 Fax: 0 212 332 33 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar D. 922 008 8359
Tic. Sicil No: 272163

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finis Kent Mah. Finans Caddesi B Blok
No: 10 Kat: 7 / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sicil No: 272163



- **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 İhraççı 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 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.
Akad. Mah. Etiler Cad. Mardin Cad. Park Mh. Yağ. Sitesi
F-2/A Blok Kat: 9 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0(212) 333 33 77 Faks: 0(212) 333 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sicil Sicil Kurumlar V.D. 922 008 8359

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Cad. Mardin Cad. Park Mh. Yağ. Sitesi
F-2/A Blok Kat: 9 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0(212) 333 33 77 Faks: 0(212) 333 36 20
www.ziraatyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sicil Sicil Kurumlar V.D. 922 008 8359

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



4. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikasının;

a) Türü: Gayrimenkul Sertifikası

b) ISIN Kodu:

c) Nama / Hamiline olduğu: Nama

d) Gayrimenkul sertifikasını kaydi olarak izleyen kuruluşun unvanı, adresi: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Reşitpaşa Mah. Borsa İstanbul Cad. No: 4 Sarıyer /İstanbul

4.2. Gayrimenkul Sertifikaları'nın hangi mevzuata göre oluşturulduğu hakkında bilgi

Sertifikalar, Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde oluşturulmaktadır. Halka arz edilecek Sertifikalar SPK'nın VII-128.2 sayılı "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği" ile bu Tebliğ kapsamında muafiyet verilen hükümler uyarınca ihraç edilecektir.

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.

Borsa İstanbul tarafından hazırlanan Kotasyon Yönergesi'nin 15/2'nci maddesi çerçevesinde halka arz yoluyla ihraç edilecek Sertifikalar Borsa İstanbul'da, YÜFP'de işlem görecektir.

4.3. Gayrimenkul Sertifikaları'nın kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

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

4.4. Gayrimenkul Sertifikaları'nın hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Sertifikalar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

4.5. İhraççı'nın yükümlülüklerini yerine getirme sıralaması içinde ihracı planlanan Gayrimenkul Sertifikaları'nın yeri hakkında bilgi ile sıralamayı etkileyebilecek veya Gayrimenkul Sertifikası'nın İhraççı'nın mevcut ya da gelecekteki diğer yükümlülüklerinden sonra gelmesine yol açabilecek hükümlerin özetleri:

Sertifikalar'da Asli Edim İhraççı tarafından Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri adına kat mülkiyetinin tesis edilmesi ve Bağımsız Bölüm'ün teslim edilmesi anlamına gelmektedir; Tali Edim ise Sertifikalar'a karşılık gelen Bağımsız Bölümler'in satılması ve elde edilen satış gelirlerinin Sertifika Sahipleri'ne sahip oldukları Sertifikalar oranında dağıtılması yükümlülüklerini içermektedir. Dolayısıyla, borç ilişkisinde İhraççı'nın edim yükümlülüğü Asli Edim ve Tali Edim talep edenler açısından farklılaşabilir.

SPKn ve Tebliğ uyarınca, Sertifikalar itfa edilinceye kadar, Sertifika ihracı karşılığında elde edilen fon ile Sertifika'ya konu edilmiş olan Bağımsız Bölümler İhraççı'nın yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi amacı dışında tasarruf edilemez, rehn edilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı dahil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez. Bu şekilde Sertifika'ya konu edilmiş Bağımsız Bölümler'e ilişkin getirilmiş tasarruf kısıtlamaları dışında ve edim yükümlülüğünün konusundan bağımsız olarak Gayrimenkul

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.
Akat Mah. Etiler, Marmara Cad. Park Maya Sitesi
F.2A Blok Kat:3 Beşiktaş 34345 İSTANBUL
Tel: 0212 351 36 77 / Faks: 0212 351 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337225
Bölge Sicil Kurumlar V.D. 922 008 84590
Ticaret Sicil No: 0774000300000

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



Sertifika Sahipleri'nin hakları (İtfa Bedeli ve cezai şart ödemeleri dahil), genel alacaklılar ile aynı sıradadır.

4.6. İhraç edilecek Gayrimenkul Sertifikaları'nın Yatırımcı'ya sağladığı haklar, bu hakların kullanım esasları ve bu haklara ilişkin kısıtlamalar:

Gayrimenkul sertifikası, ihraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli Bağımsız Bölümler'ini veya bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit sermaye piyasası aracıdır.

Sertifika, Yatırımcılar'a İzahname Seti'nde belirlenen miktarda Sertifika karşılığında ilgili gayrimenkulün mülkiyetinin devrini talep etme (*Asli Edim*) veya sahip olunan Sertifika'ya konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen satış tutarını Sertifika sayısı ile orantılı olarak isteme (*Tali Edim*) hakkı vermektedir.

Asli Edim veya Tali Edim talebinde bulunan Yatırımcılar, ifanın gecikmesi halinde İzahname Seti'nde öngörülen esaslar çerçevesinde cezai şart talep etme hakkını haiz olacaktır. Hangi hallerin gecikme hali olarak kabul edileceği ve cezai şart miktarının hangi usullerle hesaplanacağı işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun sırasıyla 4.13.2. (*Projenin gecikmesi durumu*) ve 4.15.10. (*Cezai şarta ilişkin usul ve esaslar*) maddelerinde açıklanmıştır.

Sertifika ihracı kapsamında inşa edilmesi öngörülen Bağımsız Bölümler üzerinde edimlerin yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte aynı veya şahsi bir hak, haciz kaydı ile Damla Kent Projesi'nin esaslı unsurlarına yönelik herhangi bir ihtilaf bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 9'uncu maddesi çerçevesinde Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri, Proje'nin gerçekleşmeyeceği ya da gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun sırasıyla 4.13.3. (*Proje'nin gerçekleşmeme durumu*) ve 4.15.10. (*Cezai şarta ilişkin usul ve esaslar*) maddelerinde açıklanmış olan cezai şart ile birlikte İtfa Bedeli alacak; bu tutarlar dahi ödenmediği takdirde ise Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri toplantısına katılma ve işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.9. (*Gayrimenkul sertifikası sahiplerinin temsil edilmesine ve bu temsilin hangi organlar vasıtasıyla yapıldığı ile ilgili mevzuat hükümleri hakkında bilgi*) maddesinde belirtilen konularda karar alma hakkına sahip olacaklardır.

Birden fazla Gayrimenkul Sertifikası Sahibi bir araya gelerek paylı mülkiyet esasları çerçevesinde Asli Edim talebinde bulunabilir. Bu halde, talepte bulunan Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri, Asli Edim'e konu Bağımsız Bölüm'e payları oranında malik olacaklardır.

4.6.1. Asli Edim

Tebliğ uyarınca Asli Edim, Asli Edim ifa süresi içerisinde işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.15. (*Asli Edim kullanım ve ifa sürecine ilişkin usul ve esaslar*) maddesinde belirlenen esaslar çerçevesinde, İhraççı tarafından Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri adına kat mülkiyetinin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesi anlamına gelmektedir.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik uyarınca, aşağıdaki hallerde konutun tüketiciye devir veya teslim edildiği kabul edilir:

- a) Kat mülkiyetine konu konutun tüketici adına tescili,
- b) Kat irtifakına konu konutun tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte konutun oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri.

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. Etiler, Beşiktaş, İstanbul
F-2/A Blok Kat: 3. Kat, 7. Kat
Tel: 0 (212) 352 36 77 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. 1. Etap, Kat: 3. Kat, 7. Kat
NO: 413 ÜMRANİYE / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 274944
Tic. Sicil No: 274944

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



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,

....

51

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 Meydanı, Şişli, Beşiktaş, İstanbul
F: 212 352 35 77 Fax: 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sicil No: 27080
Tic. Sicil No: 27080
Tic. Sicil No: 27080

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



• 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 ayni 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 taşınması gereken nitelikleri taşınamaları 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 değerlendirme raporuna ek olarak, değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu ile tespit edilen tutarlara eklenmeksizin sadece değerlendirme raporunda belirlenen tutarlar esas alınarak belirlenmiştir. Bu surette, Yatırımcılar'ın marka değeri gibi unsurlardan etkilenmeksizin, gayrimenkul değerlendirme 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**: Blokta 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.

53

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. SAKARYA
Akat Mah. Gökçe Marmar Cad. Park Mhaya Sit. 34351
F-20 Blok Kat: 35 Beşiktaş 34351 İSTANBUL
Tel: 0212 551 35 77 - 0212 552 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bölge Sicil Kurumlar V.D. 922 008 4359
BÜYÜK M... 9980104594

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



Finansmanı Sertifikalar ile gerçekleştirilmemiş olan Bağımsız Bölümler, Asli Edim veya Tali Edim'e konu edilemez.

