

YURT DIŞINDA İHRAÇ EDİLECEK KİRA SERTİFİKALARINA
İLİŞKİN
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

08/05/2026

ÖZOK
Hukuk BÜrosu

İÇİNDEKİLER

I. GİRİŞ	3
II. TANIMLAR	4
III. VKŞ’NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	6
IV. EMLAK KONUT’UN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ	10
V. İZİN VE LİSANSLAR	13
VI. RAPOR’UN KONUSU KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ PROGRAMININ YAPISI VE İHRACA İLİŞKİN SÖZLEŞMELER.....	14
VII. SONUÇ.....	24
EK 1 – İNCELENEN BELGELER.....	25
EK 2 – HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI	26
EK 3 – VARLIK VE HAKLARA KONU OLAN GAYRİMENKULLERİN LİSTESİ.....	27

I. GİRİŞ

Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş. (“VKŞ”, “Emlak Konut VKŞ”, “Şirket” veya “İhraççı”) tarafından Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin (“Fon Kullanıcısı”, “Kaynak Kuruluş” veya “Emlak Konut”) fon kullanıcısı olarak yer alacağı (buradan sonra birlikte “Şirketler” veya “Taraflar” olarak anılacaktır) 650.000.000,00 -USD (Altı Yüz Elli Milyon Amerikan Doları) ihraç tutarı (“İhraç Tutarı”) ile sınırlı olarak Sermaye Piyasası Kurulunun 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan III-61.1 no.lu Kira Sertifikaları Tebliği (“Tebliğ”) çerçevesinde çeşitli vadelerde yurt dışında Amerikan Doları cinsinden halka arz edilmeksizin yurt dışında yerleşik yatırımcılara satılmak üzere Londra Menkul Kıymetler Borsası Uluslararası Menkul Kıymetler Pazarı’nda işlem görecektir kira sertifikası ihraç edilmesi (“İhraç”) planlanmaktadır.

İşbu hukuki durum değerlendirme raporu (“Rapor”) Tebliğ Ek-2 madde 10 uyarınca yurt dışında ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgelerinin Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından onaylanması için talep edilen ve ayrıca İhraç ve İhraç’a dayanak işlemlere ilişkin hukukî riskleri tanımlamak amacıyla sınırlı olarak hazırlanmıştır. Bu minvalde işbu Rapor İhraç’a dayanak oluşturan belgeler hakkında finansal, muhasebesel, vergisel veya hukuki olmayan konulara ilişkin herhangi bir bilgi içermemektedir. İşbu Rapor, İhraca İlişkin Sözleşmeler’in fiyatlandırma hükümlerine ilişkin özel bir değerlendirme içermemektedir. Tarafımızca hiçbir belgenin olası ticari veya finansal sonuçlarına ilişkin bir değerlendirme yapılmamıştır.

İşbu Rapor’un Ek 1’inde (*İncelenen Belgeler*) belirtildiği üzere, incelemelerimiz VKŞ ve Fon Kullanıcısı tarafından tarafımıza sunulan bilgi ve belgelerle sınırlı olup; işbu Rapor’da düzenlenen kısıtlamalar ve varsayımlara tâbidir.

İşbu Rapor hazırlanırken, tarafımıza sunulmuş olan belge ve bilgilerin tam ve doğru olduğu kabul edilmiş, tarafımıza sağlanmış olan bilgilerin doğruluğuna ilişkin ayrıca bağımsız bir araştırma yapılmamıştır.

İşbu Rapor’u verirken:

- İhraç kapsamında imzalanmış olan belgeler altında yer alan yükümlülükleri batıl kılan veya kılabilen, icrasını engelleyen veya Taraflar’ın beyanlarındaki herhangi bir kısımda hile veya aldatma sebebi ile iptaline yol açabilecek veyahut Taraflar’ın yükümlülüklerini yerine getirmekten kaçınmasına sebep olan herhangi bir durumun mevcut olmadığı veya herhangi bir olayın gerçekleşmediği;
- Raporumuzu etkileyecek nitelikte, tarafımıza sunulan belgeler dışında başka herhangi bir belgenin mevcut olmadığı;

varsayılmıştır.

İşbu Rapor düzenlendiği tarih itibariyle yürürlükteki Türk hukuk mevzuatına ve bunun mahkemelerce Rapor’un düzenleme tarihindeki yorumlarına ilişkin olup, Türk hukuku dışında herhangi sair bir yargı alanının kanunlarına ilişkin olarak herhangi bir görüş içermemektedir.

Özok Hukuk Bürosu
Av. M. Özgün Özok

II. TANIMLAR

- BDDK** : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunu ifade eder.
- BİAŞ** : Borsa İstanbul A.Ş.'yi ifade eder.
- Emtia** : Alım-satıma dayalı Kira Sertifikaları bakımından, İhraca İlişkin Sözleşmeler çerçevesinde belirlenen, değişim aracı olarak kullanılan para birimleri, altın ve gümüş hâriç olmak üzere, likit piyasalarda alınıp satılabilen İslami Finans Prensipleri'ne uygun Emtia'yı ifade eder.
- İhraca İlişkin Sözleşmeler** : (i) Murabaha Sözleşmesi (*Murabaha Agreement*),
(ii) Temsilci Sözleşmesi (*Representative Agreement*),
(iii) Emtia Satın Alım Sözleşmesi (*Commodity Purchase Agreement*),
(iv) Emtia Alım Acenteliği Sözleşmesi (*Commodity Purchase Agency Agreement*),
(v) Emtia Satış Sözleşmesi (*Commodity Sale Agreement*),
(vi) Kira Sözleşmesi (*Lease Agreement*),
(vii) Hizmet Sağlama Vekâleti Sözleşmesi (*Servicing Agency Agreement*),
(viii) Satın Alma Taahhüdü (*Purchase Undertaking*),
(ix) Satış ve İkame Taahhüdü (*Sale and Substitution Undertaking*),
(x) Satın Alma Sözleşmesi (*Purchase Agreement*),
(xi) Aracılık Sözleşmesi (*Agency Agreement*),
(xii) Mahsup ve İbra Sözleşmesi (*Settlement Deed*) ve
(xiii) İhraca Aracılık Sözleşmesi'ni (*Subscription Agreement*) ifade eder.
- İlgili Tebliğ(ler)** : SPK tarafından yayınlanmış olan Kira Sertifikaları Tebliğini (III – 61.1), Borçlanma Araçları Tebliği (VII – 128.8), İzahname ve İhraç Belgesi Tebliğini (II – 5.1), Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğini (II – 5.2), Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğini (III-48.1) ve Özel Durumlar Tebliğini (II-15.1) ve bunlarla sınırlı olmamak üzere İhraç ile ilgili olabilecek diğer SPK tebliğlerini ifade eder.
- İslami Finans Prensipleri** : Dünyada ve ülkemizde genel kabul görmüş hizmetleri bakımından faizden kaçınan ve İslam hukuku prensiplerine uygun davranmayı ilke edinen katılım bankacılığı ve İslami finans işlemleri prensiplerini ifade eder. Ayrıca, işletmelerin ya da bireylerin de tercihleri doğrultusunda kaynaklarını ya da fonlarını İslami finans prensiplerine aykırı olmayan finansal ve ticari faaliyetlerde kullanılması da bu kapsamda değerlendirilir.

- İş Günü** : İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca, herhangi bir yer bakımından, o yerde ticarî bankaların genel bankacılık işlemlerine açık olduğu günü ifade eder.
- Kira Sertifikası veya Sertifikalar** : Tebliğ'in (aşağıda tanımlandığı şekliyle) 5, 7 ve 10. maddesinin 2. fıkrası hükümleri çerçevesinde, Emlak Konut'un Fon Kullanıcısı ve Emlak Konut VKŞ'nin İhraççı olarak yer aldığı, İhraç'tan elde edilen fonların, İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca, SPK'nin III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne ve İslami Finans Prensipleri'ne uygun Varlık ve Haklar'dan oluşan Portföy'ün (aşağıda tanımlandığı şekliyle) oluşturulmasında ve alım-satıma dayalı yapı kapsamında gerçekleştirilen işlemlerde kullanılmasına dayalı olarak, bu kapsamda oluşturulan Portföy ile söz konusu işlemlerden doğan hak ve alacaklardan elde edilen ve Sertifika Sahipleri lehine tahsis edilen gelirler esas alınmak suretiyle Tebliğ çerçevesinde ihraç edilen sahipliğe ve alım-satıma dayalı sertifikaları ifade eder.
- Kira Sertifikası Sahipleri veya Sertifika Sahipleri** : Sertifikalar'ı satın alan gerçek veya tüzel kişileri ifade eder.
- MKK** : Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ifade eder.
- Mülga SPKn** : 30.07.1981 tarih ve 1746 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 2499 sayılı mülga Sermaye Piyasası Kanununu ifade eder.
- SPK** : Sermaye Piyasası Kurulunu ifade eder.
- SPKn** : 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
- Takasbank** : İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'yi ifade eder.
- Takyidat** : Rehin, ipotek, sınırlı ayni hak, ihtiyati tedbir, muhafaza, haciz, şerh, beyan ve sair her türlü ayni ve şahsi takyidatı ifade eder.
- TBK** : 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununu (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
- Tebliğ** : 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliğini (III-61.1) (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
- TMK** : 08.12.2001 tarih ve 28670 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanununu (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.
- TOKİ** : Toplu Konut İdaresi Başkanlığını ifade eder.
- TTK** : 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununu (zaman zaman tadil edildiği şekliyle) ifade eder.

- Varlık Portföyü veya Portföy** : Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine yönetilen Varlık ve Haklar'dan oluşan portföyü ifade eder.
- Varlık ve Haklar** : Sahipliğe dayalı Kira Sertifikaları bakımından, İhraca İlişkin Sözleşmeler çerçevesinde İhraç'ın dayanak varlığını oluşturan, Türkiye'de bulunan ve İslami Finans Prensipleri açısından uygun faaliyetlerle ilişkili gayrimenkuller, bu gayrimenkuller üzerindeki paylar ve bunlara ilişkin olarak VKŞ tarafından iktisap edilen her türlü hak, mülkiyet, menfaat ve gelirler ile bunlardan doğan kira alacakları ve sair tahsilat haklarını;
- Alım-satıma dayalı Kira Sertifikaları bakımından, İhraca İlişkin Sözleşmeler çerçevesinde İhraç'ın dayanak varlığını oluşturan, İslami Finans Prensipleri'ne uygun bulunan Emtia'yı ve bunların VKŞ tarafından iktisabı, satışı veya devri dolayısıyla doğan ya da doğması beklenen her türlü alacak, hak, talep ve menfaatleri ifade eder.

III. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş

SPKn madde 61(1) hükmüne göre; “Kira sertifikaları, her türlü varlık veya hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan, nitelikleri Kurulca belirlenen sermaye piyasası araçlarıdır.”

SPKn madde 61(2) hükmüne göre ise “Varlık kiralama şirketleri münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklardır.”

