EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İhraççı Bilgi Dokümanı

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

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

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'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 değerleme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Maya Sites. F-2/A İSTANBUL Tel: (212) 352 36 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359	ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İÇİNDEKİLER

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi İSTANBUL
F-2/A Blok No:8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax:0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357728
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. B BLOK NO: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

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.

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

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.

Kısaltmalar	Tanımlar
Kira Sertifikaları Tebliği	07/06/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliği'ni;
Kurumlar Vergisi Kanunu	21/06/2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kurumlar Vergisi Kanunu'nu;
kW	Kilowattı;
m^2	Metrekareyi;
m.	Maddeyi;
Min.	Minimumu;
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi;
Özet	Halka arz edilecek Sertifikalar'a ilişkin hazırlanan işbu İzahname Seti'nde yer alan özeti;
Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği	03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ni;
Proje Sözleşmesi	TOKİ ile Emlak Konut arasında imzalanmış olan 17/03/2025 tarihli Ahmet Öztürk Kışlası İşbirliği Protokolü'nü;
Sermaye Piyasası Aracı Notu	Halka arz edilecek Sertifikalar'a ilişkin hazırlanan işbu İzahname Seti'nde yer alan sermaye piyasası aracı notunu;
SPK / Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu'nu;
SPKn	06/12/2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kanunu'nu;
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'yi;
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti'ni;
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nı;
Tebliğ	05/07/2013 tarihli ve 28698 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan (zaman zaman değiştirilmiş haliyle) Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (Seri No: VII-128.2)'ni;
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı;
TİMLO	Türkiye İnşaat ve Malzeme Limited Şirketi'ni;

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.

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

ifade eder.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ

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

"Bilindiği üzere Kotasyon Yönergesinin 15 inci maddesinde "Halka arz yoluyla veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere ihraç edilen gayrimenkul sertifikaları, Borsa tarafından herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın SPK tarafından izahnamenin veya ihraç belgesinin onaylanması ve satışın gerçekleşmesini takiben kota alınır. " hükmü yer almaktadır.
Emlak Konut tarafından İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının Borsamızda işlem görmesi talebi ile ilgili olarak yapılan değerlendirme sonucunda,
(...)
B) Kurulunuza iletilecek Borsamız görüşü olarak, Kurulunuz tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda,
1) Emlak Konut tarafından halka arz edilecek 70.000.000.000 TL olan gayrimenkul sertifikalarının, izahnamenin Kurul tarafından onaylanması ve satış sonuçlarının Borsamıza ulaştırılması kaydıyla, Kotasyon Yönergesi'nin 15. maddesi çerçevesinde Borsa kotuna alınarak Pay Piyasası bünyesinde Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı'nda işlem görebileceği,
2) Borsamız görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği onaya dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir." ifadeleri yer almaktadır.

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.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Yoktur.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

1. İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANININ SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

2. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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.

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

Yoktur.

3. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

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.

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 24 (b)	6.268.468	20.591.036
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 24/(a)	171.305.359	125.061.497
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 24 (b)	4.120.947	4.120.947
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 23 (f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		19.913.653	24.682.179
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		201.608.427	174.455.659
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md.24 (b)	12.902.139	6.353.789
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 24 (a)	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 24/(b)	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar		97.317.081	84.533.176
EB	Diğer Kaynaklar		91.389.207	83.568.694
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 3/(k)	201.608.427	174.455.659

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 24 (b)	6.268.468	20.591.036
A2	Vadeli / Vadesiz Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md.24 (b)	7.906.893	22.030.591
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 24 (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ.Md 24 (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 24/(c)	14.900.885	14.517.117
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ.Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 28	4.393.955	1.513.090
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 31	165.113	214.212
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md.22/(e)		

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md.22/(e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 24 (a),(b)	88%	83%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 24 (b)	2%	2%
4	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md.24/(c)	7%	8%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 28	2%	1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 31	13%	8%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ. Md 22/(e)	1%	1%

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

4. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

4.1.1. Şirket'in Faaliyetlerine ve İş Modellerine İlişkin Riskler

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Caddesi Park Maya Sites
F-2/A Blok No: 3 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

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

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

4.1.2. Mevzuata İlişkin Riskler

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

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.

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

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

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

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

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

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.

4.1.3. Arsa Tedarikine İlişkin Riskler

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

4.1.4. Projelerin Başlamaması, Tamamlanamaması veya Geç Tamamlanması Riski

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

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

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

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.

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

4.1.5. Projelerin Satış Performansına ve Tahsilatlara İlişkin Riskler

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

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:
Tel:0(212)
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No 0-9220-0883-5900017

4.1.6. Gayrimenkul Yatırımlarının Likiditesine İlişkin Riskler

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

4.1.7. Gayrimenkul Sektöründeki Genel Dalgalanmalara Karşı Yüksek Duyarlılık

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

4.1.8. Rekabet Riski

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

4.2. TOKİ ile İlişkilendirilen Riskler

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

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. Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok
Tel:0(212) 35 Fax: 0(212)
İstanbul Ticaret Sicil No:
Boğaziçi Kurumlar V.D. 8359
Mersis No:
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT BLOK
NO: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9960104591

4.2.1. Kamu İdaresi Olmasından Kaynaklanabilecek Süreç ve Karar Alma Farklılıkları

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

4.2.2. Çıkar Çatışmasına Yol Açabilecek Riskler

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

4.2.3. Şeffaflık ile İlgili Riskler

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

4.3. Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne İlişkin Genel Riskler

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

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

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.