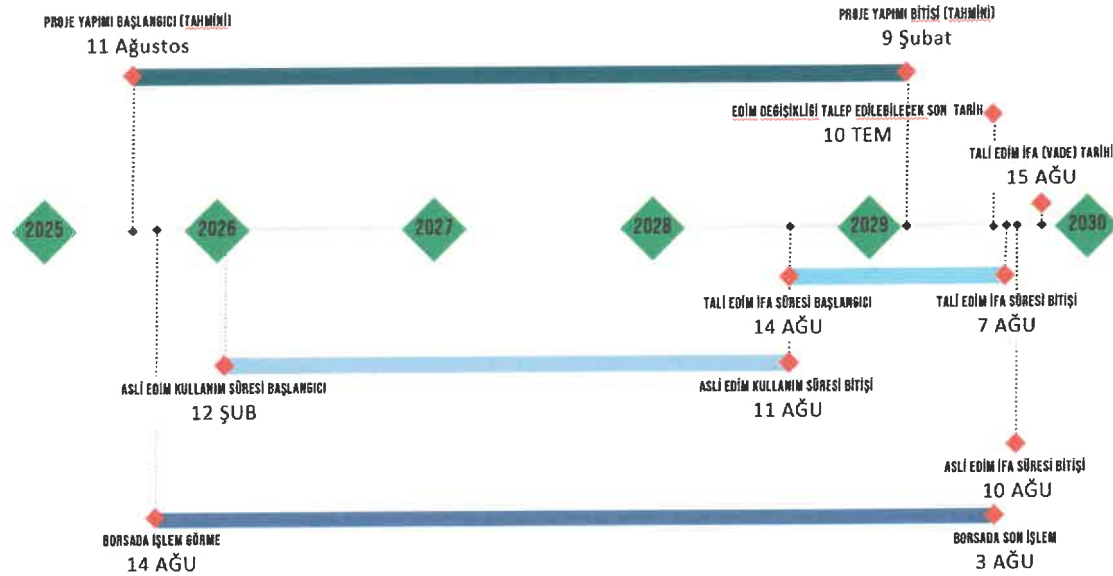
4.12.3. Şerefiyeye ilişkin esaslar hakkında bilgi

İhraca konu olan Sertifikalar'ın değerlendirilmesinde esas alınan Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28/07/2025 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu kapsamında, her bir Bağımsız Bölüm'e isabet etmesi öngörülen şerefiye değerleri hesaplanmış ve her bir Bağımsız Bölüm için gerekli olan Sertifika adedi, şerefiyeyi dikkate alarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda Asli Edim talep eden Yatırımcılar'dan, Asli Edim talep edilen ilgili Bağımsız Bölüm için gerekli olan toplam Sertifika adedi dışında ayrıca şerefiye ödenmesi talep edilmeyecektir.

4.13. Gayrimenkul sertifikalarının ihraç ve vade tarihleri hakkında bilgi

4.13.1. Vade & Borsada İşlem Görme Periyodu



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



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.

56

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.
Akad Mah. Ebu'l-Hasan Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:11 Beşiktaş 34345 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 33 77 Fax:0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Sok. No: 10 Kat: 10/B Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274980
Büyükdere Mah. Büyükdere Sok. No: 10 Kat: 10/B Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274980

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-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,

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.

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 karşın 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 şartı ilişkin usul ve esaslar) maddesinde öngörülen cezai şartta 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.



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'ncü 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 uyuşmazlık 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

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. 800.000 M2'lik Park Maya 8. Blok Kat: 8
F-24 Blok Kat: 8 Beşiktaş / 34355 İSTANBUL
Tel: 0212 352 85 77 / Faks: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 357228
Bölge Sicil Kurumu V.D. 922 008 8359
BÜYÜK M. D. 9980104594

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

kullanması halinde, Yatırımcı tarafından İhraççı'ya eğer bu hak, cayma hakkı süresinin dolduğu günden ilk 3 (üç) aylık sürenin son gününe kadar kullanılmışsa %2; 4'üncü (dördüncü) ayın ilk gününden 6'ncı (altıncı) ayın son gününe kadar kullanılmışsa %4, 7'nci (yedinci) ayın ilk gününden 12'nci (on ikinci) ayın son gününe kadar kullanılmışsa %6; 13'üncü (on üçüncü) ayın ilk gününden 24'üncü (yirmi dördüncü) ayın son gününe kadar kullanılmışsa %8 oranında tazminat ödenmesi zorunludur.

Tazminat oranı ilgili Bağımsız Bölüm için gerekli olan Sertifika sayısı üzerinden hesaplanacaktır. İhraççı, Yatırımcı'nın dönme hakkı kullanması halinde ilgili Bağımsız Bölüm için gerekli olan Sertifika sayısı üzerinden dönme hakkının kullanıldığı süreye göre belirlenecek oranda Sertifika'yı tazminata mahsuben uhdesinde tutarak Yatırımcı'ya iade etmeyecek, İhraççı havuz hesabında değerlendirecektir. Bununla birlikte, eğer Sertifikalar'ın İhraççı uhdesinde tutulması mümkün olmaz ise, Yatırımcı, söz konusu tazminat tutarını nakden ödemiş olmadıkça, İhraççı dönme hakkının kabul edildiğine ilişkin onayı vermekten imtina edebilir.

Sertifikalar, tazminat miktarı oranında mahsup edildikten sonra geriye kalan Sertifikalar ise Yatırımcı'nın yatırım hesabına aktarılacaktır. Dönme hakkının (şartları oluşması halinde) vade tarihinden sonra kullanılmak istenmesi halinde Bağımsız Bölüm'e ilişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin imzalandığı tarihteki Sertifika bedeli üzerinden ilgili kesintiler yapıldıktan sonra Yatırımcı'ya iade nakden yapılır.

Dönme hakkı yalnızca Asli Edim talebinde bulunan Tüketici Kanunu uyarınca tüketici sayılan Yatırımcılar tarafından Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde ve bu hükümlere uygun olarak kullanılabilir. Yatırımcılar, Bağımsız Bölüm'ün teslim edilmesi veya mülkiyetinin devredilmesinden sonra ancak genel hükümler çerçevesinde dönme haklarını kullanabilir. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin devredilmesi halinde devralan üçüncü kişiler dönme hakkını kullanamayacaktır.

Herhangi bir Bağımsız Bölüm'ün, Yatırımcı tarafından dönme 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 kullanılabileceği gibi Asli Edim talebine de konu edilebilecektir.

4.15.7. Elinde yeterli sayıda Gayrimenkul Sertifikası bulunmamasına rağmen Asli Edim'i kullanmak isteyen Yatırımcılar'a kredi kullanımı veya nakit ödeme imkânı sağlanıp sağlanmayacağı ve buna ilişkin prosedürler:

Elinde yeterli sayıda Sertifika bulunmamasına rağmen Asli Edim kullanmak isteyen Yatırımcılar'a, BDDK düzenlemeleri ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olması ve eksik kalan Sertifikalar'ın finanse edilmesi amacıyla kredi kullanılarak kullanılamayacağı veya nakit ödeme imkanı sağlanıp sağlanmayacağı, İzahname Seti'nin duyurulmuş olduğu aynı esaslar ile İhraççı tarafından ilgili prosedürlerin ilan edilmesi kaydıyla mümkün olabilecektir.

4.15.8. Tali Edim'in kısmi itfasının gerçekleştirilip gerçekleştirilemeyeceği:

Tali Edim kapsamında kısmi itfa öngörülmemektedir. Tali Edim, Tali Edim ifa tarihinde tek seferde nakden yapılacaktır.

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. Ebu'lula Mardin Cad. Park Maya Site
F-2/A Blok No:8 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
Tel:0(212) 232 33 77 Fax:0(212) 302 36 20
www.vakifyatirim.com.tr

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Ziraat Bankası Kat: 3 B Blok
NO: 100 KARAKÖY / İSTANBUL
BÜYÜK ÇARŞI YOLU 998010451



4.15.9. Tali Edim'in yerine getirilmesi amacıyla yapılacak satışlara ilişkin usul ve esaslar:

Asli Edim kullanım süresinin bitimini takiben Asli Edim talebiyle başvurmayan veya başvurmasına rağmen İzahname Seti'nde Asli Edim'in yerine getirilmesi için öngörülen şartları yerine getirmeyen Yatırımcılar'ın, Tali Edim'i talep ettikleri kabul edilir.

a) Tali Edim'i talep ettiği kabul edilen Yatırımcılar'ın Tali Edim ifa süresi içerisinde Asli Edim'i talep edip edemeyeceği ve buna ilişkin esaslar:

Tali Edim'i talep ettiği kabul edilen Yatırımcılar Tali Edim ifa süresi içerisinde de Asli Edim'i talep edebilirler. Bu durumda Yatırımcılar daha önce Asli Edim kullanımına ve/veya Asli Edim ifasına konu edilmemiş ve hâlihazırda üçüncü kişilere satışı gerçekleştirilmemiş Bağımsız Bölümler arasında zaman önceliğine göre tercihte bulunabilirler; İhraççı tarafından olumlu karşılanması kaydıyla Asli Edim talepleri, 4.15.1 (Yatırımcılar'ın Asli Edim kullanım süresi içerisinde Asli Edim taleplerini kime ve ne şekilde iletileceği) ve devamı maddelerinde gösterilen esaslara göre gerçekleştirilir.

Tali Edim ifa süresi içerisinde her bir açık artırmanın ilanından bu açık artırmaların yapıldığı güne kadar olan dönemlerde açık artırmalara konu edilen Bağımsız Bölümler'in bilgisinin açık artırma dokümanlarında ilan edileceği dikkate alınarak söz konusu dönemlerde bu Bağımsız Bölümler için Asli Edim talebinde bulunulamayacaktır.

b) Tali Edim'in yerine getirilmesi amacıyla yapılacak satışlara ilişkin usul ve esaslar:

Asli Edim kullanım süresinin bitimiyle birlikte İhraççı tarafından Tali Edim ifa süresi boyunca Bağımsız Bölümler'in satış fiyatına baz teşkil edecek en az bir değerlendirme raporu hazırlanır.

Yapılacak müzayedeler, bütünüyle tek bir müzayedede (toplu satış) veya Bağımsız Bölümler'in gruplar halinde ya da tek tek satılacağı parçalı müzayedeler şeklinde gerçekleştirilebilir.

İhraççı tarafından Tali Edim ifa süresi içerisinde en az 2 (iki) adet müzayedede yapılarak Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler üçüncü kişilere satılacaktır. Tali Edim ifa süresi başlangıç tarihinden itibaren Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler, her bir Bağımsız Bölüm'ün hazırlanacak değerlendirme raporunda tespit edilen değerinden aşağı olmamak kaydıyla İhraççı'nın satış ofisleri aracılığıyla da satılacak ve elde edilen satış gelirleri Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri'ne, Tali Edim ifa tarihinde sahip oldukları Sertifikalar oranında dağıtılacaktır.