Tebliğ madde 3(1)(h) uyarınca ise, kira sertifikası “Her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymet” ifade etmektedir.

Yukarıda yer alan ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda, kira sertifikaları sadece varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilebilir.

VKŞ, açıklanan düzenlemeler kapsamında planlanan kira sertifikasını ihraç etmek için gerekli olan yetki ve ehliyete sahiptir.

2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler

2.1. Kuruluş

VKŞ, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından yapılan başvuru üzerine, SPK'nin 17.03.2026 tarih ve 16/559 sayılı toplantısında kuruluş talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiş olması üzerine, Ticaret Bakanlığı tarafından verilen 03.04.2026 tarihli ve E-50035491-431.01-00120732108 sayılı kuruluş izni neticesinde münhasıran, fon kullanıcısının Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olduğu kira sertifikaları ihraç etmek amacıyla ve Tebliğ hükümlerine uygun bir şekilde faaliyette bulunmak üzere 13.04.2026 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce 78740 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir varlık kiralama şirkettir. Şirket merkezi, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No 7/2 B Ataşehir/İstanbul adresine kayıtlıdır.

Tebliğ madde 12 (1) (ç) uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları, VKŞ kurma yetkisini haiz ortaklıklar arasında sayılmıştır. Bu çerçevede, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı niteliğini haiz olan Fon Kullanıcısı'nın Emlak Konut VKŞ'yi kurmaya yetkili olduğu değerlendirilmektedir.

2.2. Faaliyet Alanı

VKŞ'ye ait esas sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 3'üncü maddesi çerçevesinde, VKŞ'nin başlıca amaç ve konuları (bunlarla sınırlı olmamak üzere) aşağıdakilerdir:

- Sadece Fon Kullanıcısı'nın fon kullanıcısı olduğu işlemlerle sınırlı olmak üzere, kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına, yalnızca Fon Kullanıcısı'na ait varlık ve hakları devralmak ve bunları Fon Kullanıcısı'na veya üçüncü kişilere kiralamak,
- Fon Kullanıcısı'na ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- Varlık veya hakları satın alarak SPK düzenlemeleri çerçevesinde ve Tebliğ'de belirtilen şekilde Fon Kullanıcısı'na vadeli olarak satmak yoluyla alımının finansmanını sağlamak,
- Fon Kullanıcısı'nın proje kapsamında iş sahibi sıfatıyla eser sözleşmelerine veya amaca uygun sair sözleşmelere taraf olmak, kiralamak, satmak ve bu kapsamda hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat sözleşmeleri düzenlemek,
- Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek.
- İhraca dayanak varlıklardan elde edilen gelirleri kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,
- Sahip olunan varlık ve hakları yukarıdaki faaliyetlerin icrası kapsamında yönetmek ve bunlar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak,
- Fon Kullanıcısı lehine aynı hak tesis etmek veya üçüncü kişilerden aynı hak kabul etmek,
- Fon Kullanıcısı'ndan devralınan gayrimenkuller üzerinde alım hakkı tesis etmek veya geri satış anlaşmaları yapmak,
- Kira sertifikası ihracına ilişkin diğer tüm işlemleri Kurul düzenlemelerine uygun şekilde yürütmek, ve
- Kira sertifikası ihracının sonunda sözleşmeye konu varlık ve hakları Fon Kullanıcısı'na veya üçüncü kişilere devretmek.

İlâveten, Tebliğ madde 12 (1)'de "(...) birinci fıkranın (ç), (d), (e) ve (f) bendinde sayılan kurucular, yalnızca kendilerinin fon kullanıcısı olduğu kira sertifikası ihraçlarını gerçekleştirmek üzere VKŞ kurabilir. Bu hususa VKŞ esas sözleşmesinde yer verilir." hükmü yer almaktadır. Anılan düzenleme uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yalnızca kendilerinin fon kullanıcısı olduğu kira sertifikası ihraçlarının gerçekleştirilmesi amacıyla VKŞ kurabilecekleri anlaşılmaktadır. Bu kapsamda, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olan Fon Kullanıcısı tarafından kurulan Emlak Konut VKŞ'nin esas sözleşmesinde söz konusu hükme yer verildiği görülmüş olup bu suretle Tebliğ'in anılan maddesinde öngörülen şartın sağlandığı değerlendirilmiştir.

2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Emlak Konut VKŞ'nin sermayesi halihazırda 250.000 TL (iki yüz elli bin Türk Lirası) olup, beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerindeki 250.000 (iki yüz elli bin) adet tamamı nakden ödenmiş nama yazılı hisseye bölünmüştür.

Emlak Konut VKŞ'nin Elektronik Ticari Defter Sistemi'nde tutulan ve bu sistem üzerinden temin edilmiş güncel elektronik pay defteri uyarınca Emlak Konut VKŞ'nin güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdeleri (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1,00	100	250.000	250.000,00
TOPLAM		100	250.000	250.000,00

2.4. Yönetim ve Temsil

(a) Yönetim Kurulu

(i) Oluşumu

Emlak Konut VKŞ esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu” başlıklı 17. maddesi altında belirtildiği üzere; Emlak Konut VKŞ’nin yönetim ve idaresi en az 3 (üç) üyeden oluşmakta olan yönetim kurulu tarafından yerine getirilmektedir. Her bir yönetim kurulu üyesinin görev süresi azami 1 (bir) - 3 (üç) yıl arası olarak belirlenmiştir.

Emlak Konut VKŞ’nin 13.04.2026 tarih ve 11562 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayımlanan kuruluş esas sözleşmesi uyarınca güncel yönetim kurulu üyeleri aşağıda belirtilmektedir:

Adı/Soyadı	Görev	Göreve Başlama Tarihi	Görev Süresi
Ertan Keleş	Yönetim Kurulu Başkanı	13.04.2026	13.04.2027 tarihine kadar
Yasir Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	13.04.2026	13.04.2027 tarihine kadar
Ercan Alioğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	13.04.2026	13.04.2027 tarihine kadar
Mustafa Buğa	Yönetim Kurulu Üyesi	13.04.2026	13.04.2027 tarihine kadar
Mehmet Buğra Elkıran	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	13.04.2026	13.04.2027 tarihine kadar

Tebliğ’in 13/4. maddesi uyarınca, varlık kiralama şirketlerinin en az bir yönetim kurulu üyesinin SPK’nin kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde sayılan nitelikleri taşıyan bağımsız üye olması zorunludur. Bununla beraber, SPK’nin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 6’ncı maddesinin 2’nci fıkrası uyarınca ana faaliyet konusu, kamu hizmeti vermek üzere kamu kurum ve kuruluşları tarafından süreli veya süresiz olarak verilmiş bir lisansın veya bir imtiyazın kullanılması olan veya kamu kurum ve kuruluşlarının imtiyazlı pay sahibi olduğu payları borsanın Ulusal Pazarı, İkinci Ulusal Pazarı ve Kurumsal Ürünler Pazarında işlem gören ortaklıkların bağımsız yönetim kurulu üyeleri için, SPK’nin uygun görüşünün alınması koşuluyla, (4.3.6.) numaralı ilkenin birinci fıkrasının (ç) ve (g) bentlerinde belirtilen kriterler aranmaz ve bu üyelerin seçilmesine ilişkin (4.3.7.) numaralı ilke uygulanmaz. Her ne kadar Emlak Konut VKŞ’nin payları BİAŞ’ta işlem görmüyor olsa da, kurucusu ve tek pay sahibi olan Emlak Konut’un yönetimini tek başına belirleme yetkisi veren imtiyazlı A grubu payların tamamının TOKİ’ye ait olması ve TOKİ’nin söz konusu imtiyaza dayalı olarak Emlak Konut’un ve dolaylı olarak Emlak Konut VKŞ’nin tüm yönetim kurulu üyelerini belirleme yetkisine sahip olması nedeniyle, Fon Kullanıcısı’nın SPK’ye 27.02.2026 tarihli ve YİMD-330.99-51/2264 yazıyı sunmuş olduğu ve yukarıda bahsi geçen hüküm uyarınca, kurucusu olduğu Emlak Konut VKŞ’nin bağımsız üyesi Mehmet Buğra Elkıran’ın bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanması için muafiyet talep ettiği görülmüştür.

(ii) Toplantı ve Karar Nisabı ve Temsil ve İltzam

Emlak Konut VKŞ esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu Toplantı ve Karar Nisabı” başlıklı 20. maddesi uyarınca, yönetim kurulu, üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınır. Emlak Konut VKŞ esas sözleşmesi uyarınca, Emlak Konut VKŞ'nin temsil ve ilzam yetkileri, bağımsız yönetim kurulu üyelerine ilişkin SPK düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, yönetim kuruluna ait olup, Emlak Konut VKŞ'nin kuruluş ana sözleşmesi uyarınca üyelerinden (icrai faaliyetler için Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi hariç olmak üzere) herhangi ikisinin müştereken atacakları imzalar ile temsil ve ilzam edileceği düzenlenmiştir.

2.5. Emlak Konut VKŞ Yetkili Organ Kararı

Tebliğ'in “Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler” başlıklı 1 numaralı eki madde 3 uyarınca; “VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği” yurt içinde kira sertifikası ihracı için SPK'ye iletilmesi öngörülen başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda, Emlak Konut VKŞ yönetim kurulu tarafından oybirliği ile alınmış 20.04.2026 tarihli, 2026/01-001 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca; “Şirketimizce, Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından 07.06.2013 tarihli 28670 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliğinin (II-61.1) (“Tebliğ”) 10. maddesinin 2. fıkrası çerçevesinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (“Kaynak Kuruluş / Fon Kullanıcısı”) Kaynak Kuruluş ve / veya Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, izahnamenin ilk yayımlandığı ve / veya ihraç belgesinin onaylanmasına karar aldırıldığı SPK karar tarihinden itibaren 1 yıl içinde, Tebliğ'in 5'inci maddesinde düzenlenen sahipliğe dayalı ve Tebliğ'in 7'nci maddesinde düzenlenen alım-satıma dayalı olarak 650.000.000 USD (Altı Yüz Elli Milyon ABD Doları)'ye kadar nominal değerinde, ABD doları cinsinden, yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yurt dışında kira sertifikası ihraç edilmesine,