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

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

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

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

4.4. Genel Piyasa ve Çevresel Riskler

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ZİRAAT MENKUL DEĞERLER

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

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

5. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

5.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

5.1.1. İhraççının ticaret unvanı:

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

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

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

5.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

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

5.1.5. İhraççının ödeme gücünün değerlendirilmesi için önemli olan, İhraççı'ya ilişkin son zamanlarda meydana gelmiş olaylar hakkında bilgi:

Yoktur.

5.2. Yatırımlar:

5.2.1. İhraççı Bilgi Dokümanı'nda yer alması gereken son finansal tablo tarihinden itibaren yapılmış olan başlıca yatırımlara ilişkin açıklama:

Emlak Konut GYO, stratejik büyüme hedefleri doğrultusunda portföyünü güçlendirmeye ve yeni proje geliştirme fırsatlarını değerlendirmeye devam etmektedir. Bu kapsamda, İstanbul Esenler Atışalanı Mahallesi'nde yer alan toplam 75.272,82 m² büyüklüğündeki arsaların 2.898.003.570 TL bedelle satın alımı başarıyla tamamlanmıştır.

Arsa tedarikinin yanı sıra, GPM ile geliştirilecek yeni projeler için de önemli adımlar atılmıştır. İzmir Çeşme Dalyan'da gerçekleştirilen GPM ihalesi sonucunda, ASKSTG 10.525.000.000 TL olarak belirlenmiş olup, %50'lik şirket payı gelir oranı ile Emlak Konut'un payına düşen ASKŞPTG 5.262.500.000 TL'dir. Bu projede elde edilecek Şirket Payı Toplam Geliri'nin %80'inin İLBANK'a, %20'sinin ise Emlak Konut GYO'ya ait olacaktır. Benzer şekilde, İstanbul Esenler Atışalanı 2. Etap GPM ihalesinde 5.444.000.000 TL'lik ASKSTG üzerinden %35 şirket payı gelir oranı ile 1.905.400.000 TL ASKŞPTG hedeflenirken, Muğla Milas Meşelik GPM ihalesinde ise 1.100.000.000 TL'lik ASKSTG ve %42 şirket payı gelir oranı ile 462.000.000 TL ASKŞPTG elde edilmesi planlanmaktadır. Bu gelişmeler, İhraççı'nın hem arsa portföyünü değerli lokasyonlarda genişlettiğini hem de gelir potansiyeli yüksek yeni projeleri hayata geçirme konusundaki kararlılığını ortaya koymaktadır.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, portföyünde yer alan ve stratejik öneme sahip bir arsa satışı karşılığı GPM'ye dayalı projenin geliştirilmesi ve finansmanı sürecinde, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile katılım bankacılığı prensiplerine uygun bir müşareke anlaşması[1] akdetmiştir. Bu stratejik iş birliği kapsamında;

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

iii. 2025 Yılı İhale Hedefleri ve Proje Geliştirme Planları:

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

a) GPM Kapsamındaki İhale Hedefleri:

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

b) ATYM Kapsamındaki İhale Hedefleri:

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

iv. Mevcut Arsa Stoğunun Değerlendirilmesi ve Stratejik Önemi:

Şirket, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Türkiye genelinde toplam yaklaşık 4.063.000 m^2 büyüklüğünde, proje geliştirilmeye uygun ve birçok farklı lokasyonlarda yer alan geniş bir arsa portföyüne sahiptir. Bu arsa stoğunun konsolide ekspertiz değeri, yine aynı tarih itibarıyla yaklaşık 64.425.000.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu arsa portföyü;

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

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

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

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

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.

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

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

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

Yoktur.

6. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

6.1. Ana Faaliyet Alanları

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

Faaliyet Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Gelir Tablosu Analizi)

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

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

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.

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

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

Finansal Durumun Değerlendirilmesi (Bilanço Analizi)

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
EMLAK KONUT
HALKYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Cad. Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Fax:0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No:057228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No. 0-9220-0883-5900017
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
BLOK
NO: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
MÜKELLEFLER V.D.

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

GPM

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

ATYM

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

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

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

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.

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

- **Arsa Satış Gelirleri**

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

- **Konut ve Ticari Ünite Satış Gelirleri**

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

- **Müşavirlik Gelirleri**

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

- **Kira Gelirleri**

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

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

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

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.

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

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

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

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

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.

No	İşin Türü	Proje Adı	Son Onaylı Hakediş İlerlemesi[2] (Kümülatif) (%)
17	GPM	Kayabaşı 8. Etap	62,28
18	GPM	Meydan Başakşehir	95,78
19	GPM	Vadi Panorama	0,00
20	GPM	Kayabaşı 10. Etap	0,00
21	GPM	Başakşehir Avrasya Konutları Cadde	0,00
22	GPM	Tual Gölyaka	15,01
23	GPM	Gölyaka İstanbul	17,25
24	GPM	Majör Gölyaka	23,35
25	GPM	Nezihpark Bahçekent	38,57
26	GPM	Hayat Flora-1	0,00
27	GPM	Hayat Flora-2	0,00
28	GPM	Atışalanı 1 . Etap	0,00
29	GPM	Evora İzmir	72,54
30	GPM	All Sancak	81,73
31	GPM	Merkez Ankara	74,37
32	GPM	Çayyolu 2.Etap	0,00
33	GPM	Next Level Bodrum	0,00
34	GPM	Park Yaşam Antalya	23,77
35	ATYM	Beykoz Riva 1. Etap İkmal	4,70
36	ATYM	Çınarköy 3. Etap 4. Kısım	87,44
37	ATYM	Çekmeköy Ortaokul	46,90
38	ATYM	Dursunköy 1. Etap 1. Kısım	68,79
39	ATYM	Dursunköy 2. Etap 1. Kısım	39,51
40	ATYM	Dursunköy 3. Etap 1. Kısım	39,50
41	ATYM	Dursunköy 3. Etap 2. Kısım	36,62
42	ATYM	Dursunköy 3. Etap 3. Kısım	37,75
43	ATYM	Dursunköy 3. Etap 4. Kısım	52,53