İhraççı, açık artırma sürecini bizzat izleyecek, tutanak tutacak ve komisyon üyelerinden imza alarak açık artırma öncesinde ve sonrasında açık artırmaya dair her şeyi kontrol ederek onay verecektir. Yapılacak müzayedeler şeffaflığın sağlanması amacıyla internet ortamında canlı olarak yayınlanacaktır. İlgili internet adresi Yatırımcılar'a KAP aracılığıyla bildirilecektir. Tüm seansların kameralar ile kayıt altında olmasına ek olarak Edim Sorumlusu olarak TOKİ tarafından tüm açık artırmalar denetlenecektir.

Tali Edim İfa Süresi bitiş tarihine kadar Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler İhraççı ve İhraççı'nın ilişkili taraflarına satılabilecek olup bu satışlar yalnızca güncel ve düzenleme tarihinden itibaren en fazla 6 (altı) ay geçmiş bir değerlendirme raporunda belirlenen fiyatın altında olmamak kaydıyla gerçekleştirilebilecektir.

Tali Edim ifa süresi içerisinde, her bir açık artırmanın ilanından bu açık artırmaların yapıldığı güne kadar olan dönemlerde, açık artırmalara konu edilen Bağımsız Bölümler'in bilgisinin açık



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 kullanılabilecektir.

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 İhraççı 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 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>



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,

65

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



– Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Başvuru Şekli:

Sertifika halka arzında gerek Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve gerek Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar “Yurt İçi Yatırımcılar” olarak talepte bulunabileceklerdir.

Sertifika halka arzına katılmak isteyen yatırımcıların halka arz süresi içinde ve işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu’nun 5.1.6. maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri’nin merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir. Konsorsiyum Üyeleri tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurarak onaylayabilir.

Yatırımcılar talep formunda, talep ettikleri Sertifika adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) sertifika ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami Sertifika miktarı, halka arz edilen toplam Sertifika miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 (bir) Sertifika olacaktır. İhraççı’nın yöneticileri ve çalışanları ile bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları da herhangi bir kısıtlama olmaksızın “Yurt İçi Yatırımcı” olarak talepte bulunabilecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (işlem tarihinde kanuni olarak yatırım hesabı açabilmek için geçerli olan kimlik belgesi) fotokopisi

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

Talep sahiplerinin hak kazandıkları Sertifikalar’ın kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan Konsorsiyum Üyesi’ne aittir.

Talep Toplama:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep formunda talep ettikleri Sertifika adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır.

Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu’nun 5.7. (Talepte bulunan Yatırımcı’nın ödeyeceği maliyetler hakkında bilgi) maddesinde belirtilen fiyatın talep edilen Sertifika adedi ile çarpımı sonucu bulunan Sertifika bedelini yatırım kuruluşların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi, teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir.

“Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar”ın başvurularında SPK’nin II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği’nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye’de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecektir.

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. ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat Mah. Bulvarı, Yıldırım Cad. Etiler, Beşiktaş/İstanbul
MENKUL DEĞERLER A.Ş. F-2/A Blok No: 35 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0(212) 351 5711 Fax: 0(212) 352 36 20 NO: 41YB ÜMRANİYE/İSTANBUL
www.kiyatim.com.tr BÜYÜK MİKE 9980104594
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Büyükciftlik Mah. No: 922 008 8359



“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 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 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-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 (küsurlu döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsurlu 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

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.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST 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	BİST 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.

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.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-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.

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 DEĞERLERİ A.Ş.
Akat Mah. Emniyet Marmar Cad. Parkı Kat: 10
F-2 Blok Kat: 10 Beşiktaş 34133 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 71 Fax: 0 212 352 35 72
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 25722
Bölge Sicil Kurumlar V.D. 322 008 8359
Mersis No: 0 9220 083 5000017

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER BÖLÜMÜ
Nispetiye Mah. Ziraat Bankası Kat: 10 / Beşiktaş / İstanbul
Ticaret Sicil No: 27220
Bölge Sicil Kurumlar V.D. 322 008 8359
Mersis No: 0 9220 083 5000017

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-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:

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. Ebulula Mardin Caddesi Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 34 Beşiktaş / 34355 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Fax: 0 (212) 352 35 23
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900007

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Ziraat Bankası Kat: 4
No: 47B Üsküdar / 34881 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 274881
Mersis No: 088104594

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



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.* PRİM 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.alcapital.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 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. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0 212 352 35 77 Faks:0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Tic. Sic. No: 292206606900000

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 Faks:0 216 590 17 01
Büyükdere Mah. Büyükdere Caddesi No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İSTANBUL
Tel:0 212 371 18 00 Faks:0 212 371 18 01

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-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

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>



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

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım 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.

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-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

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.
Akatlar, Abulula Mahallesi, Park Maya Sitesi
F-2 Blok No:18 Beşiktaş 34396 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 322 002/4359
Muhür No: 1784e9dd9247



Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-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 Safter 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 Nurok 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

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 DEĞERLERİ
A.Ş.
Akat Mah. Etiler Cad. 18. Kat Kat: 18
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34319 İSTANBUL
Tel:0(212) 350 35 77 Faks:0(212) 350 35 70
www.vakifyatirim.com.tr

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
A.Ş.
Etiler Mah. Etiler Cad. 18. Kat Kat: 18
B Blok No:18 Beşiktaş 34319 İSTANBUL
Tel:0(212) 350 35 77 Faks:0(212) 350 35 70
www.ziraatyatirim.com.tr

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



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

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: 1bbpc8db5-5120-42a5-b31c-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:

79

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.**
Akas Mah. Şişli Mardin Cad. Park Maya Site-
F:2A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticare Sicil No: 27228

Kıbrazlı Kurumlar D: 322 008 1000

**Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.****ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
İNANIR Mah. İnönü Cad. B1
100 000 ÜMRANİYE / İSTANBUL

BÜYÜK ÇARŞI YATIRIM MENKUL DEĞERLER V.D. 998000

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-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.* PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş. PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş. * Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.	- 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)

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. Şişli Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat: 9 Beşiktaş 34326 İSTANBUL
Tel: 0212 322 36 77 Fax: 0212 322 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 307228
Boğaziçi Kurumlar M.D. 922 008 8359

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat Menkul Değerler A.Ş. BLC
NO: 44/2013-11/2013 İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 998010456



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)

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. 150. Sokağı Mardin Cad. Park Maya S.
F201 Blok No:18 Beşiktaş 34735 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 352 35 77 / FAKS: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357218
Ticaret Sicil Kurumu V.D. 922 008 0359

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sk. 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 99801041
BÜYÜK ÇARŞI YOLU V.D. 99801041



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.	

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. Ebulhasan Vardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 6 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Tel: 0(212) 352 35 17 Fax: 0(212) 352 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 157228

Boğaziçi Kurumlar M.D. 922 008 8359

Ticaret Sicil No: 912209913500001

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL

DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.) - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
BULLS 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 - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi- TL - Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER 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 - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
DENİZBANK A.Ş.	

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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Bosphorus Mardin Cad. Park Maya S/1
F-2/A Blok No: 8B Etiler Kat: 3 3335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 71 Fax: 0(212) 352 35 20

İstanbul Ticaret Sicil No: 33722
Boğaziçi Kurumlar V.D. 22.000.8354
Mersis No: 0832008835900017

İNANISMENT MAH. İNANISMENT BLOK
NO: 44/B 8. Kat Kat: 8 Kat: 8 Kat: 8
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 998010459-



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)
İFO 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 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

F-2/A Blok No: 36 Beşiktaş 34235 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 17 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr

Finans Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Menkul Değerler A.Ş.
No: 44/B Üsküdar/İSTANBUL
BÜYÜK ÇARŞI YOLU V.D. 998010453

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

Doğrulama Kodu: 1bbpc8db5-5120-42a5-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. ING BANK A.Ş.	- Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)
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.

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.
Akademi Mah. Mardin Cad. Park Maya Site No: 34/B Blok Kat: 3. Kat Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Fax: 0 212 352 36 20
www.vkiyasetim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
Boğaziçi Kurumlar T.D. 922 008 8359
NO: 34/B UMSİCİLİK İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594



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 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.

EMALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mahallesi Bulvarı Mardin Cad. Park Maya Şişli
F-2/A Blok No:18 Şişli Kat: 34395 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Ticaret Sicil No: 2999947

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



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 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.



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)
ÜNLÜ 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)
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • TL Vadeli Mevduat

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



BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
	Vadeli Mevduat Blokesi – ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini
YATIRIM FİNANSMAN 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) - 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 Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT

HALK YATIRIM

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-b31c-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 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.
AKAT MAH. EBULULAH YARDIN CAD. PARK MAYA SİTE
F-2/A Blok No:19 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 00 70 Fax:0(212) 352 15 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228
Boğaziçi Kurumlar T.C. 922 008 4351

AKAT MAH. EBULULAH YARDIN CAD. PARK MAYA SİTE
F-2/A Blok No:19 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
T.C. 922 008 4351



5.5. Halka arza ilişkin olarak ihraçcının 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 oluşmayacağı 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

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 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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 **nemalandırılmayacaktır.**

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 Kurulustaki 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 tarifesine uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesine uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesine uygulanacaktır.	Takasbank Tarifesine Yüzbinde 10 + BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken	MKK Tarifesine + BSMV	MKK Tarifesine + BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.



	masraflar alınacaktır.					
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	MKK Tarifi + 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 Tarifi	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 Tarifi	-	MKK Tarifi	Kurum skalası uygulanacaktır.	-	-

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. Men. Bld. Marmara Mardin Ço. Park Marmara Sitesi
F-2/A Blok Kat: 18 Beşiktaş 34315 İSTANBUL
Tel: 0 212 350 35 77 Fax: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Etiler Ticaret Sığ. No: 557028
Bölgeci Kurumlar T.C. 922 008 8359
Tic. Sic. No. 0-9220-0883-5900017

BÜYÜK MÜDÜRLÜKLERİ: 998010459-1



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.).
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
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 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.
Akad. Mah. Ebu İsa Mardin Caddesi, Park Maya SİTE
F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0 212) 352 00 77 Faks:0 212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 257226
Büyükdesi Kurumlar V.D. 922 008 8259
MKESS No: 0.9720-0883-5900017

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdesi Kurumlar V.D. 922 008 8259
MKESS No: 0.9720-0883-5900017

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-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	-	-
İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK Tarafından Alınan Ücretler Müşteri Hesaplarına Yansıtılmaktadır.
ING 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
INVESTAZ 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 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.
Akat Mah. İbnelüla Mardin Cad. Park Maya Site
F-2 Blok No:48 Beşiktaş 34385 İSTANBUL
Tel:0 212 351 35 77 Fax:0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 337278
Bölge Ticaret Sicil No: D. 922 008 3359
Mersis No: 0 8220 0883 5400017

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansiyel Menkul Değerler A.Ş.
NO: 48 335 36 20
BÜYÜK ÇEKİLECEK NO: 9980104

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 işlemler)	-	-
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.