Kira sertifikalarının satış yöntemine, kira sertifikasının türüne, dayanak sözleşmelerine, hüküm ve koşullarına, fiyatlamaya ilişkin esaslara, vadesine, toplamda yukarıda belirtilen tutar ile sınırlı olmak üzere satış miktarına, satış şekline, ve ihraca esas olacak varlıklara karar verilmesi; ihraca ilişkin gerekli hazırlıkların yapılması; ihracın gerçekleştirilmesine yönelik olarak Kaynak Kuruluş'tan varlık ve hakların devralınması, varlık ve hakların alınıp satılması, bu varlık ve hakların Kaynak Kuruluş'a kiralanması ve vade sonunda Kaynak Kuruluş'a devredilmesi dahil her türlü tasarruf işleminin yapılması ve bu konulara ilişkin vekalet verilmesi; kira sertifikası ihracına ilişkin izahname, sirküler, ihraç belgesi ve teminat sözleşmeleri dahil tüm sözleşme ve belgelerin ve bunlarda yapılabilecek değişikliklerin tanzim ve imzası; kira sertifikasına ilişkin fiyatlama ve esasların tespiti; ihraçla ilgili SPK, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Borsa İstanbul A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve diğer ilgili makamlara gerekli başvuruların yapılması,

kira sertifikalarının yurt dışında ihraç edilmesi ve yurt dışında kayden izlenmesi için gerekli başvuruların yapılması ve gerekli sözleşmelerin imzalanması; varlık ve haklardan elde edilen gelirin vadesinde kira sertifikası sahiplerine ödenmesi de dahil olmak üzere ihraca ilişkin diğer tüm şartlara ve detaylara karar vermek, Kaynak Kuruluş, aracı kurumlar ve diğer danışmanlar ile görüşmeler yapmak ve bunları belirlemek, sözleşme imzalamak ve kira sertifikası ihraçları doğrudan ve/veya dolaylı olarak ilgili olan yukarıdaki konulara sınırlı olmaksızın her türlü iş ve işlemleri yürütmek, yukarıda belirtilen konular ile ilgili her türlü değişikliği yapmak ve yukarıdaki konular ile ilgili vekalet vermek üzere Şirketimiz imza yetkililerinden herhangi ikisinin birlikte hareket etmek üzere yetkilendirilmesine...” karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, TTK'nin ilgili hükümleri, Emlak Konut VKŞ'nin esas sözleşmesi ve Tebliğ hükümlerine uygun olarak alınmıştır.

IV. EMLAK KONUT'UN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Genel

Tebliğ madde 3 (1) (ç) hükmüne göre fon kullanıcıları; “Sahipliğe ve yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında kaynak kuruluşları, alım-satıma dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık kiralama şirketinin vadeli olarak sattığı varlık veya hakkı alan kurucu niteliğini haiz şirketleri, ortaklığa dayalı kira sertifikası ihraçlarında girişimciyi ve ortak girişimin varlık kiralama şirketi dışındaki ortaklarını, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında meydana getirilecek eseri satın alan kişiyi veya yükleniciyi” ifade etmektedir. Bununla beraber, Tebliğ madde 3 (1) (ğ) hükmüne göre kaynak kuruluşlar; “Sahipliğe dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık ve hakları varlık kiralama şirketine devreden sermaye şirketini veya tacir niteliğini haiz gerçek veya tüzel kişilerin bir araya gelerek ve malvarlıklarını birleştirmek suretiyle yazılı bir sözleşmeye istinaden oluşturdukları adi ortaklığı; yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yöneten 12'nci maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikteki şirketler” olarak tanımlanmıştır.

İhraçlar, Tebliğ madde (5)'te öngörülmüş olan sahipliğe ve madde (7)'de öngörülmüş olan alım-satıma dayalı olarak, madde 10 (2)'nin verdiği cevaz uyarınca yurt dışında gerçekleştirilecektir.

1.1. Kuruluş

Emlak Konut, “Emlak Konut A.Ş.” ticari unvanı altında Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 06.03.1991 tarihinde tescil ve 15.03.1991 tarihli, 2737 sayılı TTSG'de ilan edilerek usulüne uygun şekilde kurulmuş bir anonim şirkettir. Emlak Konut, SPK'den aldığı 20.06.2002 tarihli ve KYD/298 sayılı uygun görüş ve T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü (o zamanki adıyla) tarafından verilen 25.06.2002 tarihli ve 005320 sayılı izin akabinde gerçekleştirdiği 22.07.2002 tarihli genel kurul toplantısının aynı tarihte tescil edilmesi ve 01.08.2002 tarihli, 5604 sayılı TTSG'de yayınlanması neticesinde esas sözleşmesini değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Emlak Konut, hâlihazırda İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 273488-0 ticaret sicil numarası ile kayıtlı bir anonim şirket olup şirket merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No 7/2 B Ataşehir/ İstanbul adresindedir. Şirket, esas sözleşmesinin 4. maddesi uyarınca süresizdir.

1.2. Faaliyet Alanı

Emlak Konut'a ait esas sözleşmenin “Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu” başlıklı 5'inci maddesi tahtında, SPK'nin gayrimenkul yatırım ortaklıklarına 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; Emlak Konut'un amaç ve faaliyet konusunu teşkil eden iş ve işlemler olarak düzenlenmiştir. Ayrıca, Varlık ve Haklar'ın konusunu teşkil eden gayrimenkul projelerinin üretimi, gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı hakların alım-satımı, “SPK'nin gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek¹” Emlak Konut'un faaliyet konusu olarak açıkça belirtilmiştir.

İlâveten, Emlak Konut'a ait esas sözleşmenin “Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları” başlıklı 6'ncı maddesinde, Emlak Konut'un “SPK düzenlemeleri çerçevesinde, portföyünden ayrı, olağan faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli olan miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabileceği veya kiralayabileceği” de düzenlenmiştir.

¹ III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği m. 5: “Ortaklıklar; münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan bir portföyü veya 4'üncü maddenin birinci fıkrasında belirtilen diğer varlık ve haklardan oluşan bir portföyü işletmek üzere kurulabileceği gibi belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım ve hizmetine yatırım yapmak ya da belirli bir alanda faaliyet göstermek amacıyla da kurulabilirler (...)”

Bunlara ek olarak, Emlak Konut'a ait esas sözleşmenin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7'nci maddesi tahtında, Emlak Konut'un "Kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde kredi kullanabileceği, tahvil, finansman bonosu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebileceği, yönetim kurulunun SPKn'nin 31. maddesi çerçevesinde her türlü borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası araçlarını ihraç yetkisine sahip olduğu" açıkça düzenlenmiştir. Sonuç olarak, her ne kadar Emlak Konut'a ait esas sözleşmenin ilgili maddelerinde kira sertifikalarına ilişkin açık bir düzenleme bulunmasa da, yukarıdaki düzenlemeler ışığında, Varlık ve Haklar'ın yönetilmesinin ve İhraç'ın Emlak Konut'un esas sözleşmesine aykırı olmadığı değerlendirilmiştir.

1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Emlak Konut, Mülga SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş, T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü (o zamanki adıyla) tarafından verilen, yukarıda bahsi geçen 25.06.2002 tarihli ve 005320 sayılı izin ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Emlak Konut'un çıkarılmış sermayesi 3.800.000.000,00 TL (üç milyar sekiz yüz milyon Türk Lirası)'dır. Bu sermaye her biri 0,01 TL (bir Kuruş) kıymetinde 380.000.000.000 (üç yüz seksen milyar) adet paya ayrılmıştır.

Emlak Konut'un kamunun erişimine sunulan² 2025 yılı faaliyet raporu ve Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden kamunun erişimine sunulan³ sermaye ve ortaklık yapısı bilgileri uyarınca şirketin güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Grubu	Türü	Toplam Pay Değeri (TL)
TOKİ	0,01	6,67	25.336.991.900	A	İmtiyazlı	253.369.919,00
TOKİ	0,01	42,7	162.146.083.835	B	Hamiline	1.621.460.838,35
HALKA AÇIK	0,01	50,6	192.512.089.770	B	Hamiline	1.925.120.897,70
DİĞERLERİ	0,01	<1	4.834.495	B	Hamiline	48.344,95
TOPLAM		100	380.000.000.000	A-B		3.800.000.000,00

1.4. Yönetim ve Temsil

(a) Yönetim Kurulu

(i) Oluşumu

Emlak Konut'a ait esas sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 12. maddesi uyarınca şirketin yönetimi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından seçilen, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Emlak Konut'un yönetim kurulu üyelerinin görev süresi 1 yıl olup görev süresi

² <https://yatirimciiliskileri.emlakkonut.com.tr/raporlar.html>

³ <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/genel/4028e4a2422d9a780142513cda5b232e>

sona eren yönetim kurulu üyeleri ise tekrar seçilebilirler. Emlak Konut'un 29.04.2026 tarihinde gerçekleştiği 2025 yılı olağan genel kurul toplantısı uyarınca güncel yönetim kurulu üyeleri aşağıda belirtilmektedir:

Adı/Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Ertan Keleş	Yönetim Kurulu Başkanı ⁴	29.04.2027 tarihine kadar
Hakan Gedikli	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ⁵	29.04.2027 tarihine kadar
Yasir Yılmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2027 tarihine kadar
Mustafa Levent Sungur	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2027 tarihine kadar
Hakkı Alp	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	29.04.2027 tarihine kadar
Mehmet Buğra Elkıran	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	29.04.2027 tarihine kadar
Aytaç Yüksel	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)	29.04.2027 tarihine kadar

(ii) Toplantı ve Karar Nisabı

Emlak Konut'a ait esas sözleşme "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı madde 14 uyarınca, yönetim kurulu, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Üyelerden hiçbirinin toplantı yapılması isteminde bulunmaması halinde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de alınabilir.

TTK'nin 390. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Bu doğrultuda, yönetim kurulu kararının hem Emlak Konut'un esas sözleşmesine hem de TTK'nin 390. maddesinde yer alan toplantı ve nisaplarına uygun olarak alındığı görülmüştür.

(iii) Yetkileri

Emlak Konut'a ait esas sözleşme "Şirketi Yönetim ve İlzam" başlıklı madde 17 uyarınca; Emlak Konut'un yönetim kurulu, genel kurulun görev ve yetkileri dışında kalan ve TTK, SPKn, esas sözleşme ve ilgili mevzuat hükümleri ve genel kurulca kendisine verilen işlerin yürütülmesinde ve şirketin idaresinde görev ve yetkilidir. Ayrıca, yönetim kurulu, bir iç yönergeye göre, yönetim yetkisini kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkisini haizdir.

⁴ Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapacağı bilgisi Emlak Konut tarafından verilmiştir.

⁵ Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapacağı bilgisi Emlak Konut tarafından verilmiştir.

