

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye Piyasası Aracı Notu

Bu sermaye piyasası aracı notu, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce .../.../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 .../.../2025 tarihinde onaylanan ihraççı bilgi dokümanı kapsamında daha önce ihraç edilen gayrimenkul sertifikaları bulunmamaktadır.

1

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.
Kadıköy, Beşiktaş Mardin Cad. Sermaye Site:
F-2 Kat: 9 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273357 / M. Sic. No: 273362
Tic. Sic. No: 273357 / Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 273357 / Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 273357 / Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 273357 / Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KASIMPAŞI MAH. FINANS CAD. B.BL
No: 14/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 99891045

İÇİNDEKİLER

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

**Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım 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 O. A. Ş. İ.

ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aka Bilgi: Etiler / Beşiktaş / İstanbul
-2/ Nispetiye / Beşiktaş - 4. KAT - ANKARA
• Tel: 0312 377 77 88 Faks: 0312 362 44 88
E-posta: bilgi@vakifyatirim.com.tr BÜYÜK ÇARŞI KELLEFLER V.D. 9980104594
Bölgeci Kurumlar V.D. 922 008 6 59
Araç No: 0-3220-0887-59007-7

KISALTMA VE TANIMLAR

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

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

KISALTMA	TANIM
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.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat: Mah. Etiler, Beşiktaş, İstanbul
F-2/A Blok No: 34 Beşiktaş 34122
Tel: 0(212) 332 33 77 Faks: 0(212) 332 33 20
İşletim: Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar No: 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: KENT MERKEZİ / İSTANBUL
BİNGÖL MUKELLEFLER 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.

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.
Kıbrıs Mardin Cad. Park Plaza
F-2/A Blok Kat: 3 Beşiktaş 34365 İSTANBUL
Tet: 0212 333 77 Faks: 0212 333 2365
İst. Ticaret Sicil No: 45723
Bölgeci Kurumlar A.Ş. 922 008 359
Mersis No: 0922005835900017

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AŞKIN MAH. FINANÇ CAD. B BLOK
NO: 44/B ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9960104594

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 öngörülmuş 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 sistematığını şeffaflaştırmakla birlikte, Yatırımcılar açısından bazı riskleri de beraberinde getirmektedir. Aynı büyüklükte ve Yatırımcı açısından benzer nitelikte görülen iki Bağımsız Bölüm için talep edilecek Sertifika adedi farklı olabilecektir. Ayrıca, Asli Edim talebinde bulunmayı hedefleyen Yatırımcılar'ın, hedefledikleri Bağımsız Bölüm'e ilişkin Asli Edim talebinde bulunabilmek için İzahname Seti ekinde (Bkz: Ek 1 - Her bir Bağımsız Bölüm'e karşılık gelen Sertifika adedini gösteren liste) her bir Bağımsız Bölüm için belirlenmiş ve www.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 şartla 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, İhraççı ile Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ni 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 Sözleşmesi'nden dönülmesi halinde, Yatırımcı'nın sözleşme bedeli üzerinden belirli oranlarda cezai tazminat ödemesi gerekmektedir. Cayma ve dönme hakları yalnızca Tüketici Kanunu kapsamında tüketici sayılan Yatırımcılar tarafından kullanılabilir; sözleşmeyi İhraççı'nın onayıyla devralan kişiler bu haklardan faydalanamaz. Cayma ve dönme haklarına ilişkin bilgilere işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.15.6.b. (Cayma Hakları) ve 4.15.6.c. (Sözleşmeden Dönme Hakkı) maddelerinde yer verilmiştir.

Yatırımcı, imzaladığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi kapsamında cayma veya dönme haklarını kullanmışsa, ilgili Bağımsız Bölüme ilişkin Asli Edim talebi kapsamındaki haklarını kaybeder. Bu halde, varsa ilgili kesintiler yapıldıktan sonra, Sertifikalar'ı üzerindeki blokaj kaldırılarak Yatırımcı'nın serbest alt hesabına iade edilir. Yatırımcı, dilerse aynı veya bir başka Bağımsız Bölüm için yeniden Asli Edim talebinde bulunabilir.

Vade tarihine kadar, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden cayma veya dönme haklarının kullanılması halinde nakdi bedel değil, Sertifikalar iade edilecektir. Sertifikalar'ın iade tarihindeki değerinin, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalandığı tarihtekinden daha düşük olması da dahil olmak üzere Yatırımcı tarafından cayma ve dönme haklarının kullanılmasının finansal riskleri Yatırımcı tarafından ilgili hakların kullanılması öncesinde değerlendirilmelidir. Dönme hakkının (şartları oluşması halinde) Vade Tarihi'nden sonra, kullanılmak istenmesi halinde Bağımsız Bölüm'e ilişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalandığı tarihteki Sertifika bedeli üzerinden ilgili kesintiler yapıldıktan sonra Yatırımcı'ya iade nakden yapılır.

2.1.12. Asli Edim kullanım süresi içinde Asli Edim talebinde bulunmamış olan Yatırımcılar'ın, Tali Edim yerine Asli Edim talebinde bulunabilmeleri, birçok şartın bir arada bulunması halinde mümkündür. Bu nedenle, Asli Edim kullanım süresi içerisinde Asli Edim talebinde bulunmayan Yatırımcılar'ın sonradan Asli Edim talebinde bulunmaları halinde, bu talepleri İhraççı tarafından karşılanamayabilir.

Asli Edim kullanım süresi içinde gerekli koşulları sağlayamamış veya Asli Edim talep etmemiş olan Yatırımcılar, Tali Edim talep etmiş sayılır ve bu Yatırımcılar'ın Sertifikalar'ı, Tali Edim ifa süresi içerisinde Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilecek olan gelir üzerinden vade tarihinde itfa edilir.

Ancak İzahname Seti'nde belirtilen usule uygun olarak Tali Edim'i talep ettiği kabul edilen Yatırımcılar, Tali Edim ifa süresi sona ermeden önce, daha önce Asli Edim'e konu edilmemiş Bağımsız Bölümler için belirli koşulları sağlayarak Asli Edim talebinde bulunma hakkına sahiptir. Bu durum "edim değişikliği" olarak kabul edilir. Bu sürecin tamamlanabilmesi için Yatırımcı'nın Asli Edim talebinde bulunması, yeterli sayıda Sertifika'ya sahip olması, tercih ettiği Bağımsız Bölüm'ün hâlen tahsis edilmemiş olması, Asli Edim talebinin İhraççı tarafından onaylanması gibi birçok şartın eş zamanlı olarak sağlanması gerekmektedir.