**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.**

**VAKIF YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Büyükdere Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-214 Blok Kat: 8 Beşiktaş 34355 İSTANBUL
Tel: 0212 352 33 77 Faks: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357223
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 0359
Mersis No: 080200803590001

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Finansal Hizmetler Genel Müdürlüğü
NO: 44/8000000000 İSTANBUL
BÜYÜK ÇARŞI YOLU V.D. 9980104



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 Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

EMLAK KONUT

Gayrimenkul 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.**

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Bulvarı, Mardin Cad. Park Maya Sitedi
F-2/A Blok No: 3 Beşiktaş 34367 İSTANBUL
Tel: 0212 352 85 77 Fax: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Büyükdere Ticaret Sicil No: 157228
Bölgesel Kurumlar Y.D. 922 008 8759
BÜYÜK MİLLÎ HAYAT 996010459

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

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



edilenler Emtia Pazarı'nda; nitelikli yatırımcılara ihraç edilenler ise Girişim Sermayesi Pazarı'nda işlem görür."

hükümlerine yer verilmektedir.

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. 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 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.

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 İhraççı'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.

101

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.

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



- 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) Sertifikalar 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 Sertifikalar'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.

Sertifikalar'a ilişkin işlemlerin geçici olarak durdurulması hâlinde, bu durum KAP'ta gerekçesiyle birlikte duyurulur. Sertifikalar'ın işlemlerinin yeniden başlatılmasına karar verilmesi durumunda, gereklilik hâlinde baz fiyat Borsa İstanbul genel müdürü tarafından

Sertifikalar'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.

6.3. İhraççı'nın daha önce ihraç ettiği pay hariç sermaye piyasası araçlarının işlem gördüğü borsalara ilişkin bilgi:

6.4. Likidite Sağlayıcılık faaliyetleri planlanıp planlanmadığı:

BİST Pay Piyasası Prosedürüne uygun olarak Sertifikalar'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:

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebuluc Nardin Cad. Park Maya Swire
F-2/A Blok No: 30 Beşiktaş 34095 İSTANBUL NO: 444
Tel: 0(212) 333 3357 Faks: 0(212) 332 2620
Tic. Sic. No: 272922 Mersis: 34010104550000000000

İstanbul Tıbbi Eczacılar No: 367228
Boğaziçi Kurumları NO: 922 008 8359

Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-b31c-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 ihraca 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 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. Ebulcazım Çarşın Caddesi Park Plaza Site
F-2/A Blok No:10 Beşiktaş 34365 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 33 77 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257728
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008/8359
Menkul Yatırım Kurumları V.D. 922 008/8359

İSTANBUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Çarşısı No: 10
34394 İSTANBUL
BÜYÜK MİKELELER V.D. 994

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-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

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.
Akademi Mah. Etiler M. D. Park M. A. Sitesi
F-2/A Blok Kat: 9 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0(212) 232 30 77 Faks: 0(212) 232 36 20
E-posta: vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8356

T.C.
ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
BÜYÜK YUKSELEF V.D. 99801

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



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 yaptırmaya 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 A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu İsa Mardin Cam. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:6 Beşiktaş/34095 İSTANBUL
Tel:0(212) 342 35 77 Fax:0(212) 762 36 20
E-posta: vakifyatirim@vakif.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
MERSİS No: 0922009835900017



Doğrulama Kodu: 1bbc8db5-5120-42a5-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. Halka 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 olumlu 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

HALK YATIRIM

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Bulvarı Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34356 İSTANBUL

Tel: (0212) 333 33 77 Fax: (0212) 333 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 257228

Bölge Sicil Kurumları V.D. 922 008 8759

İstanbul Ticaret Sicil No: 257228

Bölge Sicil Kurumları V.D. 922 008 8759

İstanbul Ticaret Sicil No: 257228

Bölge Sicil Kurumları V.D. 922 008 8759

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

108

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
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



TOKİ, Tebliğ'in 4/9'uncu maddesi uyarınca Emlak Konut tarafından edimlerin Tebliğ'de öngörülen esaslara ve İzahname Seti'ne uygun olarak yerine getirilip getirilmediğini denetleyecektir. TOKİ, ayrıca işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 7.1'inci maddesi (*Garantinin mahiyeti ve Kapsamı*) uyarınca garantör sıfatıyla İhraççı'nın işbu İzahname Seti kapsamında yüklendiği edimleri garanti etmektedir.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 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.

8.3. Varsa İhraççı veya ihraç edilen borçlanma aracına ilişkin derecelendirme notu hakkında bilgi:

İhraççı'ya ilişkin olarak aşağıda yer alan derecelendirme notları bulunmaktadır.

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

Sertifika'ya ilişkin olarak herhangi bir derecelendirme notu alınmamıştır.

9. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Vergilendirme esaslarına ilişkin bilgiler, İzahname Seti tarihinde yürürlükte olan vergi mevzuatı hükümleri dikkate alınarak hazırlanmış olup, bu tarihten sonra yapılacak düzenlemeler nedeniyle vergilendirmede değişiklik olabilir.

9.1. Tali Edim Kapsamında Yapılacak Ödemelere İlişkin Vergilendirme

Tali Edim kapsamında Yatırımcılar'a yapılacak nakdi ödemeler, ihraç konusu Proje'de Sertifika'ya konu edilmiş Bağımsız Bölümler'in satışı sonucunda elde edilen satış gelirleri (KDV hariç) ile bu gelirlerin İhraççı tarafından Yatırımcılar'a ödeme yapılınca kadar Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun olarak nemalandırılması suretiyle elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

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.

109

EMLAK KONUT

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Akat Mah. Akatlar Marmaracılar, Park, Maya Sitesi
F3/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 STANBUL
Tic. Sic. No: 352 35 7 / Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vy.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35 228
Sermaye Piyasası Kurumları V.D. 922 008 8359

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Tic. Sic. No: 352 35 7 / Fax: 0 (212) 352 36 20
BÜYÜK MÜHÜR NO: 9980104

Doğrulama Kodu: 1b6c8db5-5120-42a5-b31c-1784e9dd9247
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yatırımcılar'a yapılacak toplam ödeme tutarı, Tali Edim ifa tarihinde ellerinde bulundurdıkları Sertifika sayısı dikkate alınarak Tali Edim'e konu Sertifikalar'ın toplam sayısına oransal olarak belirlenir. Bu ödeme, Yatırımcı açısından menkul kıymetin itfası kapsamında elde edilen gelir niteliğindedir. Dolayısıyla, itfa bedelinden alış maliyeti düşülerek aradaki pozitif fark Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca aşağıdaki şekilde stopaja tabi tutulur:

- 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.

Tali Edim kapsamında Yatırımcılar'a yapılacak ödeme içerisinde yer alan nemalandırma gelirleri üzerinden, ödeme öncesinde ayrıca gelir vergisi stopajı yapılmış olması halinde, aynı gelir unsuru için Tali Edim ödemesi sırasında tekrar stopaj yapılmaması esastır. Bununla birlikte, ödeme kapsamındaki tutarın nemalandırma geliri ile satış gelirinden oluşan kısmının ayrı ayrı izlenmesinin mümkün olmadığı durumlarda, toplam kazanç üzerinden tek seferde stopaj yapılması yoluna gidilecektir. İhraççı tarafından satış gelirlerinin nemalandırılması suretiyle elde edilen gelirlerle satış gelirlerinin ayrıştırılması mümkün bulunmadığından, itfa sonucu Yatırımcılar'a ödenecek tutardan yukarıda belirtilen oranlarda stopaj uygulanacaktır.

Söz konusu stopaj, ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen oranlara göre hesaplanır.

İzahname Seti tarihi itibarıyla, Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci maddesi kapsamında yapılan stopaj uygulamalarına ve oranlarına ilişkin 17/11/2020 tarihli ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 19'uncu maddesi uyarınca getirilen düzenleme 31/12/2025 tarihine kadar yürürlüktedir.

9.2. Gayrimenkul Sertifikaları'nın Borsa İstanbul'da Alım-Satımına İlişkin Vergilendirme

Sertifikalar'ın Borsa İstanbul'da ikincil piyasada alım-satımı suretiyle elde edilen kazançlar, Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci maddesi kapsamında menkul kıymet alım-satım kazancı olarak değerlendirilmekte olup, söz konusu kazançlar üzerinden gelir vergisi stopajı uygulanmaktadır. Uygulama Yatırımcı türüne göre aşağıdaki şekilde gerçekleştirilmektedir:

- 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

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.

ibrazı halinde, uygulanacak stopaj oranı ilgili anlaşma hükümlerine göre değişebilmektedir.

Söz konusu kazancın tespitinde, satış bedelinden alış bedeli düşülür ve fark üzerinden stopaj uygulanır. Alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar (İng: *First in First Out*, kısaca “*FIFO*”) yöntemi esas alınır. Alım-satım işlemleri sırasında ödenen aracı kurum komisyonları ile BSMV tutarları, stopaj matrahının belirlenmesinde gider olarak dikkate alınır.