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

6.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

6.2.1.1. Şirket'in Sektördeki Temel Avantajları:

- **Geniş ve Stratejik Arsa Portföyü**: Şirket, Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde, özellikle gelişim potansiyeli yüksek ve değerli lokasyonlarda, önemli büyüklükte ve çeşitlilikte bir arsa portföyüne sahiptir. 31/03/2025 itibarıyla yaklaşık 4.063.000 m^2 büyüklüğünde ve 64.420.000.000 TL ekspertiz değerine sahip bu portföy, gelecekteki projeler için güçlü bir temel oluşturmakta, yeni arsa tedarikindeki maliyet ve zaman baskısını azaltmakta ve kârlı projeler geliştirme potansiyelini artırmaktadır. Özellikle TOKİ ile olan stratejik iş birliği ve ana sermayedarlık yapısı, tarafların SPK lisanslı değerleme şirketlerine yaptırdıkları değerleme sonucu ortaya çıkan piyasa değeri üzerinden gerçekleştirilen, herhangi bir ihale sürecine katılmaksızın Şirket'in arsa temin edebilmesi gibi önemli bir rekabet avantajı sağlamaktadır.
- **Köklü Deneyim ve Proje Geliştirme Yetkinliği**: 70 yılı aşan bir geçmişe sahip olan Şirket, bugüne kadar yüz binlerce konut ve çok sayıda büyük ölçekli, karma kullanımlı projeyi başarıyla tamamlamıştır. Bu süreçte kazanılan bilgi birikimi ve tecrübe; proje tasarımı, mühendislik, yüklenici seçimi ve yönetimi, kalite kontrol, maliyet yönetimi, pazarlama ve satış gibi proje geliştirmenin tüm aşamalarında önemli bir yetkinlik sağlamaktadır. Özellikle GPM gibi farklı ve etkin iş modellerini uygulama tecrübesi, risk yönetimi ve kârlılık açısından önemli avantajlar sunmaktadır.
- **Güçlü Finansal Yapı ve Kaynak Yaratma Kabiliyeti**: Şirket, büyük bir özkaynak yapısına, istikrarlı satış performansına ve bankalar nezdinde yüksek bir kredibiliteye sahiptir. Borsa İstanbul'da işlem gören bir GYO olması, sermaye piyasalarından hisse

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.

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

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

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

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

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. Mardin Cad. Park Maslak Sites
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Faks: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bağlı Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No. 0-9220-0883-5900017
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İSTANBUL
BÜYÜKMÜKELLEFLER V.D. 9980104591

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

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

6.3. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

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

1. **Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.:** EPP, 1980 yılında Türkiye Emlak Bankası A.Ş. tarafından kurulmuş ve 2001 yılına kadar Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin iştiraki olarak faaliyetlerini sürdürmüştür. EPP'nin %49 hissesi 03/04/2001 tarih ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği TOKİ'ye devredilmiştir. Emlak Konut'un 09/11/2018 tarihli ve 62/163 sayılı yönetim kurulu kararı ile EPP'nin tüm paylarının satın alınmasına karar verilmiş ve 27/12/2018 tarihinden itibaren EPP, tek pay sahibi olarak Emlak Konut hissedarlığında ticari faaliyetlerine devam etmektedir. EPP genel hatlarıyla proje geliştirme, müteahhitlik ve proje yönetimi kontrollük hizmetleri faaliyetlerinde bulunmaktadır.
2. **Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.:** EKA, 10/02/2021 tarihinde Emlak Konut tarafından tek pay sahipli anonim şirket olarak kurulmuştur. EKA; asansör, yürüyen merdiven, yürüyen yol, bantlı konveyörler gibi ürünlerin imalatı, satışı, pazarlaması, montajı, bakımı, onarımı, servis hizmetlerine yönelik faaliyet göstermektedir.
    a. **EKA Enerji ve Teknoloji Sanayi ve Ticaret A.Ş.:** EKA'nın %100 bağlı ortaklığı olarak 18/02/2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

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

7.1.2. İştirakler ve İş Ortaklıkları:

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

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

7.1.3. Diğer İlişkili Taraflar:

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Caddesi Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:7A Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 316 35 77 Faks:0(212) 316 35 70
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 352220
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No 0-9220-0883-5900017

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

Emlak Konut GYO'nun hakim ortağı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı bir kamu kuruluşu olan TOKİ'dir. Bu ortaklık yapısı, Şirket'in faaliyetleri, stratejik kararları ve finansal performansı üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. TOKİ ile olan bu yakın ilişki, Şirket'e özellikle arsa tedariki, büyük ölçekli projelerin geliştirilmesi ve kamu kaynaklı projelerde yer alma gibi konularda önemli avantajlar sağlamaktadır. Nitekim, Fitch Ratings'in Ekim 2024 tarihli raporlarında bu stratejik iş birliğinin Şirket'in güçlü pazar konumunu destekleyen temel unsurlardan biri olduğu vurgulanmıştır. Bu bağlamda, TOKİ'nin yönetim ve denetimleri yapısında, stratejik önceliklerinde veya genel konut politikalarında meydana gelebilecek olası değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini ve geleceğe yönelik planlarını etkileyebilme potansiyeline sahiptir. Örneğin, TOKİ'nin arsa tahsis politikalarında veya GPM uygulamalarında yapacağı değişiklikler, Şirket'in yeni proje geliştirme imkanlarını ve kârlılığını doğrudan etkileyebilir. Benzer şekilde, TOKİ'nin mali yapısında veya taahhütlerini yerine getirme kabiliyetinde yaşanabilecek olası olumsuzluklar da Şirket üzerinde dolaylı etkilere yol açabilir.