Tali Edim ifa süresi boyunca yapılacak açık artırmalara konu Bağımsız Bölümler için açık artırma süreçleri içerisinde Asli Edim talebinde bulunulması mümkün değildir. Bu da Yatırımcı'nın edim değişikliği durumunda tercih edebileceği Bağımsız Bölüm sayısını sınırlayabilecektir.

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

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

Tali Edim süreci, Yatırımcılar'ın Asli Edim süresi içinde Asli Edim talep etmemeleri veya yeterli sayıda Sertifika biriktirerek gayrimenkul 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 istahı, 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 getiriyi doğrudan etkilemektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24

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.
Etiler Mah. Etiler Caddesi No: 1 Kat: 36
E-2/A Blok No: 1 Kat: 36
Tel: 0(212) 352 00 00
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 3-7228
Boğaziçi Kurumlar Sicil No: 922 006 8154
Merkezi Sicil No: 2770-0893-5400000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Nispetiye Caddesi No: 1 Kat: 8 Blok
İstanbul Ticaret Sicil No: 2770-0893-5400000
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 99 104594

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 şeklinde 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.
Akatlı, Beşiktaş, İstanbul
F. No: 27.523.77
Tic. Sic. No: 27.523.77
Mersis: 08070035237700000000000000
Tic. Sic. No: 27.523.77
Mersis: 08070035237700000000000000
Tic. Sic. No: 27.523.77
Mersis: 08070035237700000000000000

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 Blokajına İlişkin Bilgi

3.2.2.1. Halka Arzdan Elde Edilen Fonun Blokajına 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 Blokajına 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.

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

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

3.4. Halka Arz Edilecek Gayrimenkul Sertifikalarına Konu Proje Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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, fotovoltaiik panel sistemi, jeneratör sistemi, adresli yangın ihbar sistemi, merkezi TV sistemi ve plaka okumalı bariyer sistemi gibi modern altyapı donatıları da Damla Kent Projesi'nde yer almaktadır.

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

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

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

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.

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

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

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



34

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.**

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat: 5. Kat, Etiler, Beşiktaş, 34335 İSTANBUL
F-2/3 Blok Kat: 5. Kat, Beşiktaş, 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 333 3337 - 333 3338 - 333 3339
İşletim: 0 212 333 3337
Boğaziçi Kurumlar V.D. 927 008 9555
Tic. Sic. No: 2720-0883-5900017

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KENT MAH. 8 BLOK
NO: 44 B UMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜKSAKAL KULELERİ V.D. 9980104594

2399 Ada / 1 Parcel
Block Sigs. 1
Ticaret Toplamı: 41
Parcel A. 2 : 2.113 m

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)	HRACA 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 Etabı 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 Etabı içerisinde binaların altlarında yer almak üzere planlanmış 14 adet ticari Bağımsız Bölüm bulunmaktadır.

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

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 Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Yatırım Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akatlıh. Etiler Mah. Kat. Park Mh. Şişli
F-23 Blok Kat: 11 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 352 15 77 Faks: 0212 352 31 20
www.vakifyatirim.com.tr
Tic. Sicil No: 357228
Bölge Sicil No: 922 008 8359
Tic. Sicil No: 0-9220-0282-5900917

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 54/B ÜRÜN VE İSTİFA
MÜKELLEFLER V.D. 180104591

c) D Etabı



38

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Mah. Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 10
F-2/A Blok Kat: 10 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 08030032709000001
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 08030032709000001

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Akademi Mah. Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 10
F-2/A Blok Kat: 10 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 08030032709000001

İstanbul Ticaret Sicil No: 357225
Boğaziçi Sarayı M.D. 322.006 #309
Mersis No: 08030032709000001

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 ETABİ	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.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. 500. Sokak Mardin Cad. Kat: 5
F-24 Blok No: 11 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 332 31 77 - 332 31 55 - 36 21
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 322 008 8359
Mersis No: 08-9220-0001-5000017

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.
NO: 4/B ÜSKÜDAR / İSTANBUL
MERSİS NO: 08-990010450001



İHALE ETAP ADI	PARSEL ADI	PARSEL NİTELİĞİ	PARSEL ALANI (m²)	KONUT SATIŞ ALANI (m²)	TİCARET SATIŞ ALANI (m²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)
E ETABİ	2396/5	KONUT	27.492,95	50.892,41	0,00	50.892,41
	2398/1	KONUT	63.692,46	116.494,98	3.316,87	119.811,85
	2396/6	TİCARET	1.756,56	0,00	3.768,82	3.768,01
	TOPLAM		92.941,97	167.387,39	7.084,69	174.472,27

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

3.4.3. Gerekli İzin ve Onaylar Hakkında Açıklamalar

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

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

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

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. Etiler Cad. Park Maya Site
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34339 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 362 33 77 Faks: 0 (212) 362 36 26
www.vakifyatim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Cad. Park Maya Site
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34339 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 362 33 77 Faks: 0 (212) 362 36 26
www.ziraatyatim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

- **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 (m²)
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

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
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Başakşehir Marmara Çarşı Meydanı Sıra 1
F-2/A Blok Kat: 9 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0(212) 352 03 77 - 0(212) 352 04 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357225
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 2399
Mersis No: TR8220-0863-5950017

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C. KENT HAYAT ANS. Q. B.
M.D. 44/3 Kat: 9 Beşiktaş / İstanbul
BÜYÜK KAPALLEFLE V.D. 998010.

- **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.

45

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.
Şirket Merkezi: İstanbul, Marmara Caddesi, No: 13, Beşiktaş, İstanbul
F-2/A Blok Kat: 13, Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0 212 333 77 77 Fax: 0 212 333 33 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar D. 922 008 8359
Mersis No: 0922008835900017

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Şirket Merkezi: İstanbul, Fırat Caddesi, No: 8, Beşiktaş, İstanbul
F-2/A Blok Kat: 13, Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0 212 333 77 77 Fax: 0 212 333 33 20
www.ziraatyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar D. 922 008 8359
Mersis No: 0922008835900017

- **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 Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler, Beşiktaş 34399 İstanbul
F: 212 333 33 77 E: iletisim@vakifyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 272700/023620
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 08-9220-0883-5900017

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ticaret Mah. İnönü Cad. Blok
O: 44/B ÜMRANİYE/İSTANBUL
BÜYÜK MÜHÜR NO: 260104594

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, rehnedilemez, 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

47

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. Etiler Mah. Cad. Park No: 5
F.3 Blok Kat: 3 Beşiktaş / 34355 İSTANBUL
Tel: 0212 359 36 77 / Faks: 0212 359 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 27222
Sicil Sicil Numarası V.D. 922 008 8 590
Ticaret Sicil No: 2220-0883-5900017

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ENT. MAH. İNANIR S. CAD. BLOK
7/B ÜRÜMLÜK / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 27222
Sicil Sicil Numarası V.D. 922 008 8 590
Ticaret Sicil No: 2220-0883-5900017