Stopaj uygulaması, işlemin gerçekleştirildiği yatırım kuruluşları tarafından yürütülür. Yatırımcı'nın farklı yatırım kuruluşları nezdinde gerçekleştirdiği işlemler, her bir kurum tarafından ayrı ayrı değerlendirilir ve kurumlar arası kar/zarar mahsup imkânı bulunmamaktadır. Zarar mahsubu yalnızca aynı yatırım kuruluş bünyesinde ve aynı takvim yılı içinde gerçekleştirilen işlemler bakımından mümkündür. Aynı takvim yılı içinde oluşan zararlar, izleyen üç aylık dönemlere devredilebilir ve bu dönemlerde doğabilecek kazançlardan mahsup edilebilir. Ancak yılın son üç aylık döneminde oluşan zararlar, izleyen yıla devredilemez.

Sertifikalar'ın alım-satımından elde edilen kazançlara ilişkin gelir vergisi stopajı uygulaması, Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci maddesi kapsamında yürütülmekte olup ilgili stopaj rejimi, 17/11/2020 tarihli ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 19'uncu maddesi uyarınca 31/12/2025 tarihine kadar geçerlidir. İlgili düzenleme Cumhurbaşkanı tarafından anılan kanundaki yetkisine istinaden 5 (beş) yıl süre ile uzatılmadığı takdirde, bu tarihten sonraki uygulamalar, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yapılacak düzenlemelere bağlı olarak değişebilecektir.

9.3. Kurumsal Yatırımcılar Açısından Stopaj Uygulaması

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2'nci maddesi kapsamındaki kurumlar vergisi mükelleflerinden; yalnızca sermaye piyasası aracı getirisi ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla faaliyet gösteren ve bu nitelikleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na tanınan yatırım fonları, yatırım ortaklıkları, bireysel emeklilik fonları ve portföy yönetim şirketleri için söz konusu kazançlar üzerinden uygulanacak stopaj oranı, Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci maddesine dayanılarak çıkarılan Cumhurbaşkanı Kararları uyarınca %0 olarak belirlenmiştir.

Bu istisna da 17/11/2020 tarihli ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 19'uncu maddesi uyarınca 31/12/2025 tarihine kadar geçerli olup, ilgili süre sonrasında yapılacak idari düzenlemelere tabidir.

9.4. Asli Edim Kapsamında Yapılacak Teslimler ve Vergilendirme

Yatırımcılar'ın ellerinde bulundurdıkları Sertifika sayısının, ilgili Bağımsız Bölüm'e karşılık gelen Sertifika sayısına eşit veya fazla olması ve bu yönde talepte bulunmaları halinde, Proje kapsamında belirlenen Bağımsız Bölümler'in Yatırımcılar'a devri yoluyla Asli Edim gerçekleştirilecektir. Bu işlem, Türk vergi mevzuatı açısından gayrimenkul teslimi niteliğinde olup, aşağıda belirtilen vergi ve harç yükümlülüklerine tabidir:

111

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. Etiler Mah. Mardin Cad. Park Maya SİRKÜLER
F-20 Blok Kat: 8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0212 352 83 77 Fax: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357238
Bölge Sicil No: D. 922 008 6359
Ticaret Sicil No: 27220-0883 5000017

ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Ziraat Bankası Kat: 10
Büyükdere Caddesi No: 100
34398 İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 99801045

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



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.

- 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 muaftır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu kapsamında, Asli Edim çerçevesinde Yatırımcı'ya yapılacak Bağımsız Bölüm teslimi, KDV'ye tabidir.

Vergi idaresi, Sertifika karşılığı yapılan teslimlerde KDV matrahının, KDV Kanunu'nun 27'nci maddesi uyarınca emsal bedel esas alınarak belirleneceği görüşündedir.

KDV tutarı, ilgili Bağımsız Bölümün Yatırımcı'ya teslimi öncesinde düzenlenecek olan fatura karşılığında Yatırımcı tarafından ödenecektir.

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.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mar. Ebulula Mardin C/d. Park Maya Site
F-2/A Blok No:1 Beşiktaş 34331 İSTANBUL
Tel:0(212) 350 35 77 Fax: 0(212) 350 35 78
www.yakifyatirim.com.tr

09.08.2017

Doğrulama Kodu: 1bpc8db5-5120-42a5-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 değerlendirme 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
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
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Abdullah Mardin Cad. Park Maya Site
F-2A Blok No:18 Beşiktaş 34361 İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 / Faks: (0212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357728
Sermaye Piyasası Kurumları V.D. 922 008 8359

T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu
Ticaret Sicil No: 27223
İstanbul
BÜYÜK ÇARŞI YOLU 99801045

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



GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK BİLDİRİM FORMU

ÖNEMLİ AÇIKLAMA

Sermaye piyasasında gerçekleştireceğiniz Gayrimenkul Sertifikası (“**Gayrimenkul Sertifikası**” veya “**Sertifika**”) alım-satım işlemleri sonucunda kâr edebileceğiniz gibi zarar riskiniz de bulunmaktadır. Bu nedenle, işlem yapmaya karar vermeden önce, piyasada karşılaşılabileceğiniz riskleri anlamanız, mali durumunuzu ve kısıtlarınızı dikkate alarak karar vermeniz gerekmektedir.

Bu bölüm, III-39.1 sayılı “Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ”in (Tebliğ) 25’inci maddesi uyarınca “Gayrimenkul Sertifikaları’na İlişkin Risk Bildirim Formu” kapsamında değerlendirilmeli ve yatırım kuruluşlarca yapılacak bildirim yerine geçmekte olup, yatırım kuruluşları tarafından müşterilerine ayrı bir bildirim yapılmayacaktır.

Uyarı: İşlem yapmaya başlamadan önce çalışmayı düşündüğünüz kuruluşun "alım satım aracılığı yetki belgeleri"ne sahip olup olmadığını kontrol ediniz. Bu yetki belgelerine sahip yatırım kuruluşlarını, <http://borsaistanbul.com/> , www.spk.gov.tr veya www.tspb.org.tr web sitelerinden öğrenebilirsiniz.

GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN GENEL BİLGİ

Gayrimenkul Sertifikaları, ihraççıların 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 ifade eden menkul kıymetlerdir. Gayrimenkul Sertifikaları’nın ihraçlarının yurtiçinde halka arz edilerek ya da arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara sunulması veya yurt dışında arz edilmesi mümkün olmaktadır. Yurt içinde yapılacak ihraçlarda Sertifikalar’ın borsada işlem görmesi zorunludur.

Bu durumda Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisindeki ihraçlarda Borsa İstanbul Anonim Şirketi (“**Borsa**” veya “**Borsa İstanbul**”) halka arz esasları uygulanır. Borsa’da işlem görmesi uygun görülen Gayrimenkul Sertifikaları, Borsa İstanbul Pay Piyasası bünyesinde sürekli işlem yöntemiyle (seansın açılış, gün ortası ve kapanış bölümlerine dahil edilir) işlem görür.

Gayrimenkul Sertifikaları, diğer gayrimenkul yatırımlarının aksine Borsa’da işlem görecekt olmaları sebebiyle Sertifikalar’ın değeri piyasa koşullarına göre kısa vadeli olarak artabilir ya da azalabilir, sabit getirili değildir. Menkul kıymet olarak Borsa’da işlem gören Sertifikalar’ın piyasa fiyatları ile dayanak gayrimenkulün gerçek gayrimenkul değerleri arasında farklılıklar meydana gelebilir.

-İşlem Göreceği Pazar:

Borsa’da işlem görmesi zorunlu olan Gayrimenkul Sertifikaları Borsa İstanbul Pay Piyasası bünyesinde, Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı’nda (“YÜFP”) işlem görür.

Borsa’da işlem görecek Gayrimenkul Sertifikaları, Pay Piyasası bünyesinde YÜFP’te, nitelikli yatırımcıya ihraç edilmesi durumunda ise Girişim Sermayesi Pazarı’nda (“GSP”) işlem görür.

-İşlem Yöntemi:

Gayrimenkul Sertifikaları sürekli işlem yöntemi (seansın açılış, gün ortası ve kapanış dahil edilir) ile işlem görür. İsteğe bağlı piyasa yapıcılık veya likidite sağlayıcılık faaliyetleri kapsamında yürütülebilir.

-İşlem Birimi:

Gayrimenkul Sertifikası’nın işlem birimi lottur. Bir (1) lotun karşılığı olan Sertifika sayısı ve/veya tutarı izahnamede yer alan bilgiler dikkate alınarak Pay Piyasası Operasyon Direktörlüğü tarafından belirlenir ve ilan edilir.

-Baz Fiyat:

Gayrimenkul Sertifikaları için baz fiyat, bir seans süresince o Sertifikalar’ın işlem görebileceği üst ve alt fiyat sınırlarının belirlenmesine esas teşkil eden fiyattır. Gayrimenkul Sertifikaları’nın halka arz (nitelikli yatırımcıya ihraç) fiyatı Borsa’da ilk işlem gününde baz fiyat olarak alınır. Sonraki günlerde baz fiyat paylarda geçerli yöntem ile belirlenir.

-Fiyat Marjı:

Gayrimenkul Sertifikaları’nda fiyat marjı %5 olarak uygulanır.

-Fiyat Adımı:

Paylarda uygulanan fiyat seviyeleri ve fiyat adımları Gayrimenkul Sertifikaları için de geçerlidir.

Sertifikalar’da Geçerli Fiyat Adımları

Fiyat Seviyesi (TL)			Fiyat Adımı (TL)
0,010	-	19,999	0,010
20,000	-	49,999	0,020
50,000	-	99,999	0,050
100,000	-	249,999	0,100

Fiyat Seviyesi (TL)	Fiyat Adımı (TL)
250,000 - 499,999	0,250
500,000 - 999,999	0,500
1000,000 - 2499,999	1,000
2500,000 - üzeri	2,500

-İşlem Kodu:

Her bir ihraç için ihraççı ve proje bilgileri dikkate alınarak 5 karakterli kısa kod verilir. Söz konusu kodlar Borsa İstanbul tarafından belirlenir ve duyurulur. Bu ihraç kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından ihraç edilecek olan Gayrimenkul Sertifikaları için Borsa işlem kodu “**DMLKT**” olarak belirlenmiştir.

