

## TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

### Özet

Bu özet, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 23.1.2017 tarihinde onaylanmıştır.

İdaremizin toplam 239.238.705 TL tutarındaki ihraç tavanı kapsamındaki gayrimenkul sertifikalarının halka arz edilecek 143.242.425 TL'lik kısmının satışına ilişkin özettir. Halka arz edilecek gayrimenkul sertifikalarına fazla talep gelmesi durumunda halka arz tutarı 239.238.705 TL'ye kadar artırılabilir.

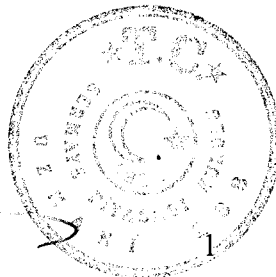
Özetin onaylanması, özette yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, söz konusu sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Bu özet çerçevesinde ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin ihraççının yatırımcılara karşı olan ödeme yükümlülüğü, Kurul veya herhangi bir kamu kuruluşu tarafından garanti altına alınmamıştır. Ayrıca halka arz edilecek gayrimenkul sertifikasının fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur. Bununla birlikte, bu özet kapsamında ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının ihraççısı kamu kuruluşu olup, gayrimenkul sertifikalarına konu gayrimenkul projesinin tamamlanması ihraççının güvencesi altındadır.

Bu özet, ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notu ile birlikte geçerli bir izahname oluşturur ve ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin özeti içerir. Bu nedenle, özet izahnameye giriş olarak okunmalı ve halka arz edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin yatırım kararları ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özete bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu özet ile birlikte incelenmesi gereken ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notu, İdaremizin ve yetkili kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr) ve [www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ...../...../..... tarihinde yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 10 uncu maddesi uyarınca, izahnameyi oluşturan belgeler ve bu belgelerin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; yetkili kuruluş kusuruna ve durumun gereklerine göre zararlar kendisine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnameyi oluşturan diğer belgelerle birlikte okunduğu takdirde özete yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad. Mah. Etiler Mah. Çarşı Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:176 Beşiktaş 34336 İSTANBUL  
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20  
[www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr)  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Mehmet ÖZCELİK  
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

## İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR .....	5
1. ÖZETİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER .....	6
2. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
2.1. İHRAÇÇININ TİCARET ÜNVANI .....	7
2.2. İHRAÇÇININ HUKUKİ STATÜSÜ, TABİ OLDUĞU MEVZUAT, İHRAÇÇININ KURULDUĞU ÜLKE İLE İLETİŞİM BİLGİLERİ.....	7
2.3. İHRAÇÇIYI VE FAALİYET GÖSTERİLEN SEKTÖRÜ ETKİLEYEN ÖNEMLİ EĞİLİMLER.....	7
2.4. İHRAÇÇININ DAHİL OLDUĞU GRUP VE GRUP İÇİNDEKİ KONUMU HAKKINDA BİLGİ .....	7
2.5. KAR TAHMİN VE BEKLENTİLERİ.....	7
2.6. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER VE FAALİYET SONUÇLARI .....	7
2.7. İHRAÇÇININ ÖDEME GÜCÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ İÇİN ÖNEMLİ OLAN, İHRAÇÇIYA İLİŞKİN SON ZAMANLARDA MEYDANA GELMİŞ OLAYLAR HAKKINDA BİLGİ .....	8
2.8. İHRAÇÇININ GRUP İÇERİSİNDEKİ DİĞER BİR ŞİRKETİN YA DA ŞİRKETLERİN FAALİYETLERİNDEN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLENMESİ DURUMUNDA BU HUSUS HAKKINDA BİLGİ.....	8
2.9. İHRAÇÇININ ANA FAALİYET ALANLARI HAKKINDA BİLGİ.....	8
2.10. İHRAÇÇININ YÖNETİM HAKİMİYETİNE SAHİP OLANLARIN ADI, SOYADI, TİCARET UNVANI, YÖNETİM HAKİMİYETİNİN KAYNAĞI .....	9
2.11. DERECELENDİRME NOTU HAKKINDA BİLGİ.....	9
2.12. GARANTİ HÜKÜMLERİ .....	10
2.13. İDARI YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	10