Yatırımcılar tarafından Asli Edim kullanım taleplerinin İhraççı'ya iletilmesi ve Asli Edim'in İhraççı tarafından ifası, Tebliğ uyarınca MKK tarafından 22/04/2025 tarihinde yayımlanan, MKS İş ve Bilişim Uygulama İlke ve Kuralları Yönergesi (zaman zaman tadil edilen haliyle) ve işbu İzahname Seti'nde gösterilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

Asli Edim kullanım süresi içerisinde Yatırımcılar'ın Asli Edim talepleri, MKK tarafından belirlenen ve Kurulca uygun görülen yönerge çerçevesinde İhraççı'ya iletilir. Sertifika'ya konu Bağımsız Bölümler Asli Edim kullanım süresinin bitiş tarihi olan 11/08/2028 tarihine kadar Asli Edim dışında hiçbir şekilde İhraççı tarafından üçüncü kişilere satılamaz. Asli Edim kullanım süresi işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.13.1. (Vade & Borsada İşlem Görme Periyodu) maddesinde düzenlenmiştir.

İhraççı, MKS üzerinden kendisine iletilmiş olan Asli Edim taleplerini zaman önceliği esaslarına uygun olarak değerlendirir ve o Bağımsız Bölüm için ilk başvurmuş olan Yatırımcı'yı, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ni imzalamaya davet eder.

Bu davet üzerine Asli Edim talebinde bulunmuş olan Yatırımcı ile İhraççı arasında Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanır ve Yatırımcı'nın Asli Edim talebi İhraççı tarafından onaylanır. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne konu edilen Bağımsız Bölümler, İhraççı veya TOKİ tarafından üçüncü kişilere satılamaz.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamış olan Yatırımcı'ya İhraççı tarafından Proje Bitiş Tarihi'ni takiben, ilgili Bağımsız Bölüm teslim edilir.

Bağımsız Bölüm'e ilişkin kat mülkiyeti tapusu hazırlandıktan sonra Yatırımcı, kat mülkiyeti tapusunun kendi adına tescili için tapudaki gerekli resmi işlemleri tamamlamak üzere İhraççı tarafından davet edilir.

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

4.6.2. Tali Edim

Tali Edim, Tali Edim ifa süresi içerisinde işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.15.9. (Tali Edim'in yerine getirilmesi amacıyla yapılacak satışlara ilişkin usul ve esaslar) maddesinde belirlenen esaslar çerçevesinde İhraççı tarafından Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satılması ve elde edilen satış tutarının Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri'ne, sahip oldukları Gayrimenkul Sertifikaları oranında dağıtılmasıdır.

Tali Edim kullanılması için Gayrimenkul Sertifikası Sahibi tarafından ayrıca bir talepte bulunulması gerekmemektedir. Asli Edim talebinde bulunmamış olan Yatırımcılar'ın tamamının Tali Edim talebinde bulunmuş oldukları kabul edilir. Tali Edim ifa süresi içerisinde İhraççı, Asli Edim talebine konu olmamış Bağımsız Bölümler'in değerlemesini yaptırır ve bu değerlendirme raporlarını esas alarak Bağımsız Bölümler'in satışı için açık artırma(lar) düzenler.

Satılan Bağımsız Bölümler'in bedeli, Tali Edim ifası için özel bir fon hesabında toplanır ve İhraççı tarafından vade tarihine kadar nemalandırılır.

Vade tarihinde ise satılmış olan Bağımsız Bölümler'den elde edilen satış hasılatı ve vade tarihine kadar bu hasılatın nemalandırılmasından elde edilen gelirlerden vergi ve işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.15.9. maddesi c bendi (Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen fonun, Tali Edim ifa süresi boyunca Bağımsız Bölümler'in tamamı

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:

- a) Yükümlülüğün yerine getirilmediği ilk İş Günü Kurul'a bilgi verilir ve konu hakkında KAP'ta özel durum açıklaması yapılır;
- b) 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;

- 1) Proje'nin tamamlanması yönünde karar çıkması halinde, Yatırımcılar tarafından anlaşma sağlanacak üçüncü kişilerce Proje tamamlanarak edimler belirlenen bu üçüncü kişi tarafından yerine getirilir.
- 2) 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,

....

• 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, ...”

Önemli Tarihler	Tarih
Borsada Son İşlem Tarihi	03/08/2029
Tali Edim İfa Süresi Bitiş Tarihi	07/08/2029
Asli Edim İfa Süresi Sonu	10/08/2029
Vade Tarihi (Tali Edim ifa tarihi)	15/08/2029

Vade Tarihi: Sertifikalar'a ilişkin Tali Edim ifa tarihini ifade etmektedir.

Sertifika, halka arzı için 5 (beş) İş Günü süresince **04/08/2025** ila **08/08/2025** tarihleri arasında talep toplanması planlanmaktadır. Sertifikalar'ın **14/08/2025** tarihinde Borsa'da işlem görmeye başlayacağı öngörülmektedir.

Asli Edim kullanım süresi, **12/02/2026** ile **11/08/2028** tarihleri arasındaki dönemdir.

Asli Edim ifa süresi **10/08/2029** tarihinde sona erecektir.

Tali Edim ifa süresi, **14/08/2028** ile **10/08/2029** tarihleri arasındaki dönemdir. Tali Edim ifa süresi içerisinde, Asli Edim'e konu olmamış Sertifika ile finanse edilmiş Bağımsız Bölümler'in satışları gerçekleştirilerek, satışlardan elde edilen tutarlar Tali Edim ifa tarihi olan Vade Tarihi'nde Asli Edim talep etmemiş Sertifika Sahipleri'ne ödenir.

Vade tarihi **15/08/2029** olup, Tali Edim'e konu Sertifikalar'ın sahiplerine ödemeleri gerçekleştirilir.

4.13.2. Proje'nin gecikmesi durumu

Edimlerin, İzahname Seti'nde belirtilen ifa sürelerinde ve esaslar çerçevesinde yerine getirilemeyeceğinin anlaşılması Proje'nin gecikmesi durumudur.

Proje'nin gecikmesi durumunda;

- Bu durumun anlaşıldığı tarihten itibaren 15 (on beş) İş Günü içerisinde Tebliğ'in 6'ncı maddesi 4'üncü fıkrası kapsamında TOKİ tarafından
 - a. Proje'nin tamamlanma düzeyi;
 - b. Tamamlanması için gerekli olan süre;
 - c. Proje'nin tamamlanması için öngörülen tahmini maliyetleri

İçeren bir fizibilite raporu hazırlanır ve Kurula ek süre talebiyle başvurulur.