-Özellik Kodu:

Gayrimenkul Sertifikaları için belirlenen özellik kodları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

ÖZELLİK KODU	AÇIKLAMA
.G	Gayrimenkul Sertifikası
.HG	Talep Toplama Yöntemleri Kullanılarak Yapılan Halka Arzlar ve Gayrimenkul Sertifikaları Geri Alım Çağrılan
.BG	Sürekli İşlem Yöntemi ile Yapılan Halka Arzlar
.TG	Gayrimenkul Sertifikaları için Temerrüt
.MG	Gayrimenkul Sertifikaları için Resmi Müzayede

-Kredili İşlem Açığa Satış:

09/10/2017 tarihli ve 2017/71 sayılı Borsa duyurusunda ilan edildiği üzere Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“**SPK**”) 29/09/2017 tarihli ve 35 sayılı toplantısında; Borsa Pay Piyasasında işlem gören Gayrimenkul Sertifikaları’nın Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ’in 6. maddesinin birinci fıkrası kapsamında açığa satış işlemleri hariç olmak üzere sermaye piyasası araçlarının kredili alım işlemlerine konu edilmesine onay verilmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Sertifikaları’nda açığa satış yapılamaz ancak kredili alım mümkündür.

-Takas İşlemlerine İlişkin Esaslar:

Gayrimenkul Sertifikası işlemlerinin takası, işlem gününü izleyen ikinci iş günü (T+2)'de gerçekleştirilir.

-Borsa Payı:

Sertifikalar'da işlemlerden Borsa payı tahsil edilecek, emir iptali, emir kötüleştirme ve miktar azaltım ücretleri alınmayacaktır

-İşlem Sırasının Kapatılma Zamanı:

Gayrimenkul Sertifikaları'nın işlemleri tali edimin bitiş tarihinden 2 İş Günü (takas süresi kadar) önce durdurulur. İhraç edilen Sertifikalar'ın tamamının asli edime konu edilmesi veya tali edim döneminde Sertifikalar'ın temsil ettiği gayrimenkullerin tamamının satılması durumunda da Sertifikalar'ın işlem sırası tali edim bitiş tarihini beklemeden kapatılır.

Söz konusu talep Borsa tarafından değerlendirilir ve ilgili Sertifikalar için farklı bir son işlem tarihi belirlenebilir. Borsa, ihracın özelliklerine göre işlem sırasının kapatılma tarihini ihraççının talebinden bağımsız olarak belirleyebilir.

-Cayma Hakkı:

Yatırımcı, ihraççı ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesini imzaladığı tarihten itibaren 14 (on dört) gün içerisinde herhangi bir koşula bağlı olmaksızın cayma hakkını kullanabilir. 14 (on dört) günlük sürenin sona ermesini takiben 24 (yirmi dört) ay içinde yatırımcı tarafından herhangi bir gerekçe gösterilmeksizin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden dönülmesi halinde, yatırımcının sözleşme bedeli üzerinden belirli oranlarda cezai tazminat ödemesi gerekmektedir. Cayma ve dönme hakları yalnızca Tüketici Kanunu kapsamında tüketici sayılan yatırımcılar tarafından kullanılabilir; sözleşmeyi ihraççının onayıyla devralan kişiler bu haklardan faydalanamaz

-Sözleşmeden Dönme Hakkı:

Resmi Gazete'de yayımlanan 684 sayılı KHK ile Tüketici Kanunu'nun ön ödemeli konut satışına ilişkin hükümlerine göre;

Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış olan tüketici sayılan yatırımcıların, sözleşme tarihinden itibaren 24 aya kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönme bildiriminin ihraççıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir.

Sözleşmeden dönülmesi durumunda ihraççı; yatırımcının gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin imzalanması tarihinden itibaren 24 (yirmi dört) ay içerisinde sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde, Yatırımcı tarafından İhraççı'ya eğer bu hak, cayma hakkı süresinin dolduğu günden ilk 3 (üç) aylık sürenin son gününe kadar kullanılmışsa %2; 4'üncü (dördüncü) ayın ilk gününden 6'ncı (altıncı) ayın son gününe kadar kullanılmışsa %4, 7'nci (yedinci) ayın ilk gününden 12'nci (on ikinci) ayın son gününe kadar kullanılmışsa %6; 13'üncü (on üçüncü) ayın

ilk gününden 24'üncü (yirmi dördüncü) ayın son gününe kadar kullanılmışsa %8 oranında tazminat ödenmesi zorunludur.

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI'NA İLİŞKİN RİSKLER

İşbu “Gayrimenkul Sertifikalar’ına İlişkin Risk Bildirimi Formu”, yatırımcıya genel olarak riskler hakkında bilgilendirmeyi amaçlamakta olup Gayrimenkul Sertifikası alım satımından ve uygulamadan kaynaklanabilecek tüm riskleri kapsamayabilir. Dolayısıyla tasarruflarınızı bu tip yatırımlara yönlendirmeden önce dikkatli bir şekilde araştırma yapmalısınız. Bu kapsamda işlem yapacağınız yatırım kuruluşu ile imzalanacak “Çerçeve Sözleşme”de, “Yatırım Hizmet ve Faaliyetleri Genel Risk Bildirim Formu”nda belirtilen hususlara ek olarak, aşağıdaki hususları da değerlendirmeniz önem arz etmektedir.

Yatırım kuruluşu nezdinde açtığınız hesap ve bu hesap üzerinden gerçekleştirilecek tüm işlemler, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa ve takas ve saklama merkezleri tarafından çıkartılan ilgili her türlü mevzuat ve benzeri tüm idari düzenleme hükümlerine tabi olacaktır.

Aşağıda yer alan riskler ihraççı tarafından yayınlanan izahname ve ihraç belgelerindeki risklerle birlikte değerlendirilmelidir. Yatırımcılar tarafından yatırım kararı aşağıdaki risklere ek olarak ihraççı tarafından yayınlanan izahnamede yer alan riskler de dikkate alınarak verilmelidir:

1. Gayrimenkul Sertifikası aracılığıyla gayrimenkul yatırımı yapmak, gayrimenkul fiyat değişim riskini, yükleniciye ve projeye ilişkin riskleri ortadan kaldırmaz. Gayrimenkul Sertifikaları, inşaatına henüz başlanmamış olan projeye ilişkin olarak ihraç edilmektedir. Sertifikalar’ın değeri ve performansı; temel olarak dayanak varlık olan projenin başarılı bir şekilde başlanılmasına, geliştirilmesine, tamamlanmasına ve yatırımcının beklediği getiriye sağlamasına bağlıdır.
2. Gayrimenkul Sertifikası’nda herhangi bir getiri garantisi bulunmamaktadır. Sermaye piyasası araçları getiri ve zarar riskini barındırır. Gayrimenkul Sertifikaları gibi varlığa dayalı sermaye piyasası araçlarında, varlıklarda meydana gelebilecek fiyat risklerini göz önünde bulundurarak yatırım yapmalısınız.
3. Gayrimenkul Sertifikası, vadesi olan bir yatırım aracıdır. Proje bittiğinde ya asli edim kapsamında bağımsız bölümün mülkiyeti edinilir ya da tali edim kapsamında önceden ilan edilen yönteme göre satılan bağımsız bölümlerin nakdi karşılığı alınır.
4. Gayrimenkul yatırımları ve getirileri ani ekonomik değişikliklere daha az duyarlı, uzun dönemli yatırımlardır. Gayrimenkul Sertifikaları ise Borsa’da işlem görecektir. Bu durum, Gayrimenkul Sertifikaları’nın 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.
5. İnşaat projeleri zor ve uzun izin ve planlama süreçleri ile inşaat sahasında faaliyet gösteren yüklenicilerin faaliyetlerini koordineli bir şekilde ve zaman programına uygun olarak gerçekleştirmelerini ve ilerleme sağlamalarını gerektiren süreçleri içermektedir. Bu süreçlerde

meydana gelebilecek gecikmeler, projenin dönemsel olarak durmasına veya gecikmesine neden olabilir.

6. Yüklenici ve ihraççının elinde olmayan nedenlerle projeye ilişkin yürütmeyi durdurma kararı verilmesi durumunda proje belirli veya belirsiz bir süre boyunca durabilir. Böylesi bir durum projenin tamamlanma ve edimlerin ifa sürelerinde gecikmeye neden olabilir. İhraççının inşaat ve taşınmazlara ilişkin faaliyetleri bir dizi  evre hukuku düzenlemelerine t bi olabilir. Bazı hukuki uyuşmazlıklar çıkabilir, söz konusu uyuşmazlıkların sonucu konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Sertifikalar'ın temsil ettiği projede çeşitli hukuki davalarla kar ıla ılabilir ve söz konusu davalar projeye ve edimlerin yerine getirilmesine ilişkin gecikmeler yaratabilir.
7. Projenin yürütülmekte olduğu bölgeye ilişkin imar planlarına karşı devam etmekte olan iptal davaları bulunmakta olup, ilgili davaların olumsuz sonuçlanması halinde yeni planların yürürlüğe konması gerekebilecektir.
8. Projenin geliştirilmesi sürecinde, arsa tahsisi, 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 projenin ilerleyişi önemli ölçüde sekteye uğrayabilir veya tamamen durabilir. Projenin geliştirilmesi sürecinde, arsa tahsisi, 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 proje gecikebilir; projenin ilerleyişi önemli ölçüde sekteye uğrayabilir veya tamamen durabilir
9. Tercih ettiğiniz bağımsız bölüme ilişkin belirlenen Sertifika adedine sahip olsa dahi, tercih ettiği bağımsız bölümün mülkiyetini edinemeyebilirsiniz. Bağımsız bölümlere ilişkin asli edim kullanım talepleri, ihraççı tarafından zaman önceliğine göre değerlendirilir ve ayrıca yatırımcının izahnamede öngörülen koşulları sağlamasına bağlı olarak sonuçlandırılır. Dolayısıyla, yatırımcı tarafından gecikmiş olması, izahnamede ilan edilen gerekliliklerin yerine getirilememi  olması vb. nedenlerle yatırımcının asli edim talebinin karşılanamaması söz konusu olabilir.
10. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesini imzalayan yatırımcı, sözleşmenin imzalanmasının ardından cayma ve dönme haklarını izahnamede belirtilen süreler içinde kullanmazsa, bu haklarını kaybedebilir.
11. Asli edim kullanım süresi içinde asli edim talebinde bulunmamış olmanız halinde, tali edim yerine asli edim talebinde bulunabilmeniz, birçok şartın bir arada bulunması halinde mümkündür. Bu nedenle, asli edim kullanım süresi içerisinde asli edim talebinde bulunmamanız ve sonradan asli edim talebinde bulunmanız halinde, bu talepleriniz ihraççı tarafından kar ılanamayabilir.