TOKİ'nin arsa sahibi ve ilgili ihraçta tamamlanma garantörü olması, bu ilişkinin önemini daha da artırmaktadır. İlgili Tebliğ ve Proje Sözleşmesi uyarınca TOKİ, Sermaye Piyasası Aracı Notu'nda belirtilen ve ihraca konu edilen bağımsız bölümlerine ilişkin yöneltilmiş olan Sertifikalar'a bağlı edimlerin tamamlanmasını garanti etmektedir. Bu garanti, Yatırımcılar açısından önemli bir güvence unsuru olmakla birlikte, TOKİ'nin bu garantiyi yerine getirme süreç ve koşulları, TOKİ'nin kendi iç işleyişine ve kamu idaresi olmasından kaynaklanan prosedürlere tabi olacaktır.

Emlak Konut GYO'nun kendi kurumsal yapısı, halka açık bir şirket olarak SPK düzenlemelerine ve kurumsal yönetim ilkelerine tabi olması, profesyonel yönetim kadrosu ve güçlü finansal yapısı, TOKİ ile olan ilişkisinden kaynaklanabilecek olası riskleri yönetme ve etkilerini sınırlama konusunda destek sunmaktadır. Ayrıca, her iki kurumun da temel hedefinin kamu yararı ve ülke ekonomisine katkı sağlamak olması, stratejik hedeflerinin büyük ölçüde örtüşmesini ve olası çıkar farklılıklarının asgari düzeyde kalmasını sağlamaktadır. Şirket, TOKİ ile olan ilişkisini şeffaf bir şekilde yürütmekte ve ilgili tüm önemli gelişmeleri kamuya açıklamaktadır.

8. EĞİLİM BİLGİLERİ

8.1. Bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablo döneminden itibaren ihraççının finansal durumu ile faaliyetlerinde olumsuz bir değişiklik olmadığına ilişkin beyan:

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

8.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İhraççı'nın faaliyet gösterdiği gayrimenkul ve inşaat sektörleri, genel ekonomik konjonktür, demografik değişimler, tüketici tercihleri, finansman koşulları ve yasal düzenlemeler gibi birçok faktörden etkilenen dinamik bir yapıya sahiptir. Şirket'in geleceğe yönelik beklentileri, bu faktörlerin olası etkileşimleri ve Şirket'in bunlara yönelik stratejik pozisyonlanması çerçevesinde şekillenmektedir.

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.

8.2.1. Makroekonomik ve Sektörel Eğilimler:

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

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

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

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

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

Belirsizlikler:

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

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

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.

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

9. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

9.3. Kâr tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

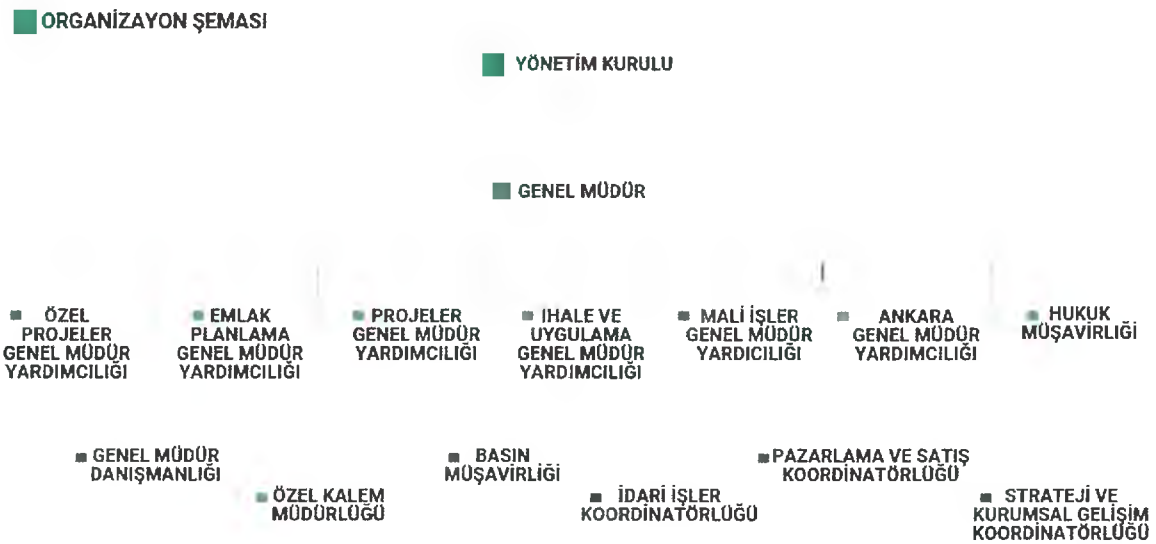
Yoktur.

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

Yoktur.

10. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

10.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım 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 Sites
F-2/A Blok Kat:6 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 17 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357328
Boğazkesen Kurumlar V.D. 122 008 8359
Mersis No 0-9220-0883-5900017

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

10.2. İdari yapı:

10.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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

10.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

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.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
Hasan Saka	İhale ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı	İhale ve Hakediş Daire Başkanı	0	0
Gökhan Yüksel	Projeler Genel Müdür Yardımcısı	-	0	0
Mecit Altıner	Özel Projeler Genel Müdür Yardımcısı	Uygulama Koordinatörü	0	0
Mehmet Cüneyt Çiftci	Ankara Genel Müdür Yardımcısı	Ankara Bölge Müdürü	0	0
Nurettin Şam	1. Hukuk Müşaviri	-	0	0
Mehmet Akif Aydoğan	Pazarlama ve Satış Koordinatörü	Pazarlama ve Satış Daire Başkanı	0	0
Olcay Doğan	İdari İşler Koordinatörü	İdari İşler Daire Başkanı	0	0
Hasan Tural	Strateji ve Kurumsal Gelişim Koordinatörü	-	0	0

10.3. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanunu'nun 53'üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

10.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelin ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları veya diğer görevleri arasında bulunan olası çıkar çatışmaları hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelin İhraççı'ya karşı görevleri ile şahsi çıkarları veya diğer görevleri arasında bulunan olası çıkar çatışmaları yoktur.

11. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

11.1. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi; sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. İhraççı Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan komitenin

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.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

Sürdürülebilirlik Komitesi

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

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

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

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

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

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

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

12. GAYRİMENKUL SERTİFİKASI SAHİPLERİ TOPLANTISI

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

13. ANA PAY SAHİPLERİ

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

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

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

Yoktur.

13.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	Ortaklık Oranı	
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A*	Nama	253.369.919,00	25.336.991.900	0,06667629447 3684	49,3376515092 1050
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	0,42670022061 8421	
İstanbul İmar A.Ş.	B	Hamiline	695,63	69.563	0,00000018306 0526	0,00001830605 263
İller Bankası Genel Müdürlüğü	B	Hamiline	602,84	60.284	0,00000015864 2105	0,00001586421 053
Kutlutaş Holding A.Ş.	B	Hamiline	602,84	60.284	0,00000015864 2105	0,00001586421 053
Maliye Hazinesi	B	Hamiline	8,95	895	0,00000000235 5263	0,00000023552 632
Muhammet Haluk Sur	B	Hamiline	0,01	1	0,00000000000 2632	0,00000000026 316

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.

Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	Ortaklık Oranı	
KEY Hak Sahipleri	B	Hamiline	46.434,68	4.643.468	0,00001221965 2632	0,00122196526 316
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.000.000,00	192.500.000.000	0,50657894736 8421	50,6578947368 4210
KEY Hak Sahipleri Halka Açık Kısım	B	Hamiline	120.897,70	12.089.770	0,00003181518 4211	0,00318151842 105
TOPLAM			3.800.000.000,00	380.000.000.000,00	1,00	100,00

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

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

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

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

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

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

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. **Kurumsal Yönetim Komitesi:** Yönetim Kurulu'nun en az iki üyesinden oluşan ve komite başkanının bağımsız yönetim kurulu üyesi olduğu bu komite, Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izler ve bu konuda iyileştirme çalışmaları yapar. Yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini gözetir, pay sahipleriyle etkili iletişimi ve haklarının korunmasını temin eder. Aynı zamanda aday gösterme komitesi ve ücret komitesi görevlerini de üstlenerek, yönetim kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin şeffaf politika ve stratejilerin belirlenmesi konularında Yönetim Kurulu'na öneriler sunar. Bu çalışmalarıyla, Şirket yönetiminde şeffaflık, hesap verebilirlik ve adillik ilkelerinin yerleşmesine, potansiyel menfaat çatışmalarının önlenmesine katkıda bulunur.

3. **Riskin Erken Saptanması Komitesi:** Yönetim Kurulu'nun en az iki üyesinden oluşan ve komite başkanının icracı olmayan bir üye olduğu bu komite, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal ve uyumla ilgili risklerin erken tespiti, değerlendirilmesi ve yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar. Tespit edilen risklere karşı alınacak önlemler konusunda Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur ve Şirket'in kurumsal risk yönetimi sistemlerinin etkinliğini gözetir.

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

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

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

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

Bulunmamaktadır.

14. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

İhraççının finansal durumu ve faaliyet sonuçları hakkında bilgiler aşağıdaki linkte yer almaktadır:
https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1402779

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.

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

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

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

2023 yılı finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında

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

2024 yılı finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında

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

Sorumlu ortak baş denetçi görevden ayrılmamış veya yeniden görevlendirilmemiştir.

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

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

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

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.

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

bunun dışında kalan maddi ve manevi zararlarına yönelik taleplerinin reddine, alınması gereken ilam harcından peşin olarak alınan harcın mahsubu ile eksik harcın davalıdan alınarak hazineye irat kaydına, tamamı davacılar tarafından karşılanan yargılama giderleri harcının tamamı ile davetiye giderlerinin ve bilirkişi ücretinin bozmadan önce buna ilaveten tebligat giderleri ile alınan bilirkişi raporu giderinin kabul ve ret oranları nazara alınarak, yargılama giderinin davalıdan alınarak davacılara verilmesine, karar kesinleştiğinde bakiye gider avansı kalırsa davacılara iadesine, karar tarihindeki AAÜT gereğince, Davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya verilmesine, Davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya verilmesine, karar verilmiştir. Dosya istinaf aşamasında olup, 31 Mart 2025 itibarıyla 14.276 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

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

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

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

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

14.4.1. Finansman Faaliyetleri:

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

14.4.1.1. Kira Sertifikası (Sukuk) İşlemleri:

i. Söz konusu dönemde, ortalama 95 gün vadeye sahip toplam 11.844.000.000 TL tutarında kira sertifikası ihracı başarıyla tamamlanmıştır. Bu ihraç, Şirket'in finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesine ve likidite yönetimine katkı sağlamıştır.

ii. Yine aynı dönem içerisinde, ortalama 95 gün vadeli toplam 8.316.500.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının getiri ödemeleri ve itfaları planlandığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Bu işlemler, yeni finansman kaynakları oluşturulduğunu ve Şirket'in finansal yükümlülüklerinin zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirildiğini teyit etmektedir.