- Kurulca verilecek bu ek süre, genel zorlayıcı sebepler haricinde hiçbir şekilde Proje Bitiş Tarihi'ni izleyen 180 (yüz seksen) günü aşamaz.
- Proje'nin gecikmesi halinde, Yatırımcılar'a ödenecek cezai şart, işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 4.15.10. (Cezai şarta ilişkin usul ve esaslar) maddesinde öngörülen esaslar çerçevesinde belirlenecektir.

Proje'nin geciktiği bilgisi, fizibilite raporunun sonuç bölümü, Kurulca verilen ek süre, bu kapsamda yeniden belirlenen edim kullanım ve ifa süreleri ile Yatırımcılar'a bu süre boyunca Sertifika başına ödenecek cezai şart tutarı, İzahname Seti ile aynı usuller çerçevesinde duyurulacaktır.

Proje'nin gecikmesi halinde ve Kurulca ek süre talebinin olumlu karşılanması kaydıyla, Asli Edim ve Tali Edim Kurulca uygun görülmüş olan bu yeni sürelerle uygun olarak İhraççı tarafından yerine getirilir ve cezai şart ödenir.

4.13.3. Proje'nin gerçekleşmeme durumu

Proje'nin gecikmesi halinde verilen ek süre sonunda veya ek süre talebinde bulunulmamış ise vade tarihinde edimlerin yerine getirilememesi veya getirilemeyeceğinin anlaşılması Proje'nin gerçekleşmeme durumu. Bu durumda İhraççı'nın Sertifikalar'ın İfta 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 İfta 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.

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'inci maddesi vd. hükümleri uygulanacaktır. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış olması, İhraççı'nın işbu İzahname Seti kapsamında üstlenmiş olduğu sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

Toplu Konut Kanunun 6'ncı maddesi uyarınca gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri resmi şekle tabi değildir. Sözleşmelerin tapuya şerh verilmesi öngörülmemektedir. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanması üzerine, ilgili bağımsız bölümün tahsisi TOKİ tarafından gerçekleştirilir ve ilgili Bağımsız Bölüm herhangi bir başka kişiye satılamaz.

b) Cayma Hakları

Tüketici Kanunu uyarınca Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanması durumunda Yatırımcılar'ın sözleşme tarihinden itibaren 14 (on dört) gün içerisinde hiçbir sebep göstermeksizin veya herhangi bir bedel ödemeksizin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden cayma hakkı bulunmaktadır. Cayma hakkından yararlanmak isteyen Yatırımcılar, cayma haklarını, noter kanalıyla doğrudan İhraççı'ya yöneltecekleri yazılı bir bildirim ile kullanabileceklerdir. 14 (on dört) günlük süre içerisinde İhraççı'ya ulaşmamış olan cayma beyanları hükümsüzdür.

Cayma hakkı yalnızca Asli Edim talep ederek İhraççı ile Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamış olan ve Tüketici Kanunu kapsamında tüketici sayılan Yatırımcılar tarafından kullanılabilir olup; Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin devredilmesi halinde devralan kişilerin cayma hakkı bulunmamaktadır. Bir Yatırımcı'nın Tüketici Kanunu kapsamında tüketici sayılması için "ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi" kabul edilmesi gerekmekte olup herhangi bir uyumsuzluk halinde Yatırımcı'nın tüketici olup olmadığı mahkemeler tarafından belirlenir.

Herhangi bir Bağımsız Bölüm'ün, Yatırımcı tarafından cayma hakkının kullanılması üzerine tekrar İhraççı'nın tasarrufuna dönmesi halinde ilgili Bağımsız Bölüm, Sertifika'ya konu diğer Bağımsız Bölümler ile aynı surette Tali Edim ifa süresi içerisinde satılarak Tali Edim ifasında kullanılabilir gibi Asli Edim talebine de konu edilebilecektir.

c) Sözleşmeden Dönme Hakkı:

Tüketici Kanunu ile 23/01/2017 tarihli ve 29957 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 684 sayılı KHK uyarınca Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmasını takiben Yatırımcılar'ın ön ödemeli konut satışına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde 24 (yirmi dört) ay içerisinde herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakları bulunmaktadır.

Bu çerçevede, herhangi bir Yatırımcı'nın Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin imzalanması tarihinden itibaren 24 (yirmi dört) ay içerisinde sözleşmeden dönme hakkını

artırma dokümanlarında ilan edileceği dikkate alınarak, söz konusu dönemlerde bu Bağımsız Bölümler ayrıca satış ofislerinde satışa sunulmayacak veya Asli Edim talebine konu edilemeyecektir.

Açık artırma esasları aşağıdaki gibidir:

i. Açık Artırmalar

En geç Proje Bitiş Tarihi'ni izleyen 30 (otuz) gün içerisinde başlanarak, Tali Edim ifa süresi sona ermesinden önceki son 30 (otuz) güne kadar açık artırmalar yapılacaktır. Bu açık artırmalarda, Bağımsız Bölüm satış bedelleri, asgari olarak değerlendirme raporunda belirlenmiş olan değer olarak belirlenir. Açık artırmada Bağımsız Bölümler en yüksek teklifi verene satılır.

Birinci açık artırmada satılamayan Bağımsız Bölüm kalması halinde, ikinci açık artırma duyurusu yapılınca kadar, Bağımsız Bölümler ilk açık artırmada belirlenen asgari tutardan az olmamak kaydı ile ihraççı tarafından satış ofislerinde satılabilir.

Açık artırmalar fiziki gerçekleştirebileceği gibi çevrimiçi olarak da Emlak Konut'un veya Emlak Konut'un belirleyeceği internet siteleri üzerinden gerçekleştirilebilir.

Gerçekleştirilecek olan fiziki ve çevrimiçi açık artırmalara ilişkin usul ve esaslar ihraççı tarafından KAP aracılığıyla Yatırımcılar'a duyurulacaktır.

ii. Nihai Açık Artırma

Açık artırmalar süresince satılamayan Bağımsız Bölüm kalması halinde, kalan Bağımsız Bölümler'in satışı için Tali Edim ifa süresi sona ermesinden önce nihai bir açık artırma düzenlenir.

Nihai açık artırmaya değerlendirme raporlarını da dikkate alarak ihraççı tarafından tespit edilen Bağımsız Bölüm satış bedelinden başlanacak ve bu bedel açık artırmada verilecek teklifler için muhammen bedel olacaktır. Açık artırmada ihraççı tarafından ilgili Bağımsız Bölüm müzayededen çekilmedikçe o Bağımsız Bölüm, yukarıdaki usullere uygun olarak, en yüksek teklifi verene satılır.