12. Talep toplama döneminde halka arz edilmesi planlanan ihrac tutarından daha az talep gelmesi halinde, ihracçı tarafından halka arz ertelenebilir, iptal edilebilir yahut gelen talepler karşılanmak suretiyle projenin gelen talep miktarını karşılayacak Sertifika ihracıyla kısmen finanse edilmesine karar verilebilir. Bu halde Sertifikalar'a konu edilecek bağımsız bölümlerin sayısı ihrac edilen Sertifika sayısına uygun olarak İhracçı tarafından yeniden belirlenebilir. Sadece satışı gerçekleştirilen Sertifikalar ile finanse edilen bağımsız bölümler için asli edim veya tali edim talebinde bulunabileceksiniz ve bu nedenle de asli edim talep etmeniz halinde istediğiniz bağımsız bölümü edinemeyecek iken tali edim talebinde ise öngördüğünüz getiriyi elde edemeyebilirsiniz.
13. Tali edimi talep ettiğiniz kabul edilmesi halinde tali edim ifa süresi içerisinde asli edimi talep edebilirsiniz (*edim değişikliği*). Bu durumda daha önce asli edim kullanımına ve/veya asli edim ifasına konu edilmemiş ve hâlihazırda üçüncü kişilere satışı gerçekleştirilmemiş bağımsız bölümler arasında zaman önceliğine göre tercihte bulunabilirsiniz ve talebinizin ihracçı tarafından olumlu karşılanması kaydıyla talebiniz yerine getirilecektir. Zaman önceliğinde Merkezi Kaydi Sistem üzerinden ihracçıya yapılan başvuru zamanı dikkate alınır. Bu durumda ancak ihraca konu bağımsız bölümlerden daha önce asli edime konu edilmemiş ve başvuru anına kadar satılmamış olan bağımsız bölümler arasında seçim yapabileceğinizden, istediğiniz özellikteki bağımsız bölümü edineme ihtimaliniz bulunmaktadır.
14. Asli edim kullanım süresinin bitiminden itibaren tali edime konu bağımsız bölümler ihracçı tarafından üçüncü kişilere satılacaktır. Ancak, Sertifikalar'ın temsil ettiği projenin tamamlanmasından sonra, tali edime konu bağımsız bölümlerin bir kısmı veya tamamı için alıcı bulunamayabilir veya yapılan satışlarda beklenenden düşük bir fiyat oluşabilir. Bu durum getirilerin beklenen getiriden daha düşük seviyelerde gerçekleşmesiyle sonuçlanabilir. Diğer taraftan, söz konusu bağımsız bölümlere yeterli talep gelmemesi durumunda Sertifikalar'ın borsa fiyatı da olumsuz yönde etkilenebilir.
15. Tali edim kapsamında satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin fiyatları ve satış koşulları birçok faktöre bağlı olarak değişiklik gösterebilir. Bu husus tali edim talep eden yatırımcılar elde etmeyi öngördükleri getiriyi olumlu veya olumsuz yönde etkileyebilecektir.
16. Sertifikalar ile finanse edilmiş bağımsız bölümlerin yer aldığı proje etaplarında ihraca konu bağımsız bölümlerin yanı sıra ihracçı tarafından satış ofisinden satışı gerçekleştirilecek olan bağımsız bölümler de yer alabilir. Satış ofisinden gerçekleştirilecek bu satışların fiyatlarının ihracçı tarafından belirlenmesi, tali edim aşamasında sertifikalarla finanse edilen bağımsız bölümlerin satış fiyatlarının olumsuz etkilenmesine veya baskılanmasına yol açabilir.
17. Tali edim ifa süresi içerisinde en az bir açık artırma yapılacak ve Sertifika ihracına konu edilen ancak asli edime konu edilmeyen bağımsız bölümler ihracçı tarafından belirlenecek bedel üzerinden satışa sunulacaktır. Bu satışlar neticesinde elde edilen hasılat yatırımcılara sahip oldukları Sertifikalar nispetinde dağıtılacaktır. Ancak, bu açık artırmalarda oluşan fiyatların yatırımcıların beklentilerinin altında kalma riski vardır. Bu durum yatırımcıların Gayrimenkul Sertifikası yatırımlarından zarar etmelerine neden olabilir.

18. Tali edime konu olan bağımsız bölümler için şeffaflıkla düzenlenecek olan açık artırmalarda İhraççı tarafından makul surette tüm tedbirler alınmış olsa dahi, açık artırmalarda bağımsız bölümlerin başarılı bir şekilde satışının gerçekleştirilememesi, yatırımcıların tali edim ifasından bekledikleri faydayı elde edememelerine neden olabilir.
19. Tali edime konu bağımsız bölümlerin tali edim ifa süresi içerisinde üçüncü kişilere satılması sonucunda bu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelir ihraççının tali edim gelirlerinin tutulduğu ve nemalandırıldığı hesapta toplanacaktır. Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen satış gelirleri, tali edim ifa tarihine kadar, katılım finans ilke ve esaslarına uygun olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") veya ihraççı tarafından nemalandırılacak olup, tali edim ifa tarihinde tarafınıza ödenecektir. Bu süreç içerisinde elde edilecek olan getiri piyasa koşullarına bağlı olarak alternatif yatırım araçlarına göre daha düşük olabilir. Tali edime konu bağımsız bölüm satışından elde edilen fon söz konusu bağımsız bölümlerin tamamı satılincaya kadar vekilin özen borcu çerçevesinde Katılım Finans İlke ve Prensiplerine uygun olarak ihraççı ve/veya TOKİ tarafından değerlendirilecektir. İhraççının yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarından sağlanan getirinin, beklentinize ve piyasadaki alternatif yatırım araçlarının getiri oranının altında kalma riski vardır.
20. Projede blok, cephe, kat ve malzeme farklılıkları gibi nedenlerle bağımsız bölümler arasında fiyat farklılıkları oluşmaktadır. Bu fiyat farklılıkları genel olarak şerefiye olarak adlandırılır. Asli edim sırasında yatırımcılardan şerefiye talep edilmemesi amacıyla dairelerin şerefiyeleri Sertifika adedine dahil edilmiş olup, benzer nitelikteki daireler arasında şerefiyesi yüksek olan daire için daha fazla; şerefiyesi düşük olan daire için ise daha az Sertifika toplanacaktır.
21. Projesi'ne ilişkin mimari plan ve projeler ve buna bağlı olarak yapı ruhsatları oluşturulmuş olsa da sosyal donatıların, ortak kullanıma açık alanların ve projedeki bağımsız bölümlerin planlarında proje ilerleme sürecinde bazı değişiklikler olma riski mevcuttur. Bu değişimler Sertifikalar'ın fiyatını olumsuz etkileyebilir ve söz konusu olumsuzluklar projenin değer kaybetmesine ve zarar etmenize neden olabilir.
22. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden Dönme hakkını kullanmanız halinde bu haklarını kullanmanızın ardından ihraççının kabul etmesini takiben Sertifikalar'ınıza ilişkin blokaj çözülecek ve bu Sertifikalar serbest dolaşıma açılacaktır. Dolayısıyla, Gayrimenkul Sertifikalar'ının ikincil piyasasında yaşanabilecek işlem hacmi artışından kaynaklı ilave fiyat değişim riski doğabilecektir. Ayrıca, daha önce size tahsis edilen bağımsız bölümler üzerindeki tahsisatlar da kaldırılarak söz konusu bağımsız bölümler diğer yatırımcılardan talep gelmemesi halinde tali edime konu edilir. Dolayısıyla tali edime konu bağımsız bölümlerin arzındaki artıştan kaynaklı fiyat baskısı oluşturabilecektir.
23. Mevzuattaki değişimler veya yeni bir mevzuatın yürürlüğe girmesi sonucunda Gayrimenkul Sertifikaları'nın getirisinde değişiklik yaşanması ihtimali vardır. Ayrıca, konut mevzuatında oluşabilecek değişikliklerden kaynaklı olarak asli edimi talep eden Gayrimenkul Sertifikası sahiplerinin farklı vergi, resim, harç veya benzeri maliyetlere katlanmaları gerekebilir.