2.13.1.	İHRAÇÇININ GENEL ORGANİZASYON ŞEMASI: .....	10
2.13.2.	YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ OLAN PERSONEL HAKKINDA BİLGİ:.....	11
3.	İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	11
3.1.	GAYRİMENKUL SERTİFİKALARININ HANGİ MEVZUATA GÖRE OLUŞTURULDUĞU HAKKINDA BİLGİ.....	11
3.1.1.	GAYRİMENKUL SERTİFİKALARININ KAYDİLEŞTİRİLİP KAYDİLEŞTİRİLMEDİĞİ İLE GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINI KAYDI OLARAK İZLEYEN KURULUŞ HAKKINDA BİLGİ.....	11
3.2.	GAYRİMENKUL SERTİFİKALARININ HANGİ PARA BİRİMİNE GÖRE İHRAÇ EDİLECEĞİ HAKKINDA BİLGİ .....	12
3.3.	İHRAÇÇININ YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRME SİRALAMASI İÇİNDE İHRACI PLANLANAN GAYRİMENKUL SERTİFİKALARININ YERİ HAKKINDA BİLGİ İLE SİRALAMAYI ETKİLEYEBİLECEK VEYA GAYRİMENKUL SERTİFİKASININ İHRAÇÇININ MEVCUT YA DA GELECEKTEKİ DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERİNDEN SONRA GELMESİNE YOL AÇABİLECEK HÜKÜMLERİN ÖZETLERİ .....	12
3.4.	İHRAÇ EDİLECEK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARININ YATIRIMCIYA SAĞLADIĞI HAKLAR, BU HAKLARIN KULLANIM ESASLARI VE BU HAKLARA İLİŞKİN KISITLAMALAR .....	12
3.5.	ASLI EDİM.....	12
3.5.1.	TALI EDİM.....	13
3.6.	GAYRİMENKUL SERTİFİKALARININ İHRACINA İLİŞKİN ESASLAR .....	13
3.6.1.	İHRAÇ EDİLECEK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARININ NOMİNAL DEĞERİ VE ADEDİ HAKKINDA BİLGİ .....	13
3.6.2.	GAYRİMENKUL SERTİFİKALARININ İHRAÇ VE VADE TARİHLERİ HAKKINDA BİLGİ .....	14
3.7.	GAYRİMENKUL SERTİFİKASININ İTFASINA İLİŞKİN ESASLAR .....	15
4.	RİSK FAKTÖRLERİ.....	16
4.1.	İHRAÇÇI İLE İLGİLİ RİSKLER .....	16

4.1. İHRAÇÇI İLE İLGİLİ RİSKLER .....

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: (212) 342 85 77 Faks: 0 (212) 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

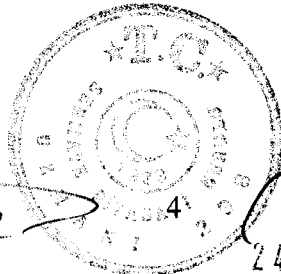


Metin ÖZCELİK  
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

4.2.	YÜKLENİCİ İLE İLİŞKİLENDİRİLEN RİSKLER .....	16
4.3.	İHRAÇÇININ İÇİNDE BULUNDUĞU SEKTÖRE İLİŞKİN RİSKLER.....	16
4.4.	İHRAÇ EDİLECEK SERTİFİKALARA İLİŞKİN RİSKLER:.....	16
4.5.	DIĞER RİSKLER .....	17
5.	HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER.....	18
5.1.	HALKA ARZIN GEREKÇESİ VE HALKA ARZ GELİRLERİNİN KULLANIM YERLERİ .....	18
5.2.	HALKA ARZA İLİŞKİN TEMEL BİLGİLER.....	18
5.2.1.	HALKA ARZIN KOŞULLARI, HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER, TAHMİNİ HALKA ARZ TAKVİMİ VE HALKA ARZA KATILMAK İÇİN YAPILMASI GEREKENLER .....	18
5.2.2.	HALKA ARZIN TABİ OLDUĞU KOŞULLAR.....	18
5.2.3.	HALKA ARZ EDİLEN GAYRİMENKUL SERTİFİKALARININ TUTARI .....	18
5.2.4.	HALKA ARZ SÜRESİ İLE HALKA ARZA KATILIM HAKKINDA BİLGİ.....	18
5.3.	MENFAATLER HAKKINDA BİLGİ .....	21
5.4.	HALKA ARZDAN TALEPTE BULUNAN YATIRIMCILARIN KATLANACAĞI MALİYETLER HAKKINDA BİLGİ .....	21

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Aket Mah. Ebuula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tsl: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 267278  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220000359  
Merkez No: 0-9220-0883-5900017

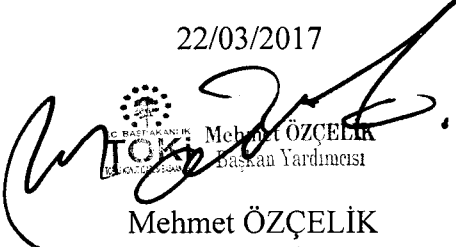


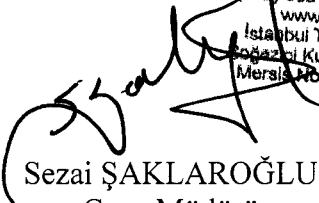
Mehmet ÖZCEKİR  
Genel Yardımcısı

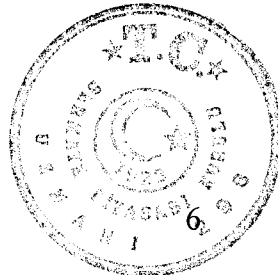
24 Mart 2017

## 1. ÖZETİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE 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.

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Sorumlu Olduğu Kısım
22/03/2017  Mehmet ÖZÇELİK Başkan Yardımcısı	ÖZETİN TAMAMI