Yukarıdaki hükümlere ilâveten, esas sözleşmenin aynı maddesi uyarınca yönetim kurulu temsil ve ilzam yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği Murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunluluğu bulunmayan müdürlere bırakabilir. Ancak en az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

1.5. Emlak Konut Yetkili Organ Kararı

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı 1 numaralı eki madde 3 uyarınca; "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarıncı ihraç ilişkisi alınan kararın noter onaylı örneği" yurt içinde kira sertifikası ihraç için SPK'ye iletilmesi öngörülen başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda, Emlak Konut yönetim kurulu tarafından oybirliği ile 24.02.2026 tarihinde alınmış ve Kadıköy 9. Noterliği tarafından 06.04.2026 tarihinde 15371 yevmiye numarasıyla tasdik edilmiş 49 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca "(...) Şirketimizin "Fon Kullanıcısı" olarak yer alacağı bir yapı altında; yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, 350.000.000 USD ile 650.000.000 USD (veya muadili yabancı para) tutar aralığında, 3-7 yıl vadeli, RegS formatında ve İngiliz Hukukuna tabi Kira Sertifikası (Sukuk) ihraç edilmesine ilişkin sürecin başlatılmasına, ihraçın organizasyonu ve hukuki altyapısının tesisi süreçlerinde; uluslararası sermaye piyasalarındaki işlem geçmişleri, teknik uzmanlıkları ve banka önerileri doğrultusunda belirlenecek küresel finans kurumlarının "Ortak Küresel Koordinatör", "Yapılandırıcı" ve "Ortak Lider Yönetici" olarak yetkilendirilmelerine ve aynı kriterler ve pazar tecrübeleri çerçevesinde seçilecek yetkin uluslararası hukuk bürolarının ise süreç ve ihraç danışmanları olarak görevlendirilmelerine; söz konusu ihraçın gerçekleştirilmesini teminen bir Varlık Kiralama Şirketi'nin (VKŞ) kurulmasına; ihraç tutarının, getiri oranının ve zamanlamasının piyasa şartlarına göre belirlenmesine; kur riskinin yönetimi için gerekli türev işlemlerin veya doğal hedge mekanizmalarının işletilmesine; T.C. Ticaret Bakanlığı, SPK, BDDK, MKK ve Borsa İstanbul başta olmak üzere yurt içi ve yurt dışı ilgili otoritelere gerekli başvuruların yapılmasına, bu husustaki tüm iş ve işlemlerin yürütülmesi ve sonuçlandırılması için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine" karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, TTK, Tebliğ ve Emlak Konut esas sözleşmesinin ilgili hükümlerine uygun şekilde alınmıştır. Her ne kadar Emlak Konut esas sözleşmesinde Emlak Konut'un SPK düzenlemeleri çerçevesinde kira sertifikası ihraçına ilişkin olarak yönetim kurulunun yetkili olduğuna ilişkin açık bir düzenleme yer almasa da, Emlak Konut yönetim kurulunun Emlak Konut'un faaliyetleri kapsamında üçüncü kişilerden kısa, orta ve uzun vadeli borçlanmaları gerçekleştirmek, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanmak, tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç etmek konusunda yetkisi kısıtlanmadığından, öngörülen İhraç'a ilişkin alınmış yönetim kurulu kararının, takdiri Türk yargı makamlarında olmak kaydıyla, yetkili organ kararı olarak değerlendirileceği sonucuna ulaşılmıştır.

V. İZİN VE LİSANSLAR

1. VKŞ İzin ve Lisansları

VKŞ'nin yukarıda belirtilen faaliyetlerine ilişkin alınmış bulunan izin ve ruhsatlar aşağıda listelenmektedir:

İZİN / LİSANS	İLGİLİ KURULUŞ	BELGE TARİHİ	KARAR SAYISI/BELGE NUMARASI
Kuruluş İzni	SPK	18.03.2026	E-77002450-120.02.02-88140

İZİN / LİSANS	İLGİLİ KURULUŞ	BELGE TARİHİ	KARAR SAYISI/BELGE NUMARASI
Şirket Kuruluşu	Ticaret Bakanlığı	03.04.2026	E-50035491-431.01-00120732108
Faaliyet Belgesi	İstanbul Ticaret Odası	06.05.2026	-

2. Emlak Konut İzin ve Lisansları

Emlak Konut'un İhraç'a konu Varlık ve Haklar'a ilişkin olarak yürütmekte olduğu faaliyetleri kapsamında alınmış bulunan belge ve ruhsatlar aşağıda listelenmektedir:

İZİN / LİSANS	İLGİLİ KURULUŞ	BELGE TARİHİ	KARAR SAYISI
Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Dönüşüm için Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Uygun Görüş	SPK	20.06.2002	KYD-298
Kayıtlı Sermaye Sistemine Geçiş ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Dönüşüm için Esas Sözleşme Değişikliği İznı	T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü (o zamanki adıyla)	25.06.2002	005320
Faaliyet Belgesi	İstanbul Ticaret Odası	06.05.2026	-

Yukarıda belirtilen izin ve lisanslara ek olarak, bu çerçevede incelenmiş olan lisans ve tescil belgeleri işbu Rapor'un Ek-1'inde (*İncelenen Belgeler*) listelenmektedir.

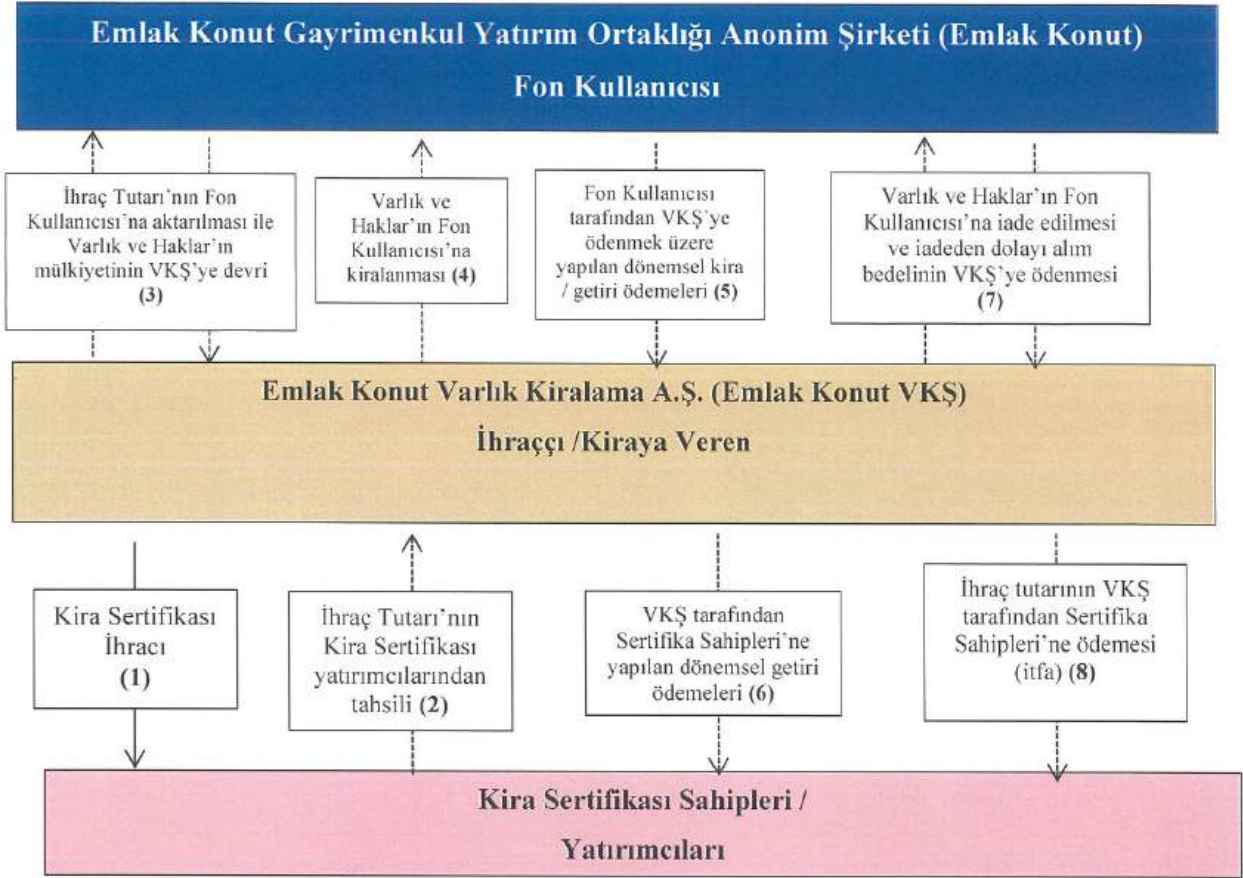
VI. RAPOR'UN KONUSU KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ PROGRAMININ YAPISI VE İHRACA İLİŞKİN SÖZLEŞMELER

1. İşlem Yapısı

İşbu Rapor'un konusu kira sertifika yapısı, Tebliğ madde 5 ve 7 tahtında düzenlenmekte olan sahipliğe ve alım-satıma dayalı dayalı kira sertifikası çerçevesinde, yurt dışında yerleşik yatırımcılara satılmak üzere düzenlenmiş bulunmaktadır.

1.1. Sahipliğe Dayalı Yapı

Sahipliğe dayalı Kira Sertifikası yapısı ve işleyişi aşağıdaki şema vasıtası ile açıklanmaktadır:



Yapının işleyişi aşağıdaki belirtildiği şekilde planlanmıştır:

- (i) Emlak Konut VKŞ, İhraççı olarak, İhraç'ı gerçekleştirir.
- (ii) Emlak Konut VKŞ, İhraç'tan elde edeceği İhraç Tutarı'nı Sertifika Sahipleri'nden tahsil eder.
- (iii) Emlak Konut VKŞ, Satın Alma Sözleşmesi (*Purchase Agreement*) uyarınca, ihraç gelirinin sahipliğe dayalı yapıya tahsis edilen kısmını kullanarak ilgili satış bedelini Fon Kullanıcısı'na öder ve Varlık ve Haklar'ı ilgili tapu müdürlüğü nezdinde gerçekleştirilecek devir işlemleri neticesinde Fon Kullanıcısı'ndan iktisap eder.

Aktarılan İhraç Tutarı, Sertifika Sahipleri'nin: "İhraca İlişkin Sözleşmeler çerçevesinde İhraç'ın dayanak varlığını oluşturan, Türkiye'de bulunan ve İslami Finans Prensipleri açısından uygun faaliyetlerle ilişkili gayrimenkuller, bu gayrimenkuller üzerindeki paylar ve bunlara ilişkin olarak VKŞ tarafından iktisap edilen her türlü hak, mülkiyet, menfaat ve gelirler ile bunlardan doğan kira alacakları ve sair tahsilat haklarına İhraca İlişkin Sözleşmeler'deki hükümlere uygun olarak sahip olma haklarını" temsil edecektir.

