بسم الله الرحمن الرحيم

"Esirgeyen ve Bağışlayan Allah'ın Adıyla"

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على رسولنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

"Allah'a hamd; Peygamberimiz Hz. Muhammed'e (Aleyhisselam), Ehl-i Beytine ve Ashabına Salât ve Selâm olsun."

Belge Numarası
№ 2025/0077

Belge Tarihi
21.07.2025

İSFA İSLÂMİ FİNANS DANIŞMA KOMİTESİ
İCAZET BELGESİ

İCAZET BELGESİNİN KONUSU : GAYRİMENKUL SERTİFİKASI İHRACI
İHRAÇÇI KURULUŞ : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ("EKGYO")

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 taşınmazlar üzerinde inşa edilecek konutlar esas alınarak ihraç edilmesi planlanan gayrimenkul sertifikası ihracı kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("EKGYO") tarafından sunulan; **a)** İhraççı Bilgi Dokümanı, **b)** Sermaye Piyasası Aracı Notu ve **c)** Özet olmak üzere üç dokümandan oluşan İzahname Seti Danışma Komitemizce söz konusu ihracın Katılım Finans İlke ve Esasları çerçevesinde yapılandırılması ile sınırlı olarak, incelenmiştir.

Buna göre:

1) TOKİ ile Emlak Konut arasında imzalanmış olan 17/03/2025 tarihli Damla Kent Projesi İş Birliği Protokolü (Proje Sözleşmesi) uyarınca TOKİ'nin kendisine ait olan ve tapu kayıtları uyarınca Proje'nin geliştirilmesine, inşasına ve tamamlanarak bağımsız bölümlerin sahiplerine teslim edilmesine engel olacak herhangi bir kayıt veya şerhin bulunmadığı Gayrimenkul'ü ilgili Proje'nin geliştirilmesi, mimari projelerin oluşturulması amacıyla Emlak Konut'a tahsis etmesi, bu amaçla inşaat işlerinin Emlak Konut'un İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği'ne uygun olarak Yüklenicilere ihale edilmesi ve Proje kapsamında ihraç edilecek olan Gayrimenkul Sertifikalarına konu bağımsız bölümlerin Proje'ye uygun surette tamamlanması amacıyla Emlak Konut'u yetkilendirmesi,
2) Emlak Konut'un, İhraççı sıfatıyla, Gayrimenkul Sertifikası ihracını gerçekleştirip yatırımcılardan İhraç Tutarı'nı tahsil etmesi ve tahsil ettiği İhraç Tutarı'nı Proje kapsamında yer alan konutların inşaatının finansmanı amacıyla kullanması,
3) İhraç edilen Gayrimenkul Sertifikaları'nın sahiplerine ihracın dayanak varlığı olan gayrimenkul projesi üzerinde ellerindeki Sertifika oranında ortak olma/belirli haklara sahip olma imkânı sağlaması,
4) İhraç edilen Gayrimenkul Sertifikaları'nın Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi, ihraç sonrasında Sertifikaların fiyatlarının Borsa'da oluşması, Borsa'da oluşacak fiyat üzerinden alınıp-satılabilmeleri, Sertifika Sahiplerinin, ellerinde bulundurdukları Sertifikalar üzerinden Proje'nin değer artışına bağlı olarak kâr elde etmeleri, değer kaybına bağlı olarak zarar etmeleri veya Sertifikaların satın alındıkları fiyatın altında işlem görmesi riskine bağlı olarak ana para kaybına maruz kalabilmeleri, sayılan bu durumlara ek olarak Emlak Konut ya da TOKİ tarafından Sertifika Sahiplerine herhangi bir ödeme veya tazmin garantisinin verilmemesi,
5) İhraca bağlı olarak Gayrimenkul Sertifikası Sahiplerine asli edim (bağımsız bölüm devri) veya tali edim (nakit ödeme) seçeneklerinin sunulması ve bu bağlamda;
   a) Aslî Edim Talebi: İzahname'de açıklandığı üzere ellerinde yeterli sayıda Sertifika olup bu doğrultuda asli edim talebinde bulunan Sertifika Sahipleri adına asli edim ifa süresi içerisinde ilgili bağımsız bölüm ya da bölümlerin, mülkiyetin tesisi ve kat mülkiyeti tapusu ile birlikte asli edim talebinde bulunan Sertifika Sahiplerine teslimi işlemlerinin organize edilmesi ve İzahname'de yer aldığı şekliyle asli edime konu bağımsız bölümlerin TOKİ ile asli edim talebinde bulunan Sertifika Sahipleri arasında akdedilecek olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri tahtında Sertifika Sahipleri'ne teslim edilmesinin Proje sahibi ve tamamlama garantörü sıfatıyla TOKİ tarafından kayıtsız şartsız garanti edilmesi,
   b) Tali Edim Talebi: Tali edim talebinde bulunan Sertifikası Sahipleri için, ilgili Sertifikalara karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılarak elde edilen satış tutarının Sertifika Sahiplerine ellerindeki Sertifika oranında ödenmesi veya tali edim konusu Sertifikaların ihraç sonrasında tamamının satılamaması halinde, söz konusu bağımsız bölümlerin ekspertiz değerinin %20'si altında belirlenecek bir fiyat üzerinden TOKİ'nin, Proje sahibi sıfatıyla ilgili Sertifikaları satın almayı taahhüt etmesi,
6) Asli edim talebi için elinde yeterli sayıda Sertifika bulunmayan ve bu amaçla asli edim için İzahname'de belirtilen sayıda Sertifika satın almak isteyen yatırımcılara, ihtiyaçları olan Sertifikaları tamamlayabilmeleri amacıyla Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygun finansman olanağının sağlanması,
7) Proje'nin tamamlanmasının gecikmesi ya da gerçekleşmemesi hallerinde Emlak Konut'un TOKİ'nin garantisi tahtında Sertifika Sahiplerine itfa bedelini ve İzahname Seti'nde belirtilen şarta uygun olarak cezai bedel ödemesi,
8) Sertifikaların, İtfa aşamasında, İzahname Seti kapsamında, Emlak Konut'un sorumluluğunda bulunan veya Emlak Konut tarafından taahhüt edilen tüm mali ve hukuki sorumlulukların ifasının kayıtsız şartsız TOKİ tarafından da garanti edilmesi,
9) Sertifikaların, tüm asli ve tali edimler ve İzahname Seti'nde yer verilen diğer yükümlülüklerin TOKİ ve/ya Emlak Konut tarafından yerine getirilmesi, Proje garantörü olan TOKİ tarafından projenin tamamlanması ve bu suretle Sertifikaların itfa edilmesi,