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
22/03/2017 VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357228 Sözleşme Kurumlar V.D. 9220088359 Mersis No: 0-9220-0883-5000017  Sezai ŞAKLAROĞLU Grup Müdürü	ÖZETİN TAMAMI



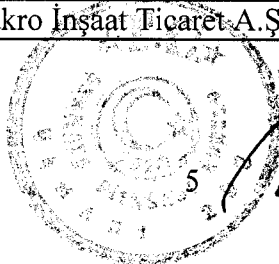
24 Mart 2017

  
Mehmet ÖZÇELİK  
Başkan Yardımcısı

## KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
ATM	Automated Teller Machine (Otomatik Para Çekme Makinası)
BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
DİBS	Devlet İç Borçlanma Senetleri
EUR/EURO	Avrupa Birliği Ortak Para Birimi
Gelir Paylaşımı Sözleşmesi	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Toplu Konut Alanı 876 Ada 2 Parselde "Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ" Sözleşmesi (Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'nin imza tarihinden sonra söz konusu 876 ada, 2 parsel; 970 ada 9 parsel olarak değişmiştir.)
ISIN	International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Kodu)
İKA	Emir iptal, emir kötüleştirme ve miktar azaltım
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KİT	Kamu İktisadi Teşebbüsü
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
KOBİ	Küçük ve Orta Ölçekli İşletme
KYÜYÜP	Kollektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Satış Vaadi Sözleşmesi	Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi
Sertifika	Gayrimenkul Sertifikası
SPK veya Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
T.A.O.	Türk Anonim Ortaklığı
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
TOKİ / İhraççı / İDARE	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TP / YP	Türk Parası / Yabancı Para
Vakıfbank	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.
Yetkili Kuruluş / Vakıf Yatırım	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yüklenici / Makro İnşaat	Makro İnşaat Ticaret A.Ş.

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
 F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34336 İSTANBUL  
 Tel: 0 (212) 352 36 20 Faks: 0 (212) 352 36 20  
 www.vakifyatirim.com.tr  
 İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359  
 Mersis No: 0-9220-0883-5900017



**Mehmet ÖZÇELİK**  
 Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

## 2. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1.İhraççının ticaret ünvanı

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

### 2.2.İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke ile iletişim bilgileri

Ortaklığın Hukuki Statüsü	Başbakanlığa bağlı kamu tüzel kişiliği
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent - Çankaya / ANKARA
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon : (312) 565 20 00 Faks : (312) 266 77 48
Temsilcilik Adresi (İstanbul)	Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sok. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL
Telefon ve Faks Numaraları	Telefon : (212) 495 40 40 Faks : (212) 470 03 16
İnternet Adresi	<a href="http://www.toki.gov.tr">www.toki.gov.tr</a>
Çağrı Merkezi	444 8654 / 444 TOKİ

### 2.3.İhraççıyı ve faaliyet gösterilen sektörü etkileyen önemli eğilimler

Yoktur.

### 2.4.İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki konumu hakkında bilgi

TOKİ, faaliyetlerindeki genişleme ve İdareye devredilen kurumların portföyündeki şirketler çerçevesinde çalışmalarını 6 iştirak şirketi ile birlikte yürütmektedir.

Proje yönetimi, gayrimenkul pazarlama, taahhüt, yönetim hizmetleri, gayrimenkul değerlendirme, restorasyon finansmanı, ticaret ve danışmanlığı alanlarında hizmet sunan bu iştirakler hakkında bilgiye ihraççı bilgi dokümanının 7.1. numaralı bölümünde yer verilmektedir.

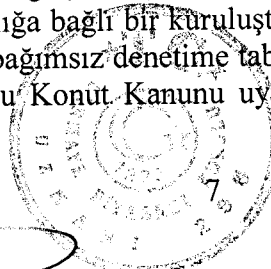
### 2.5.Kar tahmin ve beklentileri

Yoktur.

### 2.6.Seçilmiş finansal bilgiler ve faaliyet sonuçları

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kurulmuş, kamu tüzel kişiliğini haiz ve Başbakanlığa bağlı bir kuruluştur. Bu nedenle, kuruluşun herhangi bir ticari işletme formatında hazırlanarak bağımsız denetime tabi tutulan finansal tabloları bulunmamaktadır. Diğer taraftan, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca TOKİ'nin gelir ve giderleri Sayıştay denetimine tabidir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Edütlü Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:13 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0 (212) 452 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 21  
[www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr)  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



T.C. BAŞBAKANLIK  
TOKİ  
Başkan Yardımcısı  
M. ÖZELİK

24 Mart 2017

**2.7.İhraççının ödeme gücünün değerlendirilmesi için önemli olan, ihraççıya ilişkin son zamanlarda meydana gelmiş olaylar hakkında bilgi**

İhraççının gayrimenkul sertifikası sahiplerine yönelik yükümlülüklerini yerine getirmesini etkileyebilecek önemli bir olay yoktur.