14.4.1.2. Kredi İşlemleri:

i. 2025 yılının ilk altı ayında, finansman ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla toplam 11.059.993.275 TL tutarında kredi kullanılmıştır. Bu krediler, Şirket'in operasyonel faaliyetlerinin sürekliliğini ve projelerinin ilerlemesini desteklemektedir.

ii. Aynı dönem içerisinde, vadesi gelen toplam 6.534.346.860 TL tutarındaki kredi geri ödemesi yapılmıştır. Bu ödemeler, Şirket'in borç yönetimindeki etkinliğinin ve finansal disiplininin bir göstergesidir.

14.4.2. Portföy Genişletme ve Arsa Alımları:

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

İstanbul Esenler Atışalanı Bölgesi:

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

14.4.3. Proje Geliştirme İş Birlikleri ve Protokoller:

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

i. **Beşiktaş Jimnastik Kulübü Derneği ile İş Birliği:** İstanbul Beşiktaş Dikilitaş'ta bulunan ve derneğin mülkiyetinde olan toplam 15.382,49 m² yüzölçümüne sahip araziler üzerinde proje geliştirmek amacıyla bir iş birliği protokolü imzalanmıştır. Bu iş birliği, söz konusu değerli arazinin potansiyelini en iyi şekilde değerlendirmeye olanak tanıyacaktır.

ii. **Trabzon Sportif Yatırım ve Futbol İşletmeciliği Ticaret A.Ş. ile İş Birliği:** T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Trabzon Sportif Yatırım ve Futbol İşletmeciliği Ticaret A.Ş. ile İstanbul Kartal'da yer alan "Trabzonspor Kartal Tesisleri"nin bulunduğu alanda ortak bir proje geliştirilmesi için bir protokol yapılmıştır. Bu ortaklık, kurumların uzmanlıklarını bir araya getirerek sinerji oluşturmayı amaçlamaktadır.

iii. **Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile Müşareke Anlaşması:** İstanbul Esenler Atışalanı 1. Etap projesinin geliştirilmesi sürecinde finansal kaynakların çeşitlendirilmesi amacıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile müşareke (gelir ve giderlerin eşit oranda paylaşılacağı ortaklık) esasına dayalı bir iş birliğine gidilmiştir.

14.4.4. Gelir Paylaşımı İhaleleri ve Sonuçları:

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

i. **İzmir Çeşme Dalyan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi:** İller Bankası A.Ş. ile imzalanan İş Birliği Protokolleri çerçevesinde ihale edilen projenin ikinci oturumu tamamlanmıştır. İhale sonucunda en yüksek 10.525.000.000 TL ASKSTG ve %50 oran ile 5.262.500.000 TL ASKŞPTG teklifi alınmıştır. Bu projeden elde edilecek Şirket payı toplam gelirinin %80'i İLBANK'a, %20'si ise Şirket'e ait olacaktır. Bu iş birliği, riskin paylaşılması ve potansiyel getirinin maksimize edilmesi açısından önem arz etmektedir.

ii. **İstanbul Esenler Atışalanı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi:** İhalenin ikinci oturumunda en yüksek 5.444.000.000 TL ASKSTG ve %35 oran ile 1.905.400.000 TL ASKŞPTG teklifi alınmış olup, sunulan tekliflerin değerlendirme süreci devam etmektedir. Değerlendirme sürecinin tamamlanmasıyla birlikte sonuçlar ayrıca kamuya duyurulacaktır.

14.4.5. Mevcut Projelerde Sözleşme Değerlerindeki Güncellemeler:

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:75 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
İstanbul Ticaret Sicil No:
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No

ii. **Nidapark Küçükyalı Projesi:** Asgari şirket payı toplam geliri 2.453.346.826 TL'den 2.596.051.901,10 TL'ye yükseltilmiştir.

iii. **Batı Yakası Projesi:** Gerçekleştirilen ek protokol ile asgari şirket payı ticari toplam geliri 1.088.518.471 TL'den 2.217.872.624 TL'ye ulaşmıştır. Bu önemli yükseliş, projenin başarısı ve Şirket için sağlayacağı katkı açısından olumlu bir gelişmedir.

iv. **Barbaros 48 Projesi:** Yüklenicisi ile yapılan sözleşmeye ek Protokol ile 808.133.565,00 olan asgari şirket payı toplam geliri 1.064.271.523,27 TL'ye yükselmiştir.

15. DİĞER BİLGİLER

15.1. Sermaye hakkında bilgiler

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

15.2. Kayıtlı sermaye tavanı:

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

15.3. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

16. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

16.2. ATYM Kapsamında Kullanılan Sözleşmeler

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

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

16.2.1. ATYM İnşaat Teklif Alma Şartnamesi

İlgili şartname ATYM inşaat işi kapsamında ihale sürecinde kullanılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

16.2.2. ATYM İnşaat Sözleşmesi

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

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. Büyükdere Caddesi Park Maya Binası
F-2/A Blok No: 4 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0 (212) 352 36 27 Fax: 0 (212) 352 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No 0922008359000017
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104S

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vergiler: Sözleşmede aksi belirtilmedikçe vergilerin ödenmesinden yüklenici sorumludur.