Katılım Finans İlke ve Esasları açısından uygundur.

Elbette her şeyin en doğrusunu Allah Teâlâ bilir.

G. Orhan TAŞTEKİL **Danışma Komitesi Üyesi**	**Mehmet ODABAŞI** **Danışma Komitesi Üyesi**	**Dr. Mustafa DERECİ** **Danışma Komitesi Üyesi**
GÜRBÜZ ORHAN TAŞTEKİL Digitally signed by GÜRBÜZ ORHAN TAŞTEKİL Date: 2025.07.22 15:15:53 +03'00'	MEHMET ODABAŞI Digitally signed by MEHMET ODABAŞI Date: 2025.07.22 18:36:51 +03'00'	Mustafa Dereci Digitally signed by Mustafa Dereci Date: 2025.07.23 14:36:52 +03'00'

Yasal Sorumluluk Sınırı:
İşbu İcazet Belgesi:
1) İçeriğinde açıklanan Gayrimenkul Sertifikası ihracının İtfa İslemi Finans Danışma Komitesi'nin görüşü çerçevesinde Katılım Finans İlke ve Esasları'na uygunluğunu temsil etmekte olup, TOKİ veya Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin diğer ürün ve hizmetleri için kullanılamaz.
2) SPK'nun ihraca vereceği onay tarihinden itibaren tüm Sertifikaların itfa edileceği tarihe kadar geçerlidir.
3) TOKİ veya Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin işbu İcazet Belgesi kapsamındaki Gayrimenkul Sertifikası ihracına ilişkin asli edim, tali edim, cezai şart ödemelerini veya tarafların hukuki, ticari, finansal vb. diğer hiçbir taahhütlerini kapsamaz, söz konusu İhraç için tanıtım veya reklam dokümanı olarak yorumlanamaz.