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

Yoktur.

**2.9. İhraççının ana faaliyet alanları hakkında bilgi**

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun ek 1'inci maddesinde TOKİ'nin görev ve yetkileri düzenlenmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, TC. 58., 59., 60., 61., 62., 63., 64., 65. Hükümetlerinin "Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği" kapsamında, 07.03.2017 tarihi itibarıyla;

- 81 İL, 3.387 Şantiyede, 772.236 Konut Rakamına Ulaşmıştır.
- İdare tarafından üretilen konutların 654.478'si (%85,68) Sosyal Konut niteliğindedir.
- Satılan konut sayısı 614.833'dür.
- Teslim edilen konut sayısı 595.449'dur.
- Yapım ve proje işleri aşamalarında 88,65 milyar (KDV dâhil) TL'lik 5.692 ihale sonuçlandırılmıştır.

KONUT UYGULAMALARI DAĞILIMI		
	%	
Dar ve Orta Gelir Grubu	336.081	44,00%
Alt-Yoksul Gelir Grubu	149.702	19,60%
Gecekondu Dönüşüm	125.214	16,39%
Afet Konutu Uygulaması	37.734	4,94%
Tarım Köy Uygulaması	5.747	0,75%
<b>Toplam Sosyal Konut</b>	<b>654.478</b>	<b>85,68%</b>
Kaynak Geliştirme (TOKİ)	20.933	2,74%

SOSYAL DONATI UYGULAMALARI			
	TOKİ	Protokol	Toplam
Okul	560	468	1028 22.853 Derslik
Üniversite	-	19	19
Spor Salonu	528	463	991
Yurt Pansiyon	4	184	188 71.274 Kapasite
Hastane	-	266	266 (266'sı Sağlık Bak.Protok ölü)
Sağlık Ocağı	91	4	95