TOKİ Garantisi

Açık artırmalar sonucunda Tali Edim ifa süresi bitiş tarihinde halen satılamamış Bağımsız Bölümler'in bulunması halinde, söz konusu Bağımsız Bölümler, nihai açık artırma öncesinde yapılmış en son değerlendirme raporu sonucunda tespit edilmiş değer azami %20 aşağısında belirlenen bedel esas alınarak, Yatırımcılar'a Sertifikalar'ı oranında Tali Edim ifa tarihinde ödenmek üzere TOKİ tarafından ihraççı'ya ödenecektir.

c) Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen fonun, Tali Edim ifa süresi boyunca Bağımsız Bölümler'in tamamı satılınca kadar ne şekilde değerlendirileceği:

Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen fon talep edilmesi halinde, talebi takip eden yedinci günün sonuna kadar ihraççı tarafından TOKİ'nin hesaplarına aktarılır. TOKİ tarafından talep edilmemesi halinde Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen bu fon, ihraççı tarafından işletilecektir.

Her iki halde de Tali Edim'e konu Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen fon, Tali Edim'den elde edilen gelirlerin tutulacağı ve Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun olarak nemalandırılacak hesaplarda değerlendirilecektir. Bu fon, Tali Edim ifa tarihine kadar duruma

– 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 bulunabileceklerdir.

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.

“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 stresi 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

HALKYATIRIM

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Menkul Değerler A.Ş.

Akat Mah. Beşitülü Camii Caddesi Kat: 5
F-2/A Blok No: 33 Beşiktaş - 34397 İstanbul

Tel: 0(212) 333 33 77 Fax: 0(212) 333 33 77

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Mersis: 0807000000000000000000

MAH. NAZIM CAD. NO: 44 ÜNİVERSİTESİ

BÜYÜK MÜHÜR NO: 80104594

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 alıştır 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.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat: Mah. Ebulbaki Hürdün Cad. Park Maya SİS
F-2/A Blok No: 357228 Şişli/Şişli/İSTANBUL
Tel: 0(212) 357 22 77 Fax: 0(212) 357 22 36
www.vakfiyatirim.com.tr
İşletim Lisans No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 08-9220-0883-5900017

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mah. Kat: 4/B ÜNİVERSİTE YOLU
BÜYÜK MÜHÜR
80104594

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 iş günü 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.

2. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Liderleri tarafından toplanacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar talep ettikleri Sertifika bedellerini talep anında ödemeyeceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları Sertifika miktarının halka arz satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak Sertifika bedelini dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden ikinci İş Günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları Konsorsiyum Lideri'ne nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listesinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları Sertifika bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Satışı gerçekleştirilen Sertifika bedelleri Konsorsiyum Üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) İş Günü saat 12.00'ye kadar Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait Türkiye Halk Bankası A.Ş. İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde açılan TR97 0001 2001 6900 0010 1000 19 IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

Halka arz edilen Sertifika bedelleri, Halk Yatırım hesaplarında toplandıktan sonra, Şirket adına açılmış olan aşağıda belirtilen Halk Bankası hesaplarına yatırılacaktır.

Hesap Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Şube	Marmara Kurumsal Şubesi
IBAN Numarası	TR47 0001 2001 4510 0080 0000 23

3. Başvuru yerleri:

Sertifika'nın halka arzına katılmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili yatırım kuruluşlarının (Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yatırımcılar, aşağıdaki yetkili yatırım kuruluşlarının merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, mobil bankacılık, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet bankacılığı, telefon bankacılığı şubesi veya mobil bankacılık vasıtasıyla, talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın, İnternet şubesi, telefon Bankacılığı şubesi veya mobil bankacılık işlemlerini yapmaya yetkili olmaları (İnternet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları) gerektirmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Liderleri tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (Konsorsiyum Liderleri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERİ:

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:9 WBC İş Merkezi İç Kapı No:21 Ataşehir / İstanbul

Tel: 216 285 09 00 Faks: 216 688 53 90

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 444 4255 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri, Halk Yatırım Borsa ve Halk Yatırım Trader ve Halkbank mobil uygulamaları

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

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

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, Vakıf Katılım Bankası AŞ tüm şubeleri; T. Vakıflar Bankası T.A.O.: www.vakifbank.com.tr, Vakıf Yatırım: www.vakifyatirim.com.tr, Vakıf Katılım: www.vakifkatilim.com.tr internet siteleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık mobil uygulaması, Vakıf Katılım Mobil

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No:15 Ümraniye/İSTANBUL

Tel: 0 216 590 17 00

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş., T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş., ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.* 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

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 Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İcarenet Sicil No: 357228
Büyük Mülkiyet V.D. 922 008 8359
Müşis No: 0-9220-0883-5900000

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ZİRAAT 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
www.ziraatyatirim.com.tr
İcarenet Sicil No: 357228
Büyük Mülkiyet V.D. 922 008 8359
Müşis No: 0-9220-0883-5900000

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. Azerbaijan 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

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732
Kadıköy/İstanbul
Tel: 0 216 547 13 00 Faks: 0 216 547 13 98 ve 0 216 547 13 99
444 1 263 numaralı telefon ve www.bmd.com.tr internet sitesi ile BMD Trader mobil uygulaması

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Büyükdere Caddesi No:173 1. Levent Plaza B Blok Kat:5 Şişli / İstanbul
Tel: 0 212 410 05 00 Faks: 0 212 410 05 05
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve İrtibat Büroları, 212 410 0500
numaralı telefon ve www.bullsyatirim.com internet sitesi ve Bulls Yatırım Mobil Uygulaması

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul
Tel: 0 212 317 27 27 Faks: 0 212 317 27 26
Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri; www.burgan.com.tr ve
www.burganyatirim.com.tr internet siteleri, Burgan Trade mobil uygulaması

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli/İstanbul
Tel: 0 212 348 91 91 Faks: 0 212 211 83 16
MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com),
0 212 906 10 00 ve 0212 348 9035 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin
tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.,
www.denizyatirim.com'da telefon numarası

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0 (212) 371 01 00 Faks: 0 (212) 353 10 46
Merkez Şube / Kalamış Şube ile www.dinamikyatirim.com.tr internet sitesi ve Slayz mobil uygulaması

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0 212 384 10 10 Faks: 0 212 318 48 40
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.garantibbva.com.tr İnternet
Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi, ile Garanti BBVA Mobil
uygulaması

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

75

Emlak Konut Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Yatırım Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Marmara Caddesi Kat: 4 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35727
Borsacı Kurumlar V.D. 922 005 3359
Mersis No: 08020008800000000000

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Marmara Caddesi Kat: 4 Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20
www.ziraatyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35727
Borsacı Kurumlar V.D. 922 005 3359
Mersis No: 08020008800000000000