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

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.

16.3. GPM

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

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

16.3.1. GPM İşi Teklif Alma Şartnamesi

İlgili şartname Arsa Satışı Karşılığı GPM kapsamında ihale sürecinde kullanılmaktadır.

Süre: Sözleşme kapsamında belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

16.3.2. GPM İşi Sözleşmesi

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

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Sözleşmenin feshedilmesi halinde teminat, Şirket tarafından gelir kaydedilecektir. Sözleşmede belirtilen şartlarda geçici kabul ile teminatın yarısı; kesin kabul yapılması ile de kalan yarısı yükleniciye iade edilecektir. Öngörülen arsa satışı karşılığı toplam gelirin artması halinde yüklenici de artış oranında Şirket'e ek teminat verecektir.

Ödemeler: Yüklenici, sözleşmede öngörülen ASKSTG üzerinden Şirket payına düşen kısmını ödeme tablosuna uygun olarak ödemeyi taahhüt etmektedir. Satılacak olan bağımsız bölümlerin rayiç değeri, SPK lisanslı değerleme uzmanının değerlemesi ve bu değerlemenin Şirket tarafından onaylanması ile belirlenecektir. Satışlarda elde edilecek olan gelirler Şirket adına bankada açılacak olan hesapta toplanacaktır. İnşaat yapılan arsaların sözleşmede belirtilen bedelleri Şirket payından ödenecektir. Buna ek olarak inşaat yapılan arsaların bedelleri, Şirket'e düşen paydan tamamen ödenene kadar TÜFE ve ÜFE ortalaması oranında düzenli olarak artırılacaktır. Şirket'e düşen payın arsa bedellerini karşılamaması halinde aradaki fark, yükleniciden tahsil edilecektir. ASKSTG'nin yüklenicinin payına düşen kısmı ise inşaat ilerleme durumuna göre yükleniciye ödenecektir. Bağımsız bölümlerin tamamının satılamaması halinde satış gelirlerinden elde edilen tutarlar öncelikle Şirket'in payına düşen asgari oranın tamamlanması için Şirket'e ödenecektir. Bağımsız bölüm kalması halinde de Şirket ile yüklenici arasında belirlenen ASKSTG oranlarında paylaşılacaktır.

Projeler ve Ruhsat İşleri: Yapı ruhsatlarının alınmasından yüklenici sorumludur. Yapı ruhsatları yer tesliminden itibaren öngörülen süre içerisinde alınmalıdır. Öngörülen süre içerisinde ruhsatların alınmaması halinde Şirket'in sözleşmeyi feshetme hakkı vardır. Kat irtifakı kurulması dahil tapu işlemleri de yüklenici tarafından gerçekleştirilecektir. Belediye ile diğer ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılması gereken kabul işlemlerinden de yüklenici sorumludur.

Cezai Şartlar: Yüklenicinin sözleşmede öngörülen yükümlülüklerini ihlal etmesi halinde Şirket tarafından öngörülen cezai şartları ödemesi gerekmektedir. Bu yükümlülüklerin bir kısmı şu şekilde sıralanabilir: **(i)** Teslim alması gereken yeri zamanında teslim almaması; **(ii)** Yapı ruhsatının alınmasından itibaren 60 (altmış) gün içerisinde inşaata başlamaması; **(iii)** Projelerin Şirket onayına sunulmaması, **(iv)** İş programının Şirket'e öngörülen sürede sunulmaması; **(v)** Yapı kullanma belgesi (iskân) öngörülen sürede alınmaması; **(vi)** İş sahasının temizlenmemesi; **(vii)** Genel gecikme hali. Cezai şartlar yükleniciye ödenecek olan ilk satış payından düşülecektir. Cezalar, belirlenen ASKSTG'de Şirket'in payına düşen kısımdan düşürülmeyecektir.

Sigortalar: Yüklenici tarafından inşaat all risk, işveren mali mesuliyet sigortası ve üçüncü şahıs mali mesuliyet sigortası olmak üzere gerekli olan tüm sigortalar yaptırılacaktır. Geçici kabul ile kesin kabul arasındaki sürede de bağımsız bölümlerin DASK ve yangın sigortaları, yüklenici tarafından yaptırılacaktır.

Kontrol: İnşaatın kontrolü Şirket'in kendi elemanları ve yapı denetim elemanlarından oluşan kontrollük teşkilatı tarafından yapılacaktır.

Fesih: Yükleniciden kaynaklanan sebeplerden dolayı yer teslimi 45 (kırk beş) gün içerisinde yapılamazsa, Şirket'in sözleşmeyi feshetme hakkı doğar. Emsale esas inşaat alanı yüklenici yüzünden azalırsa Şirket'in sözleşmeyi feshetme hakkı vardır. Sözleşmenin feshedilmesi halinde bağımsız bölümlerin satışına istinaden Şirket tarafından yükleniciden herhangi bir ödeme alınmışsa faizsiz olarak iade edilecektir.