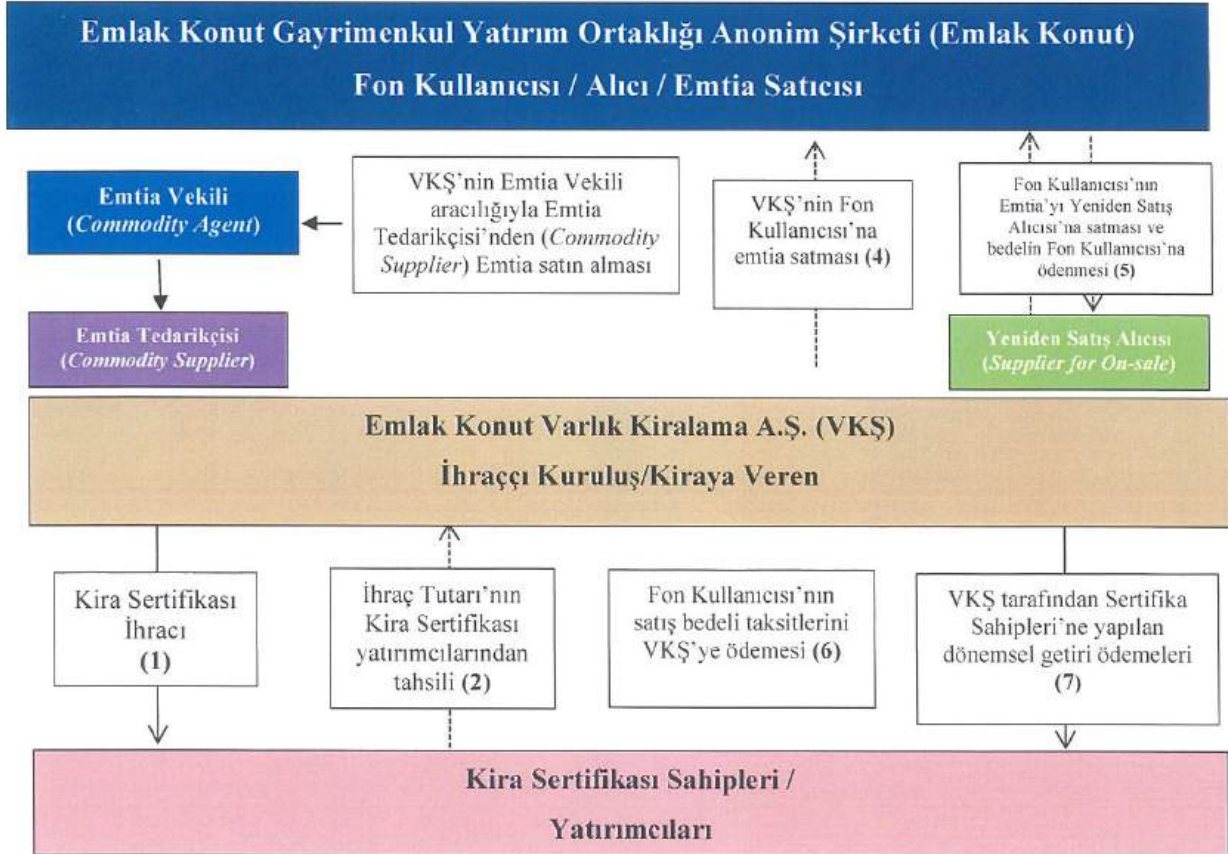
- (iv) Emlak Konut VKŞ, Kira Sözleşmesi (*Lease Agreement*) uyarınca, iktisap etmiş olduğu Varlık ve Haklar'ı Fon Kullanıcısı'na kiralar:
- (v) Fon Kullanıcısı, Hizmet Sağlama Vekâleti Sözleşmesi (*Servicing Agency Agreement*) kapsamında hizmet sağlama vekili sıfatıyla Varlık ve Haklar'a ilişkin bakım, vergi, sigorta

ve sair hizmet yükümlülüklerini yerine getirir. Ayrıca, Kira Sözleşmesi (*Lease Agreement*) uyarınca kira, ek kira ve sair dönemsel ödeme tutarlarını Emlak Konut VKŞ'ye öder.

- (vi) Fon Kullanıcısı, İhraca İlişkin Sözleşmeler ve Sertifika şartları ile belirlenen getiri oranını dikkate alarak gerçekleştireceği faaliyetlerinden sağladığı gelirlerden, belirlenmiş bulunan dönem ve tutarlarda Sertifika Sahipleri'ne getiri (kar payı) ödemesi yapılmasını teminen Emlak Konut VKŞ'ye ödeme yapar. Söz konusu ödemeler, Emlak Konut VKŞ tarafından Sertifika Sahipleri'ne, ellerinde bulunan Kira Sertifikası payları oranında, Acentelik Sözleşmesi (*Agency Agreement*) ve Sertifika şartları uyarınca dönemsel getiri olarak ödenir.
- (vii) Fon Kullanıcısı, vade sonunda Satın Alma Taahhüdü (*Purchase Undertaking*) kapsamında Emlak Konut VKŞ'den Varlık ve Haklar'ı devralır ve ilgili bedeli Emlak Konut VKŞ'ye öder.
- (viii) Emlak Konut VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından kendisine iade edilen tutarı ana para geri ödemesi olarak payları oranında Sertifika Sahipleri'ne öder (itfa).

1.2. Alım-Satıma Dayalı Yapı

Alım-satıma dayalı Kira Sertifikası yapısı ve işleyişi aşağıdaki şema vasıtası ile açıklanmaktadır:



Yapının işleyişi aşağıdaki belirtildiği şekilde planlanmıştır:

- (i) Emlak Konut VKŞ, İhraççı olarak, İhraç'ı gerçekleştirir.

- (ii) Emlak Konut VKŞ, İhraç'tan elde edeceği İhraç Tutarı'nı Sertifika Sahipleri'nden tahsil eder.
- (iii) Emlak Konut VKŞ, Emtia Vekili (*Commodity Agent*) aracılığıyla Emtia Tedarikçisi'nden (*Commodity Supplier*) Emtia Satın Alım Sözleşmesi (*Commodity Purchase Agreement*) uyarınca Emtia'ları satın alır.
- (iv) Emlak Konut VKŞ, Murabaha Sözleşmesi uyarınca satın aldığı Emtia'yı Fon Kullanıcısı'na vadeli olarak satar; bu satışla ertelenmiş satış bedeli ve ertelenmiş satış bedeli taksitleri doğar.
- (v) Fon Kullanıcısı, emtia satış Sözleşmesi uyarınca söz konusu Emtia'yı Yeniden Satış Alıcısı'na (*Supplier for On-sale*) satar ve Emtia Alım Bedeli, Fon Kullanıcısı'na Mahsup ve İbra Sözleşmesi (*Settlement Deed*) uyarınca ödenir.
- (vi) Fon Kullanıcısı, Murabaha Sözleşmesi uyarınca ertelenmiş satış bedeli taksitlerini Emlak Konut VKŞ'ye öder.
- (vii) Emlak Konut VKŞ, Sertifika Sahipleri'ne dönemsel getiri ödemelerini; akabinde vade sonunda ana para ödemesini gerçekleştirir.

2. İhraca İlişkin Sözleşmeler

Taraflarca akdedilen, İhraç yapısının hüküm ve koşulları ile İhraç kapsamında Taraflar'ın hak ve yükümlülüklerini düzenlenmekte olan sözleşmelere ilişkin hukuki değerlendirmelerimizi aşağıda bilgilerinize sunarız:

2.1. Murabaha Sözleşmesi (*Murabaha Agreement*)

Bu sözleşme, İhraççı / Satıcı sıfatıyla Emlak Konut VKŞ, Yükümlü / Satıcı sıfatıyla Fon Kullanıcısı ve Temsilci sıfatıyla HSBC Corporate Trustee Company (UK) Limited arasında imzalanacak olup alım-satıma dayalı Kira Sertifikası ihracı bakımından, Emlak Konut VKŞ'nin belirli Emtia'yı satın aldıktan sonra bunları Fon Kullanıcısı'na vadeli olarak satmasının şartlarını düzenler. Sözleşmede satın alma talimatı, teklif ve kabul mektubu, Emtia'nın mülkiyet ve zilyetliğinin devri ile Emlak Konut'un Emlak Konut VKŞ'ye ödeyeceği ertelenmiş satış bedeli ve bunun taksitlendirilmesi düzenlenir. Ayrıca murabaha ilişkisinden doğan ödeme yükümlülükleri, vergi kesintileri ve tazminat hükümleri de sözleşmede yer almaktadır.

2.2. Temsilci Sözleşmesi (*Representative Agreement*)

Bu sözleşme, İhraççı sıfatıyla Emlak Konut VKŞ, Yükümlü sıfatıyla Fon Kullanıcısı ve Temsilci sıfatıyla HSBC Corporate Trustee Company (UK) Limited arasında imzalanacak olup Sertifika Sahipleri'ni temsil eden temsilcinin yetki ve görevlerini, Sertifika Sahipleri'nin haklarının nasıl korunacağını ve VKŞ'nin Varlık ve Haklar'ı Sertifika Sahipleri'nin hesabına nasıl tutacağını düzenler. Ayrıca dönemsel dağıtım tutarları ile itfa tutarlarının ödenmesine ilişkin temel ödeme taahhütleri, temsilcinin temerrüt halinde harekete geçme usulü, Sertifika Sahipleri'nin toplantı ve karar alma mekanizması ile temsilcinin korunmasına ilişkin hükümler bu sözleşmede yer alır.

2.3. Emtia Satın Alım Sözleşmesi (*Commodity Purchase Agreement*)

İhraççı / Satın Alan sıfatıyla Emlak Konut VKŞ, Yükümlü / Satıcı sıfatıyla Fon Kullanıcısı ve Temsilci sıfatıyla HSBC Corporate Trustee Company (UK) Limited arasında imzalanacak olan bu sözleşme, sahipliğe dayalı Kira Sertifikaları'na dayanak Varlık ve Haklar'ın Fon Kullanıcısı tarafından Emlak Konut VKŞ'ye satılmasını ve Emlak Konut VKŞ'ye tarafından satın alınmasını düzenler. Emlak Konut VKŞ'ye, ilgili Varlık ve Haklar üzerindeki hak, mülkiyet, menfaat ve getirileri belirlenen satın alma

bedeli karşılığında devralır; böylece İhraç'tan elde edilen fonların dayanak Varlık ve Haklar'a yönltilmesinin hukuki temeli kurulmuş olur.

2.4. Emtia Alım Acenteliği Sözleşmesi (Commodity Purchase Agency Agreement)

Bu sözleşme, İhraççı ile bir Emtia alım acentesi (*commodity agent*) arasında, İslami Finans Prensipleri'ne uygun Emtia alım satım sürecini düzenlemek amacıyla akdedilecek bir çerçeve sözleşmedir. Sözleşme uyarınca Emtia alım acentesi, İhraç kapsamında "Emtia alım acentesi (*commodity agent*)" sıfatıyla ve İhraççı adı ve hesabına hareket ederek Emtia tedarikçisinden İslami Finans Prensipleri'ne uygun Emtia satın almaktadır.

2.5. Emtia Satış Sözleşmesi (Commodity Sale Agreement)

Bu sözleşme, satıcı sıfatıyla Fon Kullanıcısı ile alıcı sıfatıyla bir tedarikçi arasında, İslami Finans Prensipleri'ne uygun olarak gerçekleştirilecek Emtia satışlarının çerçevesini belirlemektedir. Bu anlaşma kapsamında önceden satın alınan İslami Finans Prensipleri'ne uygun Emtia'nın spot piyasada tedarikçiye geri satışı ve mülkiyetinin devri düzenlenmektedir.