Tel: 0 216 453 00 00

Faks: 0 216 377 11 36

Gedik Yatırım tüm şubeleri; 0 216 453 00 53 numaralı telefon, www.gedik.com internet sitesi ve Gedik Trader mobil uygulaması

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul

Tel: 0 212 244 55 66

Faks: 0 212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Bursa Şube, Adana Şube ve Ankara Şube, www.global.com.tr internet sitesi, Global On-Line mobil uygulaması ve 444 03 21 telefon numarası

ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Maslak Mahallesi Dereboyu 2 Caddesi No:13, 34398 Sarıyer /İstanbul

Tel: 0212 276 27 27

Faks: 0212 276 29 00

ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.icbcyatirim.com.tr internet sitesi ve ICBC Yatırım mobil uygulaması

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah., İhlamur Blv., No:3, Ağaoğlu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0 212 700 35 00

Faks: 0216 692 12 75

Etiler, Maslak, Çankaya, Söğütözü, Ankara, Nilüfer, İzmir ve Denizli şubeleri, Ataşehir, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Levent, Şişli, Tuzla, Adana, Aydın, Balıkesir, Bursa, Gaziantep, Kırıkkale ve Mersin İrtibat Büroları, www.infoyatirim.com internet sitesi, InfoTrade Pro ve Infox mobil uygulaması

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 367 70 00

Faks:0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir Şubeleri ve ING Özel Bankacılık Şubeleri; 0850 222 06 00 numaralı telefon ve www.ing.com.tr internet sitesi, ING MOBİL uygulaması

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 İç Kapı No: 41-46 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 212 329 32 00

Faks: 212 328 30 81

212 329 33 10 numaralı telefon ve <https://www.integralyatirim.com.tr> internet adresi

INVEST AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mh. Büyükdere Cd. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok 34394 Şişli İstanbul

Tel: 0 212 238 88 88

Faks: 0 212 347 66 00

Ankara, Çankaya, İzmir, Edremit, Eskişehir, İzmir Pasaport, Bursa Private, Finans Şehir, Kadıköy Rıhtım ve Giresun İrtibat Büroları, 0 212 238 88 88 numaralı telefon ile www.investaz.com.tr internet sitesi ve InvestAZ Borsa mobil uygulaması

76

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat: 10, Etiler Mahallesi, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
F-2 Blok No:18 Beşiktaş, İstanbul
T: 0 212 352 35 35
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35728
Bosnaci Kurumlar V.D. 322 00 359
Mersis No: 0-9220-0683-500000

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER
A.Ş.

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 Saftir 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 Nürol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak/Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88, 0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 Faks: 0 212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri; 444 1 730 numaralı telefon ile <https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp> internet sitesi, Aktif Trader Mobil ve Osmanlı Mobil mobil uygulaması

77

Emlak Konut 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 DEĞERLERİ
Akademi Mah. 66. Sokak Mardin Cad. No: 18 Maslak S/İstanbul
F-2/1 Blok No: 18 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0 212 350 15 77 Faks: 0 212 350 15 77
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Büyükdere Kurumlar V.D. 322 008 835
Mersis No: 0-9220-0633-51000977

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNAN KENT MAH. FİNAN KENT B BLOK
NO: 14/B ÜMRANIYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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.Harmanl Sok. No:7-9 Kat:3 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 239 10 00

Faks: 0 212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Beylikdüzü, Denizli, Fethiye, İzmir, İzmit, Maltepe, Nişantaşı, Trabzon irtibat büroları; 0 212 239 10 00 numaralı telefon, <https://www.phillipcapital.com.tr/> internet adresi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No :215 Kat: 6-7 34394 Şişli İstanbul,
Türkiye

Tel: 0 212 336 70 00 ve 0 212 336 73 73

Faks: 0 212 282 22 55

QNB Invest'in tüm şubeleri ve QNB Bank A.Ş.'nin tüm şubeleri, QNB Mobil uygulaması (Sadece TL peşin teminata alınarak kabul edilecek başvurular.) ve 0212 336 73 73 numaralı telefon ve internetsube.qnbinvest.com.tr internet sitesi, QNB Invest Mobil uygulaması

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 212 334 33 33

Faks: 0 212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet sitesi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler/İstanbul

Tel: 0 212 355 46 46

Faks: 0 212 282 09 98

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Girne, Mersin, Alsancak, Çukurambar, Çankaya, Bodrum, Karşıyaka Şubeleri ve Merkez Şubesi ile İzmit, Marmaris, Akatlar ve Trabzon irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri, www.tacirler.com.tr internet sitesi ile Tacirler Yatırım mobil uygulaması

78

Emlak Konut 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

ZIRAAT YATIRIM

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Etiler Nispetiye Cad. Park Mh. 9. Kat: 9/3

F-2/A 34394 336 73 73

Tel: 0(212) 355 46 46

İstanbul Ticaret Sicil No: 2728

Bogaziçi Kurumlar D. 922 008 8339

Mersis No: 0-9220-00833-590001

NO: 41111 İSTANBUL

BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D.

TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnkılap Mah. Sokullu Cad. No:7B 34768 Ümraniye İstanbul

Tel: 0 216 636 44 44

Faks: 0 216 631 44 00

TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve Şubeleri, Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Şubeleri, www.teb.com.tr internet sitesi ve Cepteteb mobil uygulaması**TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Antalya İrtibat Bürosu, Akasya İrtibat Bürosu, Kadıköy İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Bodrum İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu ve Adana İrtibat Bürosu ile www.terayatirim.com internet sitesi**TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 345 00 62 ve 0 212 345 00 66

Faks: 0 212 345 07 66

Ankara, İzmir, Adana Şubeleri; 444 39 34 numaraları telefon ile www.trive.com.tr internet sitesi ve Trive Plus mobil uygulaması**ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak/İstanbul/Türkiye

Tel: 0 212 367 36 36

Faks: 0212 346 10 40

İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya ve Bağdat Caddesi Şubeleri ile www.utrade.com.tr ve www.unlumenkul.com internet siteleri ile UTRADE ve Piapiri mobil uygulamaları**YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL

Tel: 0 212 319 80 80

Faks: 0 212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam web sitesi, 444 0 444 telefon numaralı Müşteri İletişim Merkezi, www.yapikredi.com.tr, www.yatirimdunyam.com.tr ile YKB Mobil Bankacılık uygulaması**YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL

Tel: 0 212 317 69 00

Faks: 0 212 282 15 50 – 51

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler

0212 317 69 00 telefon numarası, www.yf.com.tr ve YFTrade Mobile uygulaması

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Emlak 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.**
Akas Mah. Eski Mardin Cad. Park Maya Site-
F2/A Blok No:18 Beşiktaş 3335 İSTANBUL
Tel: 0 212 353 35 77 Faks: 0 212 353 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27212
Sicil Gazetesi Kurum V.D. 22.08.2009
Versiyon No: 0-9220-0883-590097**ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Finansman Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü
Eski Büyükdere Cad. B1 Blok Ümraniye / İstanbul
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 938030

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)

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)

BAŞVURU YERİ	TEMİNATA ALINACAK KIYMET
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Fonu • Değişken fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro)
ING BANK A.Ş.	
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi- TL • Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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 Bulvarı, Mardin Cad. Park Maya Sitesi, MAĞAZININ ÇUKUR BLOK
F-2/A Blok Kat: 1, Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 342 1122 / 77 Fax: 0 212 342 36 26
www.vkiyfs.com.tr
Ticaret Sicil No: 351228
Mersis No: 0-9210-0863-5400017

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZIRAAT YATIRIM
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.