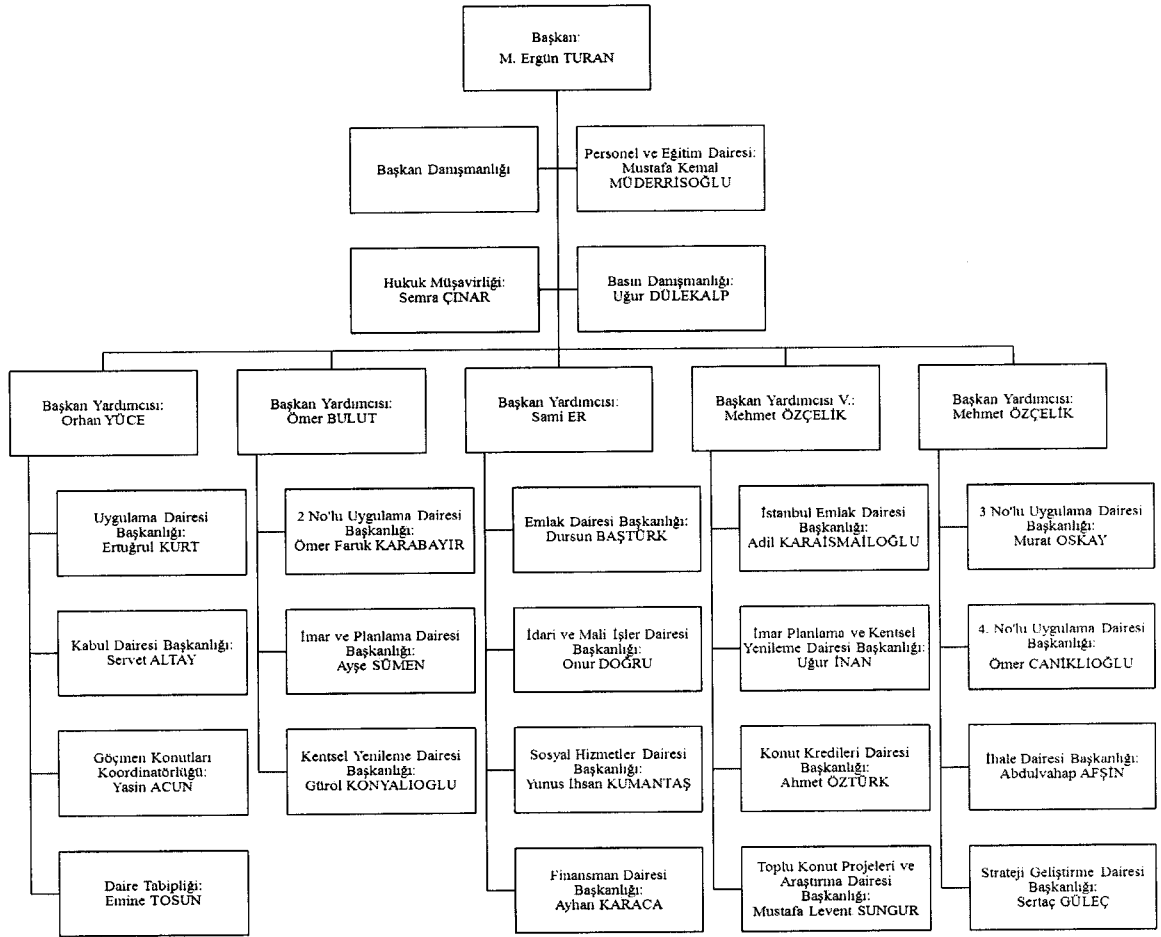


## 2.12. Garanti hükümleri

Bu özet kapsamında ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının ihraççısı kamu kuruluşu olup, gayrimenkul sertifikalarına konu gayrimenkul projesinin tamamlanması ihraççının güvencesi altındadır.

## 2.13. İdari yapı, yönetim organları ve üst düzey yöneticiler

### 2.13.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



2985 sayılı Kanununun Ek 3 üncü maddesi uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanı müşterek kararname ile, Başkanlığın 657 sayılı Kanununun 59 uncu maddesinde sayılan diğer personeli Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan tarafından atanır. Bakan bu yetkisini Başkana devredebilir. Bu kapsamda, İdarenin diğer personeli Başkanın onayı ile atanır.

Bu hüküm kapsamında Bakanlığın 23.12.2011 tarih ve 7420 sayılı Oluruyla Başkan Yardımcısı ve Daire Başkanı kadrosu dışında kalan 657 sayılı Kanun'un 59 uncu maddesinde sayılan diğer kadrolara yapılacak açıktan ve naklen (kurum içi ve kurum dışı) atama işlemleri için TOKİ Başkanı'na yetki verilmiştir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Aksu Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi

F-VA Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

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

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359

Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

*[Signature]*  
Başkan Yardımcısı

Müşterek kararnameyle atanan İdare Başkanı, teşkilatın en üst düzeyde yürütme görevini ifa etmektedir. Başkana yürütme yetkisini kullanmada yardımcı olmak amacıyla Başkan Yardımcılıkları bulunmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraçta Üstlendiği Görevler
M. Ergün TURAN	İdare Başkanı	İdare Başkanı
Mehmet Özçelik	Başkan Yardımcısı	Başkan Yardımcısı, Uzman
Orhan Yüce	Başkan Yardımcısı	Başkan Yardımcısı
Ömer Bulut	Başkan Yardımcısı	Başkan Yardımcısı
Sami Er	Başkan Yardımcısı	Başkan Yardımcısı, Uzman

2.13.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yönetimde söz sahibi personel; diğer bir ifadeyle doğrudan ya da dolaylı olarak ihraççı ile ilişkili içsel bilgilere düzenli erişen ve ihraççının gelecekteki gelişimini etkileyen idari kararlar verme yetkisi olan kişilere ilişkin bilgiler ihraççı bilgi dokümanının 10.2.2. numaralı başlığı altında verilmektedir.

### 3. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkul sertifikalarının hangi mevzuata göre oluşturulduğu hakkında bilgi

Gayrimenkul sertifikaları, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde oluşturulmaktadır. Halka arz edilecek gayrimenkul sertifikaları Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.2 sayılı "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği" ile bu Tebliği kapsamında muafiyet verilen hükümler uyarınca ihraç edilecektir.

Halka arz edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin talep toplama yöntemi, dağıtım ilkeleri ve bedellerinin tahsil edilmesine ilişkin esaslar II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği hükümleri dahilinde gerçekleştirilecektir.

Borsa İstanbul tarafından hazırlanan Kotasyon Yönergesi'nin 15 inci maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde halka arz yoluyla ihraç edilecek gayrimenkul sertifikaları Borsa İstanbul A.Ş.'de, Pay Piyasası bünyesinde Kollektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda (KYÜYÜP) işlem görecektir.