2.6. Kira Sözleşmesi (Lease Agreement)

İhraççı / Kiraya Veren sıfatıyla Emlak Konut VKŞ, Yükümlü / Kiracı sıfatıyla Fon Kullanıcısı ve Temsilci sıfatıyla HSBC Corporate Trustee Company (UK) Limited arasında imzalanacak olan bu sözleşme uyarınca, Emlak Konut VKŞ, Fon Kullanıcısı'ndan satın aldığı Varlık ve Haklar'ı Fon Kullanıcısı'na kiralayacak ve Emlak Konut da bu Varlık ve Haklar'ı kira süresi boyunca kullanacaktır. Kira dönemleri, kira bildirimleri, dönemsel kira tutarları, ek kira mekanikleri, olağan bakım yükümlülükleri, ziya halleri ve belirli durumlarda kiralamanın uzaması veya sona ermesi bu sözleşmede düzenlenmiştir.

2.7. Hizmet Sağlama Vekâleti Sözleşmesi (Servicing Agency Agreement)

İhraççı / Satın Alan sıfatıyla Emlak Konut VKŞ, Yükümlü / Satıcı sıfatıyla Fon Kullanıcısı ve Temsilci sıfatıyla HSBC Corporate Trustee Company (UK) Limited arasında imzalanacak olan bu sözleşme uyarınca Fon Kullanıcısı, kiraya konu Varlık ve Haklar bakımından hizmet sağlama vekili sıfatıyla hareket etmektedir. Fon Kullanıcısı'nın başlıca yükümlülükleri; kiraya konu Varlık ve Haklar'ın büyük bakım ve yapısal onarımlarının yaptırılması, malik sıfatıyla ödenmesi gereken vergilerin karşılanması, uygun sigorta işlemlerinin yürütülmesi, tahsilat hesabının tutulması ve Şer'i hukuk danışmanının atanmasına ilişkin süreçlerin işletilmesidir. Sözleşme ayrıca, bu hizmetlerin yürütülmesine ilişkin giderlerin nasıl karşılanacağını, sigorta gelirlerinin hangi esaslara göre kullanılacağını, kiraya konu varlıkların zarar görmesi veya değiştirilmesi halinde izlenecek usulü ve varlıkların maddi nitelik oranının korunmasına ilişkin yükümlülükleri de düzenlemektedir. Bu çerçevede söz konusu sözleşme, sahipliğe dayalı yapının günlük işleyişine ve kiraya konu Varlık ve Haklar'ın korunmasına ilişkin temel hükümleri içermektedir.

2.8. Satın Alma Taahhüdü (Purchase Undertaking)

Fon Kullanıcısı tarafından Emlak Konut VKŞ ile Temsilci sıfatıyla HSBC Corporate Trustee Company (UK) Limited lehine verilen bir taahhüttür. Belirli itfa ve erken itfa hallerinde Emlak Konut VKŞ'nin elindeki kiraya konu Varlık ve Haklar'ın ve bunlara ilişkin hakların Fon Kullanıcısı tarafından geri satın alınmasına ilişkin esasları düzenlemektedir. Bu sözleşme kapsamında Fon Kullanıcısı, vade sonunda, temerrüt halinde, kontrol değişikliği halinde veya maddi varlık oranına ilişkin belirli olayların gerçekleşmesi durumunda, ilgili Varlık ve Haklar'ı sözleşmede öngörülen alım bedeli üzerinden satın almayı kabul etmektedir. Sözleşmede ayrıca bu alım bedelinin hangi unsurlardan oluştuğu, bildirim usulü, vergi kesintisi halinde yapılacak ilave ödemeler ve Fon Kullanıcısı'nın ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde Emlak Konut VKŞ lehine doğacak tazmin yükümlülüğü de

düzenlenmektedir. Bu yönüyle söz konusu sözleşme, sahipliğe dayalı yapıda Kira Sertifikaları'nın itfasını destekleyen temel geri alım mekanizmasını oluşturmaktadır.

2.9. Satış ve İkame Taahhüdü (Sale and Substitution Undertaking)

İhraççı tarafından Fon Kullanıcısı'na ve Temsilci sıfatıyla HSBC Corporate Trustee Company (UK) Limited lehine verilen bir taahhüt olup, belirli itfa, erken itfa, iptal ve ikame hallerinde İhraççı'nın Varlık ve Haklar üzerindeki hak, mülkiyet, menfaat ve alacaklarını Fon Kullanıcısı'na devretmesine ilişkin esasları düzenlemektedir. Bu bağlamda, İhraççı, Varlık ve Haklar'da kayıp yaşanmaması kaydıyla; vergi nedeni, isteğe bağlı veya kısmi/erken itfa (*clean-up call*) durumlarındaki fesihlerde, Fon Kullanıcısı'nın talebi üzerine tüm hak ve menfaatlerini ilgili bedel karşılığında Fon Kullanıcısı'na devretmeyi taahhüt edecektir. Bu süreçte taraflar arasındaki ek servis giderleri gibi karşılıklı borçlar mahsuplaşma yoluyla kapatılabilirken Fon Kullanıcısı ayrıca satın aldığı Sertifikalar'ın iptali karşılığında ilgili varlıkların iadesini veya mevcut varlıkların yeni varlıklarla değiştirilmesini (ikame edilmesini) talep etme hakkına sahip olacaktır.

2.10. Satın Alma Sözleşmesi (Purchase Agreement)

İhraç tarihinde alıcı sıfatıyla İhraççı, satıcı sıfatıyla Fon Kullanıcısı ve Temsilci sıfatıyla HSBC Corporate Trustee Company (UK) Limited arasında akdedilmesi planlanmaktadır. Bu sözleşme uyarınca Fon Kullanıcısı, Varlık ve Haklar üzerindeki tüm hak, mülkiyet, menfaat ve alacaklarını ilgili satın alma bedeli karşılığında alıcı sıfatıyla İhraççı'ya satarak devredecek olup İhraççı da Varlık ve Haklar'ı devralmayı kabul etmiştir.

2.11. Aracılık Sözleşmesi (Agency Agreement)

İmzalanacak bu sözleşme, İhraç için İhraççı ile çeşitli finansal araçlar arasındaki operasyonel iş birliğini düzenleyen bir sözleşmedir. Sözleşme uyarınca; anapara ve kira getirilerinin Sertifika Sahipleri'nin hesaplarına aktarılması, Sertifika Sahipleri'nin sicilinin tutulması ve küresel takas sistemleri ile koordinasyon görevleri düzenlenecektir.

2.12. Mahsup ve İbra Sözleşmesi (Settlement Deed)

İhraççı sıfatıyla Emlak Konut VKŞ, Yükümlü sıfatıyla Fon Kullanıcısı, Temsilci sıfatıyla HSBC Corporate Trustee Company (UK) Limited, Emtia Vekili, Emtia Tedarikçisi ve Yeniden Satış Alıcısı arasında imzalanacak olan bu sözleşme, Emtia alımı ve yeniden satışı nedeniyle aynı alım-satım işlem gününde doğan karşılıklı ödeme yükümlülüklerinin netleştirilmesini düzenler.

2.13. İhraca Aracılık Sözleşmesi (Subscription Agreement)

Bu sözleşme, Emlak Konut VKŞ, Fon Kullanıcısı ve İhraç'a aracılık eden kuruluşlar arasında akdedilmekte olup Kira Sertifikaları'nın yurt dışında satışa sunulmasına, yatırımcılara dağıtılmasına ve İhraç'ın kapanışına ilişkin esasları düzenlemektedir. Bu sözleşme uyarınca Emlak Konut VKŞ, Kira Sertifikaları'nı ihraç etmeyi; aracılık eden kuruluşlar ise bunların satışına aracılık etmeyi ve satış sürecini organize etmeyi üstlenmektedir. Sözleşmede ayrıca izahname niteliğindeki ihraç dokümanlarının hazırlanması ve kullanımı, tarafların beyan ve taahhütleri, ihracın tamamlanması için sağlanması gereken ön koşullar, masraf ve tazminat hükümleri ile belirli hallerde aracılık eden kuruluşların sözleşmeyi sona erdirmeye hakları düzenlenmektedir.

3. Sahipliğe Dayalı İşlemler Bakımından Devre Konu Gayrimenkuller

Kaynak Kuruluş tarafından toplam EK-3'te yer alan gayrimenkullerin Emlak Konut VKŞ'ye devri öngörülmüş olup, ilgili gayrimenkullerin tapu kayıt ve durumlarını gösterir TAKBİS kayıtları çerçevesinde incelenmiştir.

Tebliğ'in 5'inci maddesi 5'inci fıkrası uyarınca "Bu madde kapsamında yapılan ihraçlara konu varlık ve haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı olarak üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni veya şahsi hak tesis edilmemiş olması ve varlık ile haklar üzerinde haciz veya tedbir bulunmaması zorunludur".

Tebliğ'in anılan hükmü çerçevesinde, "kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırılık" unsuru bakımından söz konusu devre konu gayrimenkuller üzerinde bulunan çeşitli şerh ve beyanlara ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiş olup, söz konusu şerh ve beyanların gayrimenkullerin büyüklükleri bakımından değerlendirildiğinde, "kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırılık" oluşturacak nitelikte olmadıkları ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde beyan ve şerhler bulunmakla birlikte, ilgili gayrimenkuller üzerinde herhangi bir haciz ve tedbir bulunmadığı görülmüştür.

Söz konusu gayrimenkuller üzerindeki mevcut irtifak hakları, şerhler, beyanlar ve bu kayıtlara dair açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

- **Gayrimenkuller üzerinde enerji nakil hatları ve su boru hatları için ilgili kurumlar lehine irtifak hakları tesis edilmiştir:**

Gayrimenkuller üzerinde enerji nakil hatları ve su boru hatları için başta Türkiye Elektrik Üretim İletim A.Ş.⁶ olmak üzere ilgili kurumlar lehine mecra irtifakları tesis edilmiştir.

Gayrimenkullerin yüzölçümleri dikkate alındığında gayrimenkullerin altından ve üstünden elektrik, su, doğalgaz hatları vb. iletim hatlarının geçmesi fiili bir zorunluluk arz etmektedir. Gayrimenkullerin plan fonksiyonları da konut alanı, ticaret alanı, konut ve ticaret alanı vb. olduğu dikkate alındığında bu gayrimenkullerin fonksiyonlarına uygun olarak kullanılabilmesi amacıyla ortaya çıkan altyapı ihtiyacının karşılanması için enerji nakil hatları ve su boru hatları için kurulması zorunluluk arz eden irtifak haklarıdır.

14.03.2013 tarihli ve 28603 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 02.05.2001 tarihli ve 24390 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu, 20.12.2003 tarihli ve 25322 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu başta olmak üzere kamulaştırma yoluyla gayrimenkuller üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi mümkündür.

Bunun yanı sıra TMK m. 744/1 uyarınca her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür. TMK m. 744/3 kapsamında mecraı geçirme hakkı, hak sahibinin istemi üzerine ve giderleri ödemesi koşuluyla tapu kütüğüne tescil edilmektedir.

