



İÇİNDEKİLER

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

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Mah. İn. Cad. Park. Maya's Menkul Değerler A.Ş.
F-2/A Blok No: 16 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No. 0-9220-0883-5900017

NO: 44/B ÜMİD NİYE ZİRAAT
BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D. 998017



KISALTMA VE TANIMLAR

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat Mah. Etiler, Beşiktaş Cad. Park Mh. 34035
F-2/A Blok Kat: 3. Kat Kat: 34035 İSTANBUL
MENKUL DEĞERLER A.Ş. Tel: 0(212) 332 35 70 Fax: 0(212) 332 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sic. No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8355
Mersis No: 0 9220 0883 5500017

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat Mah. Etiler, Beşiktaş Cad. Park Mh. 34035
F-2/A Blok Kat: 3. Kat Kat: 34035 İSTANBUL
MENKUL DEĞERLER A.Ş. Tel: 0(212) 332 35 70 Fax: 0(212) 332 36 20
www.ziraatyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sic. No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8355
Mersis No: 0 9220 0883 5500017

Doğrulama Kodu: c120fca9-a8ef-4a97-911c-c972950bbd37
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

ifade eder.

4

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Mah. Etiler Cad. Park Mh. Sıra No: 10
MENKUL DEĞERLER A.Ş. Blok No: 18 Kat: 14 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 88 77 Fax: 0(212) 352 86 20
www.halkyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 08320083590000000000000000



Doğrulama Kodu: c120fca9-a8ef-4a97-911c-c972950bbd37
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



1. ÖZETİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: c120fca9-a8ef-4a97-911c-c972950bbd37
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





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

2.15.1. İhraççının yönetiminde söz sahibi personel

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

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

2.16. Bağımsız denetim ve bağımsız denetim kuruluşu hakkında bilgiler

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

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

3. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikaları ile ilgili bilgiler

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

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

Sertifikalar, Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

9
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Mah. 9. Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 1 Beşiktaş 34355 İSTANBUL
Tel: 0(212) 357 33 77 Fax: 0(212) 357 36 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8356
Tic. Sicil No: 271194

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT M.K.İ. 2. KAT 2. BLOK
NO: 44/B ÜMRANİYE 7/İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEF NO: 9980104594

Doğrulama Kodu: c120fca9-a8ef-4a97-911c-c972950bbd37
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

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

3.4. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin derecelendirme notları:

Yoktur. Sertifikalara ilişkin olarak herhangi bir derecelendirme notu alınmamıştır.

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

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

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

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

3.6. Gayrimenkul sertifikalarının hangi mevzuata göre oluşturulduğu hakkında bilgi:

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

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

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

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

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

10

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT HALK YATIRIM

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

FINANSKENT MAH. 44/B ÜMRANİYELERİ

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

NO: 44/B ÜMRANİYELERİ

Tel: 0(212) 362 35 77 Fax: 0(212) 362 06 20

BÜYÜK MÜKELLEPLER V.D. 9980104594

İstanbul Ticaret Sicil No: 257228

Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Doğrulama Kodu: c120fca9-a8ef-4a97-914c-c972950bbd37
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

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

3.9.1. Asli Edim

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

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

3.9.2. Tali Edim

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

Gayrimenkul sertifikalarının ihracına ilişkin esaslar

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

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

3.9.4. Gayrimenkul sertifikalarının ihrac ve vade tarihleri hakkında bilgi

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

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

11

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Hürdin Cad. Parkmaya Sitesi
F-2/A Blok No: 34105 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 70 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSYANT M.K.B.İ. KAT: 5. B BLOK
NO: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜK. 9980104594

Doğrulama Kodu: c120fca9-a8ef-4a97-911c-c972950bbd37
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



3.10. Gayrimenkul sertifikasının itfasına ilişkin esaslar

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

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

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

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

4. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

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

4.2. Diğer riskler hakkındaki temel bilgiler

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

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

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

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

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

5. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

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

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

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebuluk Mah. 1. Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş / 34355 / İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 70 Fax: 0(212) 352 36 70
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT MAH. FİNANSKENT BİLGİ
NO: 44/B ÜMRANİYE / İSTANBUL
BÜYÜK MÜKELLEF
1104594

Doğrulama Kodu: c120fca9-a8ef-4a97-911c-c972950bbd37
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



5.2. Halka arza ilişkin temel bilgiler

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

5.2.1.1.Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

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

5.2.1.2.Halka arz edilen gayrimenkul sertifikalarının tutarı:

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

5.2.1.3.Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

a) Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

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

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

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

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

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

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

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

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

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

13

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALKYATIRIM VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mah. Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34339 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 15 17 Fax: 0(212) 352 15 20
www.halkyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

ZIRAAT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
FİNANSKENT
NO: 44/E ÖMRANİYE İSTANBUL
BÜYÜK MÜHÜR NO: 9980104594

Doğrulama Kodu: c120fca9-a8ef-4a97-911c-c972950bbd37
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

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

5.3. Menfaatler hakkında bilgi

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

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

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

5.4. Halka arzdan talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

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

Emlak Konut Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Vakıf Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Konsorsiyum Lideri
Ziraat Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Doğrulama Kodu: c120fca9-a8ef-4a97-911c-c972950bbd37
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