EMLAK KONUT

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler, Beşiktaş, İstanbul
F-2/1 Blok Kat: 10 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0212 232 33 77 Faks: 0212 232 36 20

FINANSTMAN
ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANT. MAH. FİNANSAL BLC
4/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER 97 005

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

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeni ile İhraççı'nın yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- İhracı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, pandemi (salgın hastalıklar), su baskını gibi tabii afetler, ayaklanma, yaygın terör eylemleri veya ihracı etkileyebilecek uluslararası hukuki ihtilafların vukuu bulması,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin İhraççı'nın ihraç edilen Sertifika'nın pazarlamasına imkân vermeyecek durumda olması nedeni ile yeterli talebin oluşmayacağını ve piyasaların durumu itibari ile ihraçtan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- İhraççı'nın yönetici ve yetkililerine, Sertifika'nın pazarlanmasını etkileyen veya etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılmış olması,
- Talep toplama süresi içinde, İhraççı'nın esaslı bir şekilde mali durumunda meydana gelen ve SPK tebliğleri kapsamında hazırlanan İzahname Seti'nde yer alan bilgilerin

bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması.

Halka arzın iptali veya ertelenmesi halinde talepte bulunan Yatırımcılar'a herhangi bir tazminat ödenmeyecek ve Yatırımcılar'ın bloke edilen paraları iptal işlemini takiben iade edilecektir. Yatırımcılar'ın bloke edilen paraları 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 Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	Eft Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur.	İşlemlere ait düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Saklayıcı Kurum hesap açma tarifi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifi uygulanacaktır.	Takasbank Tarifi Yüzbinde 10 + BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken	MKK Tarifi + BSMV	MKK Tarifi + BSMV	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.

	masraflar alınacaktır.					
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.	-	Saklayıcı Kurum Virman 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

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat: Men. 8/2, 18. Etage, Mardin Cad. Park Mah. 5. Kat, 34395 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
F-2/3 Blok Kat: 18. Etage, Mardin Cad. Park Mah. 5. Kat, 34395 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 360 15 77 Fax: 0212 360 15 78
E-posta: bilgi@vakifyatirim.com.tr
Bölge: İstanbul
Tic. Sic. No: 270800
Mersis No: 3492000835900017

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat: 4/B, 4. Etage, Mardin Cad. Park Mah. 5. Kat, 34395 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 360 15 77 Fax: 0212 360 15 78
E-posta: bilgi@ziraatyatirim.com.tr
Bölge: İstanbul
Tic. Sic. No: 270800
Mersis No: 3492000835900017

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 TL arası sabit 30,00 TL, 500.000 TL-1.000.000 TL 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 alınmaktadır.	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.

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.**

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER
Akat Mey. 100.000 Mardin Cad. Park Maya Sit.
F-2 Blok Kat: 5 Beşiktaş 34345 İSTANBUL
Tel: 0212 231 10 77 Faks: 0212 352 36 20
E-posta: bilgi@vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 27278
Sicil Sicil Kurum No: D. 922 008 3359
Mersis No: 0812008835900017

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

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TENT MARMARA C. Ç. 9 BL
N. 44/5 KAT: 5/5 İSTANBUL
BÜYÜK ÇELEKLEFLER 9980104

			100.000 TL üstü 19 TL			
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	13,56 TL + BSMV	-	Onbinde 0,3 35,17 TL + BSMV alt limit 175,85 + BSMV üst limit	14 TL + BSMV (TL EFT işlemleri) 30 USD + BSMV (Yabancı para EFT işlemleri)	-	-
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	-	-	250 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sirasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi değerli 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 Internet Sitesi www.Osmanlim enkul.Com.Tr Adresinde Yayınlanır.

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Mkk Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	19,25 TL	-	21,0 TL	İnternet şubesiinden 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 YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Şuburîye Mardin Cad. Paft. No: 15
F-2/A Blok No: 15/17 Kat: 34
Tel: 0 312 350 05 17 Fax: 0 312 352 36 20
E-posta: vakif@vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 15721
Boğaziçi Kurumlar Ltd. 922 008 8 009
0 312 350 05 17

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İSTANBUL ANSARİT MAH. FİDANCI CAD. 3 BLOK
NO: 14/B ÜNİVERSİTE YOLU
BÜYÜK MÜHÜR NO: 15721/10459

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.

29/11/2024 revizyon tarihli Borsa İstanbul Pay Piyasası Yönergesi'nin 30'uncu maddesi uyarınca Borsa İstanbul genel müdürü, aşağıdaki durumlardan birinin varlığı halinde Sertifika işlemlerini en fazla 1 (bir) ay için geçici olarak durdurabilir:

- 1) Serifikalar'a veya İhraççı'ya ilişkin olarak bir belirsizlik hâlinin veya Yatırımcılar'ın kararlarını etkileyecek önemde bilgiler olduğunun öğrenilmesi ve Borsa İstanbul genel müdürünün bu belirsizlik hâlinde veya önemli bilgilerden Yatırımcılar'ın haberdar edilmesini gerekli görmesi halinde,
- 2) Serifikalar için sağlıklı bir piyasa teşekkül etmesini önleyecek şekilde olağan dışı fiyat ve/veya miktarlarda alım satım emirlerinin pay piyasası alım satım sistemine kaydedilmesi halinde,
- 3) Piyasa yapıcılığı veya likidite sağlayıcılığı olarak işlem gören Serifikalar'ında görevli piyasa yapıcı veya likidite sağlayıcı hakkında görevini yapmasını etkileyebilecek önemde bilgiler olduğunun öğrenilmesi ve Borsa İstanbul genel müdürünün bu bilgilerden Yatırımcılar'ın haberdar edilmesini gerekli görmesi halinde veya,
- 4) Bir seansın sağlıklı bir biçimde yürütülmesini engelleyen sistemsel, iletişimsel, teknik ve benzeri diğer unsurların ortaya çıkması halinde.