Bu çerçevede taşınmazlar üzerinde yer alan enerji nakil hatları ve su boru hatları için ilgili kurumlar lehine irtifak hakları kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı olarak değerlendirilemeyeceği düşünülmektedir.

- **Gayrimenkullerin ifrazen taksim işleminin, Toprak ve Tarım Reformu Kanunu hükümlerine aykırı olduğu ve bu nedenle geçersiz olduğuna ilişkin beyanlar yer almaktadır:**

19.07.1973 tarihli ve 14599 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu uyarınca tarım arazileri için çeşitli taksim ve ifraz yasakları düzenlenmiştir.

Devre konu gayrimenkullerin plan fonksiyonları çoğunlukla konut alanı, ticaret alanı, konut ve ticaret alanıdır. Devre konu gayrimenkuller arasında tarım arazisi bulunmamakla beraber gayrimenkuller

⁶ Türkiye Elektrik Üretim İletim A.Ş., 2001 yılında yapılan düzenlemeler ile, 6446 Sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ile değiştirilmiş olan 4628 sayılı Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun uyarınca Türkiye Elektrik İletim A.Ş. olarak faaliyetlerine devam etmektedir.

üzerinde ifrazen taksim işleminin, Toprak ve Tarım Reformu Kanunu hükümlerine göre geçersiz olduğu yönünde beyanlar bulunmaktadır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 03.10.1997 tarihli ve 1997/12 sayılı Genelge uyarınca imar uygulaması sonucunda oluşan ve tapuda tescilli bulunan imar parsellerine yönelik hisseli satış taleplerinin doğrudan karşılanması ve bunlar dışında imar planları (Nazım imar planı, uygulama imar planı) kapsamında kalan taşınmaz mallara yönelik gelecek taleplerin, valilik veya belediyeden alınacak görüş doğrultusunda yönlendirilmesi öngörülmüştür.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 20.03.2007 tarihli ve 2007/5 sayılı Genelgesi uyarınca yapılan her türlü (nazım imar planları, uygulama imar planları ve mevzii imar planları gibi) onaylı planlar içerisinde bulunan araziler; tarımsal niteliği korunacak yerler hariç arsa niteliği kazanmaları nedeniyle 19.07.2005 tarihli ve 25880 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamı dışında kalmaktadır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 23294678-010.07.02/34306 sayılı ve 12.06.2014 tarihli Duyurusu'nda tapu sicilinde tarımsal niteliğiyle kayıtlı taşınmazın imar planı kapsamında olduğunun taraflarca beyan edilmesi durumunda öncelikle ilgili belediye/valiliklerden talep konusu parselin planı olup olmadığı ve planı varsa kullanım amacı bilgisinin edinileceği cevabi yazıda, taşınmazın imar planının (nazım, mevzi, uygulama imar planları ve bunların revizyon ve tadilatları dahil) bulunduğu ve planda tarımsal alan dışında (konut, sanayi gibi) bir kullanıma ayrıldığına bildirilmesi ya da tarımsal alan olarak özgülenmediğinin belirtilmesi halinde 03/10/1997 tarih ve 1997/12 sayılı Genelge gereğince işlem yapılacağı belirtilmektedir.

Bu çerçevede her ne kadar ilgili gayrimenkuller üzerinde ifrazen taksim işleminin, Toprak ve Tarım Reformu Kanunu hükümlerine göre geçersiz olduğu yönünde beyanlar bulursa da ilgili gayrimenkullerin imar planlarında öngörülen fonksiyonları dikkate alındığında, tarımsal niteliklerini kaybetmiş oldukları değerlendirilerek, söz konusu beyanların kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı olarak değerlendirilemeyeceği düşünülmektedir.

- ***Gayrimenkuller üzerinde 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı olduğuna ilişkin beyanlar yer almaktadır:***

31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun m. 3/2 uyarınca riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya ilgili idare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilmektedir.

Kanun kapsamında riskli yapılar yıkılarak arsa hâline gelen gayrimenkuller daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Kentsel Dönüşüm Başkanlığının talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerleme yapılarak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilmektedir. Gayrimenkullerin niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilmektedir. Bu gayrimenkullerin sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam etmektedir.

Bu kapsamda gayrimenkuller üzerinde riskli yapı beyanı yer almasının tek başına kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı olarak değerlendirilemeyeceği düşünülmektedir.

- ***Gayrimenkullerin rezerv yapı alanında olduğuna ilişkin beyanlar yer almaktadır:***

31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak

üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca rezerv yapı alanları belirlenmektedir.

Kanun m. 4 uyarınca Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya ilgili idare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilmektedir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha da uzatılabilmektedir. Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilmektedir.

Bu kapsamda gayrimenkullerin rezerv yapı alanında yer almasının tek başına kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı olarak değerlendirilemeyeceği düşünülmektedir.

- ***Gayrimenkullerin askeri güvenlik bölgesi içerisinde kaldığına ilişkin beyanlar yer almaktadır:***

22.12.1981 tarihli ve 17552 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu m. 3 uyarınca askeri güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığınca kurulmakta ve kaldırılmaktadır.

30.04.1983 tarihli ve 18033 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği m. 24 uyarınca askeri güvenlik bölgelerindeki kamulaştırılmayan gayrimenkuller yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satılamamakta, devredilememekte ve kiralanamamaktadır.

Askeri güvenlik bölgelerindeki gayrimenkullere ilişkin olarak Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği'nde çeşitli kısıtlamalar da öngörülmüştür. Bu bölgeler içinde kalan ve kamulaştırılmayan malların maliklerinin ve diğer Türk Vatandaşlarının bölgede oturmaları zirai faaliyetleri, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbesttir. Ancak bölgede oturanlar dışındaki Türk Vatandaşlarının bölgede oturmaları, zirai faaliyetlerini meslek ve sanatlarını icra etmeleri yetkili komutanlığın isteği üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi halinde, Milli Savunma Bakanlığının Teklifi ile alınacak Bakanlar Kurulu Kararı ile sınırlandırılabilir.

Bu kapsamda gayrimenkullerin askeri güvenlik bölgesinde yer almasının tek başına kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı olarak değerlendirilemeyeceği düşünülmektedir.

- ***Gayrimenkullerin üzerindeki yapıların Yapı Kayıt Belgesi'nin iptal edilmesi nedeniyle, söz konusu belgeye istinaden herhangi bir tapu işlemi tesis edilemeyeceğine dair beyanlar yer almaktadır:***

09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici m. 16 uyarınca afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31.10.2018 tarihine kadar başvurulması, öngörülen şartların yerine getirilmesi ve 31.12.2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde yapı kayıt belgesi verilmiştir.

Yapı kayıt belgesi, gayrimenkulün üzerindeki yapıların imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş olması nedeniyle yapı kayıt belgesi alınarak imar barışı kapsamında maliklere belirli haklar sağlayan istisnai bir belgedir. Yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar

geçerli olmaktadır. Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri dikkate alınmaktadır.

Bu kapsamda yapı kayıt belgesi, gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkından ziyade gayrimenkul üzerindeki yapının kullanımına ilişkin olarak yapı kayıt belgesi sahibine imar mevzuatına aykırılıklardan geçici olarak korunma sağlayan bir belge niteliğindedir.

İlgili gayrimenkuller üzerinde yer alan yapıların yapı kayıt belgesinin iptal edilmesinin tek başına kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı olarak değerlendirilemeyeceği düşünülmektedir.

- ***Gayrimenkuller üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunduğuna ilişkin beyanlar yer almaktadır:***

21.07.1983 tarihli ve 18113 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu m. 7 uyarınca korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tespiti, Kültür ve Turizm Bakanlığının koordinatörlüğünde ilgili ve faaliyetleri etkilenen kurum ve kuruluşların görüşü alınarak yapılmaktadır. Yapılacak tespitlerde, kültür ve tabiat varlıklarının tarih, sanat, bölge ve diğer özellikleri dikkate alınır.

Devletin imkanları göz önünde tutularak, örnek durumda olan ve ait olduğu devrin özelliklerini yansıtan yeteri kadar eser, korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenmektedir. Tescil kararları, tescil olunan taşınmazın kadastral bilgileri ile birlikte, tapu siciline şerh düşülmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilmektedir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu m. 9 kapsamında Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında inşai ve fizikî müdahalede bulunulamamakta, bunlar yeniden kullanıma açılmamakta veya kullanımları değiştirilememektedir. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşai ve fizikî müdahale sayılmaktadır. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında ruhsatsız olarak inşaat yapmak yasaklanmıştır. Gayrimenkuller üzerinde taşınmaz kültür varlığı bulunmasının tek başına kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı olarak değerlendirilemeyeceği düşünülmektedir.

Sonuç olarak devre konu gayrimenkuller üzerindeki irtifak hakları, şerhler, beyanlar ve bu kayıtlara dair açıklamalar yukarıda yer verilmiştir. Devre konu gayrimenkullerin yüzölçümleri, buldukları coğrafi konumlar, plan fonksiyonları dikkate alındığında söz konusu irtifak hakları, şerhler ve beyanların doğrudan ve tek başlarına kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı olarak değerlendirilemeyeceği düşünülmektedir.

Tebliğ'in 5'inci maddesi 3'üncü fıkrası uyarınca "Sahipliğe dayalı kira sertifikası ihraç tutarı, 11 inci madde çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporunda tespit edilen gerçeğe uygun değerinin %90'ını aşamaz". İlgili gayrimenkullere ilişkin SPK onaylı gayrimenkul değerlendirme hizmeti sunmakta olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanmış olup, işbu Hukukçu Raporu kapsamında ilgili Değerleme Raporları ayrıca incelemeye tabi tutulmamıştır. Anılan gayrimenkullerin, Değerleme Raporları'na göre Şirket tarafından beyan edilmiş olan toplam değerinin, sahipliğe dayalı olarak ihraç edilmesi öngörülen ve ihracın hibrit (karma) yapısı nedeniyle toplam ihraç tutarının %55'ini teşkil etmesi öngörülen tutarın işbu Rapor Tarihi itibarıyla %90'ını aşmadığı düşünülmektedir.

VII. SONUÇ

İşbu Rapor, Emlak Konut VKŞ ve Fon Kullanıcısı tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 08.05.2026 itibariyle mevcut durumu yansıtmaktadır.

- (i) Emlak Konut VKŞ, SPKn ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikaları ihracı için gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş ve faaliyet göstermekte olan bir varlık kiralama şirketi olup; Emlak Konut VKŞ yönetim kurulu, işbu İhraç kapsamında gerekli kararların alınması, gerekli sözleşmelerin düzenlenip akdedilmesi ve bunların uygulanması hususlarında gereken yetkiyi haizdir.
- (ii) Fon Kullanıcısı usulüne uygun şekilde kurulmuş ve faaliyet göstermekte olan bir anonim şirket olup; Fon Kullanıcısı yönetim kurulu, işbu İhraç kapsamında gerekli kararların alınması, gerekli sözleşmelerin düzenlenip akdedilmesi ve bunların uygulanması hususlarında gereken yetkiyi haizdir.