#### 3.1.1. Gayrimenkul sertifikalarının kaydileştirilip kaydileştirilmediği ile gayrimenkul sertifikalarını kaydi olarak izleyen kuruluş hakkında bilgi

İhraç edilecek gayrimenkul sertifikaların kaydileştirme esasları çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akademi Mah. Bulduca Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
Etiler Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271100 / Şirket Sic. No: 271100 / Mersis No: 080300150000017  
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 271100  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Mehmet ÖZCELİK  
Başkan Yardımcısı  
24 Mart 2017

### 3.2. Gayrimenkul sertifikalarının hangi para birimine göre ihraç edileceği hakkında bilgi

Gayrimenkul sertifikaları Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

### 3.3. 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

Gayrimenkul sertifikalarında asli edim gayrimenkul sertifikası sahipleri adına mülkiyetin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesi; tali edim ise gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının gayrimenkul sertifikası sahiplerine sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılması yükümlülüklerini içermektedir. Dolayısıyla, borç ilişkisinde edim yükümlülüğü asli ve tali edimi talep edenler açısından farklılaşabilir. Ancak, edim yükümlülüğünün konusundan bağımsız olarak gayrimenkul sertifikası sahiplerinin hakları genel alacaklılar ile aynı sıradadır.

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

Gayrimenkul sertifikası, İhraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit sermaye piyasası aracıdır. Sertifika sahiplerine izahnamede belirlenen miktarda sertifika karşılığında ilgili gayrimenkulü talep etme (Asli Edim) veya söz konusu gayrimenkul sertifikasına konu bağımsız bölümlerin parasal karşılığını (tali edim) ifa tarihinde isteme hakkı vermektedir. Gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilen bağımsız bölümler üzerinde edimlerin yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte aynı veya şahsi bir hak, haciz kaydı ile gayrimenkul projesinin esaslı unsurlarına yönelik herhangi bir ihtilaf bulunmamaktadır.

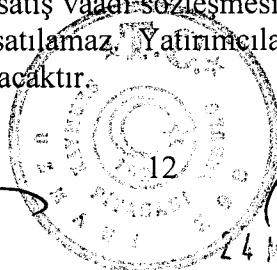
### 3.5. Asli Edim

Asli edim, asli edim ifa süresi içerisinde işbu izahnamede belirlenen esaslar çerçevesinde ihraççı tarafından gayrimenkul sertifikası sahipleri adına mülkiyetin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesini ifade etmektedir.

Asli edim ifa talebinin karşılanabilmesi ancak bu izahnamede İhraççı tarafından belirlenen ilgili bağımsız bölüm için sahip olunması gereken sertifika adedine ulaşılması, ilgili bağımsız bölümün daha önce bir yatırımcı tarafından talep edilmiş olmaması, kat mülkiyeti tesis edilmesi sırasında oluşan vergi, tapu, alım, altyapı abonmanlık, katılım bedelleri ve sair maliyetlerin yatırımcı payına düşen kısmının ödenmesi ile mümkün olabilecektir.

Asli edimin kullanımın tamamlanmış olması için Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanması gereklidir. Asli edim ifasının gerçekleşmesi için ise projenin tamamlanmış ve ilgili gayrimenkulün yatırımcıya tapu devir işlemlerinin (kat mülkiyeti tesisi) tamamlanmış olması gerekmektedir. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu edilen bağımsız bölümler, ihraççı tarafından üçüncü kişilere satılamaz. Yatırımcılar, aynı projeden doğrudan konut edinen kişiler ile eşit haklara sahip olacaktır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Yardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2 Blok No:19 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Mehmet ÖZCELİK  
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

**Yatırımcıların sermaye piyasası aracı notunun 4.7. numaralı başlığı altında detaylandırılan esaslara hakim olmaları gerekmektedir.**

Sertifikaya konu bağımsız bölümler asli edim kullanım tarihinin bitişinden önce hiçbir şekilde ihraççı tarafından üçüncü şahıslara satılamayacaktır. Gayrimenkul sertifikası ihracına konu bağımsız bölümler amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

**3.5.1. Tali Edim**

Tali edim, Tali edim ifa süresi içerisinde ihraççı tarafından tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının gayrimenkul sertifikası sahiplerine, sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılmasını ifade etmektedir.

**3.6. Gayrimenkul sertifikalarının ihracına ilişkin esaslar**

Gayrimenkul Sertifikalarının İhracına İlişkin Esaslar	
Sertifika adedi;	İhraç: 3.370.410 Adet Talep Gelmesi Halinde Ek Satış: 2.258.736 Adet Toplam: 5.629.146 Adet
Sertifika Fiyatı	: 42,50TL
Toplam İhraç Tutarı	İhraç tutarı: 143.242.425 TL Talep Gelmesi Halinde Ek Satış tutarı: 95.996.280 TL Toplam tutar: 239.238.705 TL
Proje Başlangıç Tarihi	: 12 Ocak 2017
İhraç Tarihi	: Talep Toplama: 29-30-31 Mart 2017
Proje Bitiş Tarihi	: 06 Aralık 2019
Vade Tarihi	: 06 Nisan 2020

**3.6.1. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının nominal değeri ve adedi hakkında bilgi**

Daire fiyatlarının, ortalama desimetrekare fiyatlarına tam olarak bölünebilecek şekilde belirlendiği durumlar için;