Borsa İstanbul genel müdürü, işlemlerin yeniden başlamasına aynı seans süresi içinde izin vermişse ve yeterli süre kalmışsa işlemler yeniden başlatılır.

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

yeniden belirlenebilir ve bu durum KAP'ta ilan edilir. Borsa İstanbul genel müdürü daha önce iletilmiş emirleri ve/veya gerçekleşmiş işlemleri kısmen veya tamamen iptal edebilir.

Serifikalar'daki işlemlerin geçici olarak durdurulduğu süre seans süresini aşmışsa, söz konusu Sertifika'ya ilişkin işlemlerin yeniden başlatılacağı zaman ve gerektiğinde uygulanacak baz fiyat Borsa İstanbul genel müdürü tarafından belirlenir ve KAP'ta ilan edilir.

Yönetim Kurulu, işlemleri geçici olarak durdurulan Sertifika'yla ilgili olarak belirsizlik hâlinin giderilmesi için ilgili İhraççı'ya, Yönetim Kurulu karar tarihinden itibaren en fazla 2 (iki) yıl süre verebilir. Yönetim Kurulu, süre sonunda ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda sermaye piyasası araçlarının yeniden işleme açılması veya işlem görmekten men edilmesi hususunda gerekçeli kararını verir ve KAP'ta duyurur.

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

Yoktur.

6.4. Likidite Sağlayıcılık faaliyetleri planlanıp planlanmadığı:

BİST Pay Piyasası Prosedürüne uygun olarak Serifikalar'da Likidite Sağlayıcılık faaliyetlerinden yararlanılması planlanmaktadır. İhraççı, Likidite Sağlayıcılık faaliyetleri için "Likidite Sağlayıcılık Hizmetleri Sözleşmesi" ile Halk Yatırım'ı yetkilendirmiştir.

6.4.1. Likidite Sağlayıcılık faaliyetlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

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.

AKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Üsküdar / Üsküdar / İstanbul
F-2/A Blok Kat: 7 Beşiktaş / 34398 / İSTANBUL
Tel: 0(212) 322 31 77 Faks: 0(212) 322 36 20
E-posta: info@akyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bölgesel Kurumlar V.D. 922 008 93
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

ZIRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER
FİRKENT MAHALLESİ
C-44/5 ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEF NO: 99801

ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanmaktadır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar TOKİ tarafından re'sen onaylanmaktadır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler TOKİ tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konmaktadır.

- **Kamulaştırma Yapma Yetkisi**

Toplu Konut Kanunu'nun 4'üncü maddesi uyarınca TOKİ, kanundaki ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerindeki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. TOKİ tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 08/11/1983 tarihli ve 18215 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3/2'nci maddesindeki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılmaktadır.

- **Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmelerinde Resmi Şekil Şartı İstisnası**

Toplu Konut Kanunu'nun 6'ncı maddesi uyarınca TOKİ tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan gayrimenkul satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmamaktadır.

- **Kar Amaçlı Proje Uygulamaları**

Toplu Konut Kanunu Ek Madde 1 uyarınca TOKİ, idareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırma yetkisine sahiptir.

- **Yapı Ruhsatı Alınması Sürecinde Sağlanan Kolaylık**

İmar Kanunu 22'nci madde uyarınca belediye veya valiliğe yapılan başvuru sonucunda ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilmektedir. Toplu Konut Kanunu Ek Madde 9 uyarınca TOKİ tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar plânlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar plânı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimarî, statik, tesisat ve her türlü fennî mesuliyetin TOKİ tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilmektedir.

7.3. İncelemeye açık tutulacak belgeler

Sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan aşağıda yer alan her türlü rapor ve belgeler İhraççı'nın Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No: 7/2 B Ataşehir / İSTANBUL adresindeki merkezinde ve başvuru yerleri ile İhraççı'nın internet sitesi www.emlakkonut.com.tr ile KAP'ta Yatırımcılar'ın incelemesine açık tutulmaktadır.

- Gayrimenkul Değerleme Raporu
- Hukukçu Görüşü
- 2024 Yıl Sonu Finansal Tablolar
- 2024 Yıl Sonu Faaliyet Raporu
- İcazet Belgesi

"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

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

9.4.1. Tapu Harcı

Harçlar Kanunu uyarınca, gayrimenkul satış ve devrine ilişkin tapu müdürlüğünde yapılan işlemlerde, beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere alıcı ve satıcı ayrı ayrı %2 olmak üzere toplam %4 oranında tapu harcı ödenmesi esastır.

Ancak;

- TOKİ tarafından yapılan teslimlerde, Harçlar Kanunu'nun 59/j maddesi uyarınca TOKİ'den tapu harcı alınmamaktadır.
- Proje'nin, Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında rezerv yapı alan olarak ilan edilmiş taşınmazlar üzerinde geliştiriliyor olması nedeniyle, tapu harcına ilişkin istisna hem alıcı hem satıcı bakımından uygulanabilecektir. Bu istisna, 2024/1 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgesi doğrultusunda değerlendirilir. Buna göre; 10/12/2018 tarihinden sonra, Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında inşa edilen yapıların ilk satışında, işlemin TOKİ, İdare, iştirakleri veya gayrimenkul yatırım ortaklığı tarafından yapılması halinde alıcı harçtan muaftır.

9.4.2. KDV

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

Damla Kent Projesi kapsamında inşa edilecek olan Bağımsız Bölümler, Kentsel Dönüşüm Kanunu çerçevesinde, rezerv yapı alanında geliştirilecek olması nedeniyle: net alanı 150 m²'ye kadar Konut teslimlerinde, ilgili oranlarda herhangi bir değişiklik yapılmadığı sürece, %1 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

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

Emsal bedel, Vergi Usul Kanunu'nun 267'nci maddesine göre; maliyet bedeli, mukayese bedeli veya rayiç bedel yöntemlerinden biriyle tespit edilir. Gayrimenkul Sertifikası karşılığı yapılan teslimlerde satış tarihindeki Bağımsız Bölüm rayiçi emsal alınabilir.

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

9.4.3. Damga Vergisi

Yatırımcı ile TOKİ arasında düzenlenecek olan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Damga Vergisi Kanunu'na göre damga vergisine tabi olmakla birlikte;

Bu sözleşmenin, Tüketici Kanunu kapsamında ön ödemeli konut satış sözleşmesi olarak düzenlenmesi halinde, 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca damga vergisi oranı %0 olarak uygulanır.

Aşağıdaki belgeler Barbaros Mah. Mor Sümbül 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:

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