Yukarıda paylaşılan bilgiler ve incelemelerimiz doğrultusunda, taslak İhraca İlişkin Sözleşmeler'in başvuru dosyasında yer alan şekilde imzalanması ve söz konusu İhraca İlişkin Sözleşmeler'e uygun hareket edilmesi durumunda ve ayrıca SPK tarafından kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğ madde 5, 7 ve 10 (2)'de düzenlenen sahipliğe ve alım-satıma dayalı olarak yurt dışında, halka arz edilmeksizin yurt dışında yerleşik yatırımcılara satılmak üzere 650.000.000,00 -USD (altı yüz elli milyon Amerikan Doları) ile sınırlı kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde hukuki bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

Tarafımızca hiçbir surette İhraç'ın ekonomik sonuçlarına ilişkin herhangi bir görüş verilmemektedir.

Saygılarımızla,

Özok Hukuk Bürosu
Av. Mithat Özgün Özok
(Baro Sicil No: 30337)



EKLER

EK 1 – İNCELENEN BELGELER

EK 2 – HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI

EK 3 – VARLIK VE HAKLARA KONU OLAN GAYRİMENKULLERİN LİSTESİ

EK 1 – İNCELENEN BELGELER

İhraç ile ilgili olarak hazırlanan Rapor kapsamında aşağıdaki bilgi ve belgeler incelenmiştir:

- Emlak Konut'un esas sözleşmesi
- Emlak Konut'un Kadıköy 9. Noterliği tarafından 06.04.2026 tarihinde 15371 yevmiye numarasıyla tasdik edilmiş 25.02.2026 tarih ve 49 sayılı Yönetim Kurulu kararı
- Emlak Konut'un 15.03.1991 tarihli ve 2737 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Emlak Konut'un 01.08.2002 tarihli ve 5604 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Emlak Konut'un 09.03.2006 tarih ve 6509 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Emlak Konut'un 27.05.2025 tarih ve 11339 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Emlak Konut'un 22.04.2025 tarih ve 11317 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Emlak Konut'un 29.04.2026 tarihli olağan genel kurul toplantı tutanağı
- Emlak Konut'un İstanbul Ticaret Odası tarafından verilen 06.05.2026 tarihli faaliyet belgesi
- Emlak Konut'un İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından verilen 04.12.2024 tarihli ticaret sicil tasdiknamesi
- Emlak Konut'un 2025 yılı faaliyet raporu
- Emlak Konut'un Kadıköy 9. Noterliği tarafından 27.05.2025 tarihinde, 33056 yevmiye numarasıyla tasdik edilmiş imza sirküleri
- SPK'nin 20.06.2002 tarihli ve KYD/298 sayılı uygun görüşü
- T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün (o zamanki adıyla) 25.06.2002 tarihli ve 005320 sayılı izni
- Emlak Konut'un SPK'ye sunmuş olduğu 27.02.2026 tarihli ve YİMD-330.99-51/2264 yazı
- Varlık ve Haklar konusunu oluşturan, EK-3'teki tabloda yer alan gayrimenkul ait ve Web Tapu portalı üzerinden ilgili tabloda belirtilen tarihte alınmış TAKBİS kayıtları
- Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 2025.EGYO.22 numaralı ve 31.12.2025 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu
- Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25-252 numaralı ve 31.12.2025 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu
- Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25-256 numaralı ve 31.12.2025 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu
- Emlak Konut VKŞ'nin esas sözleşmesi
- Emlak Konut VKŞ'nin Kadıköy 9. Noterliği tarafından 21.04.2026 tarihinde, 17644 yevmiye numarasıyla tasdik edilmiş 20.04.2026 tarihli, 2026/01-001 sayılı yönetim kurulu kararı
- Emlak Konut VKŞ'nin 13.04.2026 tarih ve 11562 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
- Emlak Konut VKŞ'nin Elektronik Ticari Defter Sistemi'nden temin edilmiş güncel elektronik pay defteri
- Emlak Konut VKŞ'nin İstanbul Ticaret Odası tarafından verilen 06.05.2026 tarihli faaliyet belgesi
- Emlak Konut VKŞ'nin SPK tarafından verilen 22.09.2017 tarih ve 10773 sayılı Kuruluş İzni
- Emlak Konut VKŞ'nin Ticaret Bakanlığı tarafından verilen 03.04.2026 tarih ve E-50035491-431.01-00120732108 numaralı Şirket Kuruluş Belgesi
- İhraca İlişkin Sözleşmeler'in taslak metinleri

EK 2 – HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI

Özok Hukuk Bürosu'nun kurucu ortağı Mithat Özgün Özok olarak ben, kira sertifikası ihracı konusunda aşağıda belirtilen projelerde çalıştığımı ve kira sertifikası ihracı konusunda uzman ve deneyim sahibi olduğumu beyan ederim.

- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 02.04.2026 tarih ve 20/664 sayılı kararı ile onaylanmış olan 3.000.000.000 (üç milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2026)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 23.07.2025 tarih ve 41/1349 sayılı kararı ile onaylanmış olan 2.000.000.000 (iki milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2025)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 17.07.2025 tarih ve 40/1252 sayılı kararı ile onaylanmış olan 15.000.000.000 (on beş milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2025)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 18.04.2025 tarih ve 24/681 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2025)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 12.09.2024 tarih ve 52/1425 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.250.000.000 (bir milyar iki yüz elli milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2024)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 04.07.2024 tarih ve 35/286 sayılı kararı ile onaylanmış olan 600.000.000 (altı yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2024)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 02.02.2023 tarih ve 5/147 sayılı kararı ile onaylanmış olan 2.000.000.000 (iki milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2023)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 13.10.2022 tarih ve 59/1564 sayılı kararı ile onaylanmış olan 2.000.000.000 (iki milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2022)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 29.09.2022 tarih ve 54/1416 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2022)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 26.08.2022 tarih ve 45/1246 sayılı kararı ile onaylanmış olan 800.000.000- (sekiz yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2022)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 10.02.2022 tarih ve 7/180 sayılı kararı ile onaylanmış olan 200.000.000- (iki yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2022)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 27.01.2022 tarih ve 5/126 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000- (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2022)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 30.09.2021 tarih ve 50/1432 sayılı kararı ile onaylanmış olan 600.000.000 (altı yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2021)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 02.01.2020 tarih ve 1/14 sayılı kararı ile onaylanmış olan 500.000.000 (beş yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2020)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 19.12.2019 tarih ve 75/1652 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2019)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 19.09.2019 tarih ve 52/1213 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2019)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 14.04.2018 tarih ve 2018/511 sayılı kararı ile onaylanmış olan 400.000.000 (dört yüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2018)
- Halk Varlık Kiralama A.Ş. – SPK'nin 16.08.2018 tarih ve 38/955 sayılı kararı ile onaylanmış olan 2.000.000.000 (iki milyar) Türk Lirası ihraç tavanlı kira sertifikası ihracı (2018)

EK 3 – VARLIK VE HAKLARA KONU OLAN GAYRİMENKULLERİN LİSTESİ

Sıra No	İl	İlçe	Mahalle / Köy	Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	EKGYO Hisse Oranı	EKGYO Hisesine Düşen Parsel Alanı (m ²)	Gayrimenkul Değerleme (Ekspertiz) Değeri (TL)	Ann Tanınmaz Niteliği	TAKBİS'ten Başvurunun Edinim Tarihi
1	İstanbul	Avclar	Firuzköy	807	8	49.438.91	Tam	49.438.91	1.161.814.385.00	Arsa	07.04.2026
2	İstanbul	Avclar	Firuzköy	807	9	9.586.89	Tam	9.586.89	225.291.915.00	Arsa	07.04.2026
3	İstanbul	Avclar	Firuzköy	807	10	24.556.19	Tam	24.556.19	577.070.465.00	Arsa	07.04.2026
4	İstanbul	Avclar	Firuzköy	807	12	11.612.46	Tam	11.612.46	322.245.765.00	Arsa	07.04.2026
5	İstanbul	Avclar	Firuzköy	807	13	18.611.32	Tam	18.611.32	516.464.150.00	Arsa	07.04.2026
6	İstanbul	Avclar	Firuzköy	807	14	19.285.72	Tam	19.285.72	535.178.750.00	Arsa	07.04.2026
7	İstanbul	Avclar	Firuzköy	807	15	26.238.77	Tam	26.238.77	728.125.867.50	Arsa	07.04.2026
8	İstanbul	Avclar	Firuzköy	811	10	24.698.04	Tam	24.698.04	518.658.840.00	Arsa	07.04.2026
9	İstanbul	Avclar	Firuzköy	813	2	12.716.53	Tam	12.716.53	267.047.130.00	Arsa	07.04.2026
10	İstanbul	Avclar	Firuzköy	813	4	32.260.03	Tam	32.260.03	677.460.630.00	Arsa	07.04.2026
11	İstanbul	Avclar	Firuzköy	813	5	12.262.62	Tam	12.262.62	257.515.020.00	Arsa	07.04.2026
12	İstanbul	Avclar	Firuzköy	813	6	10.042.70	Tam	10.042.70	210.896.700.00	Arsa	07.04.2026
13	İstanbul	Avclar	Firuzköy	813	7	12.212.90	Tam	12.212.90	256.470.900.00	Arsa	07.04.2026
14	İstanbul	Avclar	Firuzköy	813	8	12.126.17	Tam	12.126.17	254.649.570.00	Arsa	07.04.2026
15	İstanbul	Avclar	Firuzköy	813	9	21.769.66	Tam	21.769.66	457.162.860.00	Arsa	07.04.2026
16	İstanbul	Avclar	Firuzköy	813	10	22.161.24	Tam	22.161.24	465.386.040.00	Arsa	07.04.2026
17	İstanbul	Avclar	Firuzköy	813	12	33.734.54	Tam	33.734.54	708.425.340.00	Arsa	07.04.2026
18	İstanbul	Avclar	Firuzköy	815	4	2.963.83	Tam	2.963.83	88.914.980.00	Arsa	07.04.2026
19	İstanbul	Avclar	Firuzköy	816	3	2.314.49	Tam	2.314.49	69.434.700.00	Arsa	07.04.2026
20	İstanbul	Esenler	Altıgözü	1701	1	35.902.94	Tam	35.902.94	1.705.389.650.00	Arsa	28.04.2026
21	İstanbul	Esenler	Altıgözü	1702	3	13.164.05	Tam	13.164.05	697.694.650.00	Arsa	28.04.2026
22	İstanbul	Esenler	Altıgözü	1704	1	22.971.47	Tam	22.971.47	1.079.659.090.00	Arsa	28.04.2026
23	İstanbul	Esenler	Altıgözü	1705	1	44.908.31	Tam	44.908.31	2.110.690.570.00	Arsa	28.04.2026
24	İstanbul	Ataşehir	Kıyıköy	5331	5	11.528.07	Tam	11.528.07	4.312.785.106.85	Betonarme Dışın Ve Arsa	05.05.2026