- Gayrimenkul sertifikasına konu gayrimenkullerin toplam brüt metrekaresi hesaplanır. (A)
- Gayrimenkul sertifikasına konu gayrimenkullerin şerefiye dahil fiyat toplamları hesaplanır. (B)
- Şerefiye dahil fiyat toplamları, toplam brüt metrekareye bölünerek gayrimenkul sertifikasına konu gayrimenkullerin ortalama metrekare fiyatı hesaplanır.  $(B/A) = 4.250$  TL
- Ortalama metrekare fiyatı 100'e bölünerek sertifikaya konu gayrimenkuller için ortalama desimetrekare fiyatı hesaplanır.  $(OdM) = 42,50$  TL.
- Her bir dairenin fiyatı ortalama desimetrekare fiyatına bölünerek her bir daire için toplanması gereken sertifika adedine ulaşılır.

- vi. Asli edim sırasında yatırımcılardan şerefiye talep edilmemesi amacıyla dairelerin şerefiyeleri sertifika adedine dahil edilmiş olup, benzer nitelikteki daireler arasında şerefiyesi yüksek olan daire için daha fazla; şerefiyesi düşük olan daire için ise daha az sertifika toplanacaktır.
- vii. İhraca konu sertifikaların nominal değeri ise ortalama desimetrekare fiyatı olan 42.50TL'dir.

### İhrac

Blok	Daire Sayısı	2+1	3+1	4+1	Toplam Gelir TL	Toplam M2	Ortalama TL/M <sup>2</sup>	Ortalama TL/dM <sup>2</sup>	Sertifika Adedi
B2	82	80	2	0	48.701.685	10.956	4.445	44,45	1.145.922
C2	68	14	30	24	54.103.350	12.541	4.314	43,14	1.273.020
D2	68	41	27	0	40.437.390	10.207	3.962	39,62	951.468
<b>Toplam</b>	<b>218</b>	<b>135</b>	<b>59</b>	<b>24</b>	<b>143.242.425</b>	<b>33.703</b>	<b>4.250</b>	<b>42,50</b>	<b>3.370.410</b>

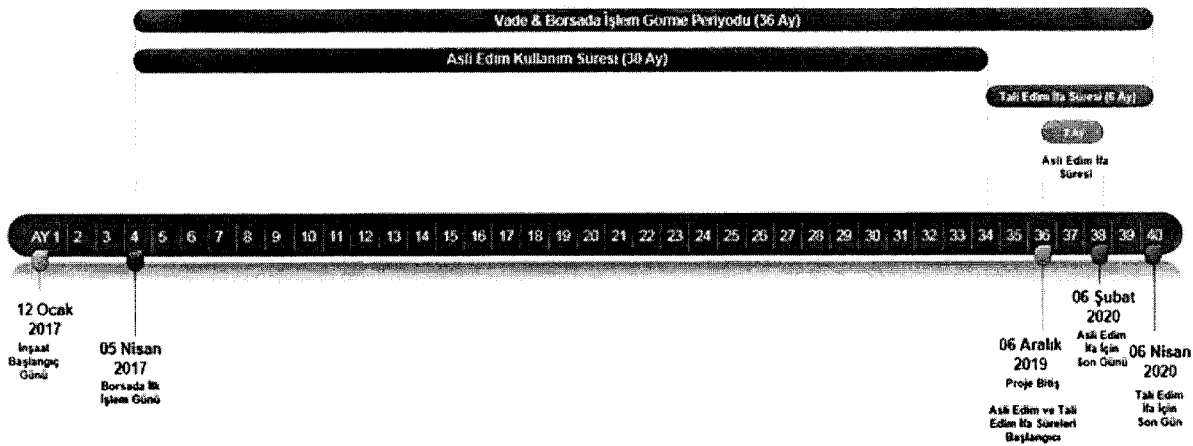
### Ek Satış

Blok	Daire Sayısı	2+1	3+1	4+1	Toplam Gelir TL	Toplam M2	Ortalama TL/M <sup>2</sup>	Ortalama TL/dM <sup>2</sup>	Sertifika Adedi
C1	68	14	30	24	56.282.580	12.541	4.488	44,88	1.324.296
D1	67	41	26	0	39.713.700	10.046	3.953	39,53	934.440
<b>Toplam</b>	<b>135</b>	<b>55</b>	<b>56</b>	<b>24</b>	<b>95.996.280</b>	<b>22.587</b>	<b>4.250</b>	<b>42,50</b>	<b>2.258.736</b>

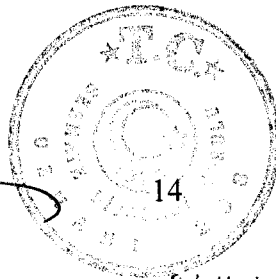
### Ek Satış Dahil Toplam

Blok	Daire Sayısı	2+1	3+1	4+1	Toplam Gelir TL	Toplam M2	Ortalama TL/M <sup>2</sup>	Ortalama TL/dM <sup>2</sup>	Sertifika Adedi
<b>Genel Toplam</b>	<b>353</b>	<b>190</b>	<b>115</b>	<b>48</b>	<b>239.238.705</b>	<b>56.290</b>	<b>4.250</b>	<b>42,50</b>	<b>5.629.146</b>