24. Sertifikalar'ın temsil ettiği projede kullanılacak uygun iş gücünün bulunamaması, hammadde tedarikinde yaşanacak problemler, mimari problemler ve iş kazaları gibi konular projenin tamamlanma tarihini olumsuz etkileyebilir ve projenin öngörülen sürede tamamlanamamasına neden olabilir. Söz konusu faktörlerin herhangi birinde oluşacak aksama projenin bitiş tarihinin ve dolayısıyla edim ifa sürelerinin ertelenmesine neden olabilir.
25. Öte yandan proje sürecince imar, belediye, iskân ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerini uzatabileceği gibi söz konusu mevzuat değişiklikler projenin zamanında tamamlanamamasına ve edimlerin öngörülen sürelerde yerine getirilememesine neden olabilir. Bu durum Gayrimenkul Sertifikası yatırımlarından zarar etmenize neden olabilir.
26. Sertifikalar ve Sertifikalar'a konu Proje birçok mevzuat kapsamında düzenlemelere tabi olup, ilgili mevzuatlarda İhraççı'nın kontrolü dışında meydana gelebilecek olan mevzuat değişiklikleri, sizi olumsuz olarak etkileyebilir.
27. Projenin 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. Söz konusu izinlerin zamanında ve tam alınamaması veya tam uyum sağlanamaması, mevcut izinlerin yürütmesinin durdurulması veya iptal edilmesi, projenin gecikmesine neden olabilir.
28. Projenin 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.
29. İhraççı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sertifikalar'ın temsil ettiği projede çeşitli hukuki davalarla karşılaşılabilir ve söz konusu davalar projeye ve edimlerin yerine getirilmesine ilişkin gecikmeler yaratabilir.
30. Projenin yükleniciden kaynaklı ve/veya mücbir sebeplerden ötürü izahnamede belirtilen proje teslim tarihinde tamamlanamama riski bulunmaktadır. Projenin gecikmesi durumunun anlaşıldığı tarihten itibaren 15 iş günü içerisinde Gayrimenkul Sertifikaları Tebliğinin 6'ncı maddesi uyarınca bir fizibilite raporu hazırlatılır ve bu raporda projenin tamamlanması için gerekli olduğu belirtilen süre için Kurula ek süre talebiyle başvurulur. Kurulca verilecek bu ek süre genel zorlayıcı sebepler haricinde hiçbir şekilde proje bitiş tarihini izleyen 180 günü aşamaz.
31. İhraç edilen Sertifikalar'ın borsada işlem görmeye başladığı tarihten sonraki dönemde, bu Sertifikalar için likit bir ikincil piyasa gelişmeyebilir ya da gelişmesi halinde dahi bu durum süreklilik arz etmeyebilir. Bu nedenle Sertifikalar'ın işlem göreceği piyasada meydana gelecek fiyat dalgalanmaları Sertifika sahiplerinin istediği zaman ve arzulanan fiyattan Sertifikalar'ını satamamalarına neden olabilir. Gayrimenkul Sertifikası alım-satım işlemlerinde piyasa riski bulunmaktadır. Likit bir piyasa oluşmaması halinde, yatırımcıların Sertifikalar'ı Borsa nezdinde alım ve satımı güçleşebilir. Bu durum Sertifikalar'ın alım-satım fiyatları üzerinde baskı oluşturabilir. Sertifika fiyatlarında dalgalanma (volatilite) oluşabilir.
32. Sertifikalar'ın ihraç fiyatı, projenin veya projedeki ilgili bağımsız bölümlerin piyasadaki güncel değerinin ya da projeye ilişkin gelecekteki beklentilerin göstergesi olmayabilir.

Sertifika'ların fiyatlarındaki dalgalanmalar yatırımcıların Sertifika'larını ihraç fiyatından ya da ihraç fiyatının üzerinde bir fiyattan satamamalarına neden olabilir ve bu durum Gayrimenkul Sertifika yatırımınızdan zarar etmenizle sonuçlanabilir.

33. Borsa'nın Pay Piyasası Yönergesi ile bu yönergeye dayanılarak hazırlanan Pay Piyasası İşleyişine İlişkin Uygulama Usulü ve Esaslarının ilgili hükümleri uyarınca çeşitli durumların varlığı halinde bir sermaye piyasası aracına ilişkin işlemler geçici olarak durdurulabilir veya işlemlerde çok fiyat yöntemi yerine tek fiyat yöntemine geçilebilir. Bu durum Sertifika'nızın likiditesini olumsuz yönde etkileyebilir ve fiyat değişimlerinden kaynaklı zarara uğrayabilirsiniz. Gayrimenkul Sertifika alım-satım işlemlerinde farklı bir şekilde tezahür eden likidite riski bulunmaktadır.
34. Gayrimenkul Sertifikaları'nın herhangi bir zaman diliminde borsada oluşan fiyatları baz alınarak herhangi bir bağımsız bölüme denk gelen Sertifika'ların tespit edilen toplam değeri, aynı projede Gayrimenkul Sertifika ihracına konu olmayan benzer özellikteki bağımsız bölümlerin o anki piyasada oluşan satış fiyatlarından daha yüksek olabilir. Diğer bir ifadeyle, Gayrimenkul Sertifikalar'nın borsada oluşan fiyatı üzerinden hesaplanan bağımsız bölüm fiyatı, söz konusu Sertifikalar'a dayanak olmayan benzer özellikteki bağımsız bölümlerin piyasa satış fiyatlarının üzerinde olabilir ve borsa fiyatı piyasa fiyatını tam ve doğru bir biçimde yansıtmayabilir. Bu durum asli edimi (konut teslimi) talep etmeniz halinde ilgili bağımsız bölümlerin piyasa fiyatlarının üzerinden edinilmenize neden olabilir.
35. Asli edimin ifası sürecinde tapu devri harcı, Katma Değer Vergisi gibi zorunlu giderler ile seyahat, konaklama gibi ihtiyari giderlerin yatırımcılar tarafından karşılanması gerekmektedir.
36. Gayrimenkul Sertifika alım satım işlemleri çeşitli oranlarda risklere tabidir. Piyasada oluşacak fiyat hareketleri sonucunda yatırım kuruluşuna yatırdığınız paranın tümünü kaybedebilirsiniz.
37. Gayrimenkul Sertifika'nın değeri, genel ekonomik ve siyasi ortam kaynaklı fiyat hareketlerinden, spekülasyon ve manipülasyon nitelikteki işlemlerden etkilenebilir.
38. Gayrimenkul Sertifika alım-satım işlemlerinde farklı bir şekilde tezahür eden karşı taraf riski bulunmaktadır. Bu doğrultuda, işleme başlamadan önce, Sertifika'ı ihraç eden şirketin mali durumunun bozulması, iflası, şirket malvarlığına kamu otoriteleri tarafından el konulması gibi ihtimalleri göz önünde bulundurmalısınız.
39. BİST, ilgili mevzuat çerçevesinde, işlem gören ihraççı şirketlerin işlem sıralarını kapatmaya, yükümlülüklerini yerine getirmeyen şirketlere ait Sertifikalar'ı sürekli veya geçici olarak borsa kotundan çıkarmaya yetkilidir.
40. Yatırım kuruluşunun piyasalarda yapacağınız işlemlere ilişkin tarafınıza aktaracağı bilgiler ve yapacağı tavsiyelerin eksik veya doğrulanmaya muhtaç olabileceği tarafınızca dikkate alınmalıdır.
41. Alım-satıma ilişkin olarak yatırım kuruluşunun yetkili personeline yapılacak teknik ve temel analizin kişiden kişiye farklılık arz edebileceği ve bu analizlerde yapılan öngörülerin kesin olarak gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır.

42. İnşaat projelerine ve satışlarına tanınan muafiyetlerin/istisnaların yanı sıra Sertifikalar'a da çeşitli muafiyetler/istisnalar ve vergi avantajları uygulanmaktadır. Bu vergisel muafiyetler/istisnalar zaman içerisinde değişikliğe uğrayabilir veya kaldırılabilir; bu durum sağlayacağınız kazancı olumsuz yönde etkileyebilir.
43. Gayrimenkul Sertifikaları için yatırım kuruluşları tarafından müşteri bazlı risk takibi yapılmamaktadır. Yatırım kuruluşunun yatırımcı adına risk takibi yapma ve tazmin yükümlülüğü bulunmamaktadır.
44. İşlemlerinize başlamadan önce, yatırım kuruluşunuzdan yükümlü olacağınız bütün komisyon ve diğer muamele ücretleri konusunda teyit almalısınız. Eğer ücretler parasal olarak ifade edilmemişse, ücretlerin parasal olarak size nasıl yansıtacağı ile ilgili anlaşılır örnekler içeren yazılı bir açıklama talep etmelisiniz.

Yabancı Uyruklu Kişilerin Asli Edim Taleplerine İlişkin Riskler

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik 35. Maddesi uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartı kaldırılmıştır. Bu nedenle yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmaz (Konut, İşyeri, Arsa, Tarla) edinebilmektedir. Ancak bu hak söz konusu kişinin hangi ülke vatandaşı olduğu, edinebileceği konut ve arsa miktarı, bölge toplamında yabancıların taşınmaz edinmesine verilen izin miktarı, taşınmazın bulunduğu yerin askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde olup olmaması veya yakınlığı ve buna benzer pek çok nedenden dolayı kısıtlanabilir veya kaldırılabilir.

Yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35.maddesi ile düzenlenmiştir. Buna göre; yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri (6491 sayılı Türk Petrol Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu) çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehin tesisinde sınırlama uygulanmaz. Yabancı Ticaret şirketleri dışındaki tüzel kişiler (Vakıf, Dernek, vb.) taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez.

Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip bulundukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip "yabancı sermayeli şirketler" in taşınmaz edinimi, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36.maddesi ve 16/08/2012 tarihli "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik"le düzenlenmiştir. Konuyla ilgili işlemler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün "Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri" konulu, 2012/13 (1735) sayılı genelgesi çerçevesinde yapılacaktır.

İşbu sermaye piyasası işlemleri risk bildirim formu, müşteriye genel olarak mevcut riskler hakkında bilgilendirmeyi amaçlamakta olup, sermaye piyasası araçlarının alım satımından ve

uygulamadan kaynaklanabilecek tüm riskleri kapsamayabilir. Dolayısıyla tasarruflarınızı bu tip yatırımlara yönlendirmeden önce dikkatli bir şekilde araştırma yapmalısınız.

İşbu esasları okuduğumu ve anladığımı kabul ve beyan ederim.