Vergiler: Bağımsız bölümler teslim edilene kadar emlak vergileri, ek emlak vergileri, çevre temizlik vergileri ve ek çevre temizlik vergileri yüklenici tarafından ödenecektir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

16.4. Konut Satışına İlişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.5. Şirket'in Fon Kullanıcısı Olduğu Kira Sertifikası İhracı

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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. Kuruluş Kardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:7 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 385 71 Fax:0(212) 385 86 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 998010459

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

16.6. Genel Kredi Sözleşmeleri

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

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

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Barbaros Hayrettin Cad. Park Maya Sites F-2/A Blok No: 3 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğazkent Kurumlar V.D. 922 008 8359
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104

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

16.7. Kâr ve Zarar Ortaklığı Sözleşmesi

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

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

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

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

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

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

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

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.

16.8. ŞHT. P. UZ. ÇVŞ. AHMET ÖZTÜRK KIŞLASI İŞ BİRLİĞİ PROTOKOLÜ ÖZETİ

***Proje Sözleşmesi*:**

Proje Sözleşmesi, TOKİ ile İhraççı arasında İstanbul İli Başakşehir İlçesi Mahmutbey Mahallesi'nde yer alan 1.257,629 m^2 büyüklüğünde Gayrimenkul üzerinde Başakşehir 1. Etap projesi kapsamında ihraca konu edilen bağımsız bölümlerin de dahil olduğu projeler geliştirilmesi, projelerin inşası, bağımsız bölümlerin satışı ve gelir paylaşımına ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla imzalanmıştır.

Proje Sözleşmesi, Toplu Konut Kanunu'nun ek hükümleri ile TOKİ'nin Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'ne dayanılarak hazırlanmıştır. Taraflar, Proje Sözleşmesi'nde belirtilen hükümler doğrultusunda hak ve yükümlülüklerini karşılıklı olarak kabul etmişlerdir.

i. Proje Sözleşmesi'nin Kapsamı

- İstanbul İli, Başakşehir İlçesi'nde Gayrimenkul üzerinde Emlak Konut tarafından proje geliştirilecek ve Proje Sözleşmesi kapsamında TOKİ'nin yazılı onayı ile ihale edilecektir.
- Proje Emlak Konut'un kendi iç düzenlemelerine uygun şekilde hazırlanacak, ihale edilecek ve yürütülecektir.
- Bağımsız bölümlerin satışı doğrudan satış, Sertifika ihracı, gayrimenkul yatırım fonu veya diğer sermaye piyasası araçları kullanılarak gerçekleştirilebilecektir.

ii. TOKİ'nin Hak ve Yükümlülükleri:

- Proje Sözleşmesi'ne konu Gayrimenkul'ü Emlak Konut'a proje geliştirme ve satış amacıyla tahsis etmektedir.
- Emlak Konut tarafından hazırlanan ihale dokümanlarını ve proje onaylarını yazılı olarak değerlendirerek ve onaylayacaktır.
- Elde edilen satış gelirlerinden, gayrimenkul projesine ilişkin yapılan giderler mahsup edildikten sonra kalan tutar TOKİ'ye bırakılacaktır.
- Gayrimenkul Sertifikası Sahipleri'nin asli veya tali edim taleplerine uygun şekilde bağımsız bölümlerin devir işlemleri TOKİ tarafından gerçekleştirilecektir.
- Tali edim ifa tarihine kadar gösterilen tüm çabalara rağmen Yatırımcılar'a veya piyasadaki diğer alıcılara satımı gerçekleştirilemeyen ihraca konu bağımsız bölümlerin bulunması halinde, satılamayan bu bağımsız bölümlere ilişkin olarak, nihai açık artırma öncesinde yapılmış en son değerleme raporu sonucunda tespit edilmiş değerin azami %20 aşağısında belirlenen bedel esas alınarak Yatırımcılar'a Sertifikalar'ı oranında vade tarihinde ödenmek üzere TOKİ tarafından İhraççı'ya ödeneceği taahhüt edilmektedir.
- Proje Sözleşmesi kapsamında oluşacak her türlü vergi, harç, ruhsat bedeli, tapu masrafı, ilan ve tanıtım giderleri dahil tüm masrafların nihai sorumluluğunu TOKİ üstlenmiştir.

iii. Emlak Konut'un Hak ve Yükümlülükleri:

- Projelerin konsept tasarım, ruhsatlandırma ve uygulama projelerini hazırlamayı taahhüt etmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Gayrettepe Cad. Park Maya Sit. F-2/A Blok Kat:4 Beşiktaş 34335 İstanbul Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 35 99 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357218 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. FİNANSKENT MAH. FİN... NO ... İSTANBUL BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 9980104594

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

iv. Satış ve Gelir Paylaşımı

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

v. Sertifika İhraç ve İtfa Süreci

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

vi. Masraf ve Giderler

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

vii. Raporlama ve Bilgilendirme

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

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 DEGERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sites
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 00 Fax:0(212) 352 35 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğazici Kurumlar V.D. 922 008 8399
Mersis No. 0-9220-0893-590001-7
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MÜKELLEFLER V.D. 9980104

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

17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

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

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

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

Finansal Tablolar

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

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

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

Telefon: (0212) 326 60 60

Faks: 02123266050

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Burak Özpoyraz

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

Değerleme Raporları

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

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

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

Telefon: 0212 657 20 33

Faks: 0212 657 20 36

Diğer Açıklamalar

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

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

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

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.

18. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

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); halka arzda satışa aracılık edecek olan Halk Yatırım'ın (www.halkyatirim.com.tr), Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) ve Ziraat Yatırım'ın (www.ziraatyatirim.com.tr) adresli internet sitelerinde ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

19. EKLER

Ek- 1 **Şirket İç Yönergesi**

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.