### 3.6.2. Gayrimenkul sertifikalarının ihrac ve vade tarihleri hakkında bilgi



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 13 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357 228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220098359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

M. ÖZÇELİK  
Başkan Yardımcısı

Önemli Tarihler	Tarih
Proje Başlangıcı	12.01.2017
Borsada İşlem Görme (Tahmini)	05.04.2017
Asli Edim Kullanım Süresi Sonu	07.10.2019
Proje Bitiş Tarihi	06.12.2019
Asli Edim İfa Süresi Sonu	06.02.2020
Borsada Son İşlem Tarihi	02.04.2020
Vade Sonu	06.04.2020
Tali Edim İfa Tarihi	06.04.2020
Asli Edim Kullanım Süresi	05.04.2017 - 07.10.2019
Tali Edim İfa Süresi	08.10.2019 - 06.04.2020
Asli Edim İfa Süresi	06.12.2019 - 06.02.2020

Vade Tarihi; gayrimenkul sertifikalarına ilişkin tali edim ifa süresinin bitiş tarihini ifade etmektedir.

Gayrimenkul sertifikasının vadesi 05 Nisan 2017 ile 06 Nisan 2020 tarihleri arasındaki 1,097 gündür.

Gayrimenkul Sertifikalarının halka arzı için 3 gün süre ile 29-30-31 Mart 2017 tarihleri arasında talep toplanması planlanmaktadır. Sertifikaların 05 Nisan 2017 tarihinde Borsa'da işlem görmeye başlayacağı öngörülmektedir.

Asli edim kullanım süresi, 05 Nisan 2017 ile 07 Ekim 2019 tarihleri arasındaki dönemdir.

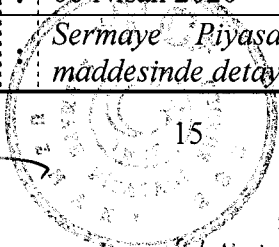
Asli edim ifa süresi, 06 Aralık 2019 ile 06 Şubat 2020 arasındaki dönemdir.

Tali edim ifa süresi, 08 Ekim 2019 ile 06 Nisan 2020 tarihleri arasındaki dönemdir.

### 3.7. Gayrimenkul sertifikasının itfasına ilişkin esaslar

Gayrimenkul Sertifikalarının İtfasına İlişkin Esaslar	
<b>Asli Edimin;</b>	
<i>Kullanım Dönemi</i>	: 05 Nisan 2017 – 07 Ekim 2019
<i>İfa Dönemi</i>	: 06 Aralık 2019 – 06 Şubat 2020
<i>Eksik Sertifika ile Asli Edim Talebi</i>	: Yoktur
<b>Tali Edimin;</b>	
<i>İfa Dönemi</i>	: 08 Ekim 2019 – 06 Nisan 2020
<b>Proje Bitiş Tarihi</b>	: 06 Aralık 2019
<b>Vade Tarihi</b>	: 06 Nisan 2020
<b>Cezai Şart</b>	Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun içinde 4.7.3 maddesinde detaylıca açıklanmıştır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Marlin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0 (212) 352 36 77 Faks: 0 (212) 352 36 21  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220083359  
Mersis No: 0-9220-0863-9000017



*[Signature]*  
Bakan Yardımcısı

24 Mart 2017

## Gayrimenkul Sertifikalarının İtfası

Gayrimenkul sertifikaları ihraççı tarafından asli veya tali edimin yerine getirilmesi ve cezai şartın ödenmesini gerektiren hallerde cezai şartın da ödenmesi suretiyle itfa edilir.

**Erken İtfa:** İhraççı tarafından öngörülmesi halinde gayrimenkul sertifikalarının, proje bitiş tarihinden önce, ihraççının belirleyeceği tutar veya borsada oluşan fiyat üzerinden geri alınmak suretiyle de itfa edilmesidir. TOKİ'nin İhraççı sıfatıyla yer alacağı iş bu gayrimenkul sertifikalarının halka arzında erken itfa planlanmamaktadır.

## 4. RİSK FAKTÖRLERİ

İşbu özet kapsamında ihraç ve halka arz edilecek gayrimenkul sertifikalarının ihraççısı Başbakanlığa bağlı kamu kuruluşu niteliğini haiz TOKİ olup, bu halka arza ilişkin riskler başlıca (i) İhraççı ile ilgili riskler, (ii) Yüklenici ile ilişkilendirilen riskler, (iii) İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, (iv) Gayrimenkul sertifikalarına ilişkin riskler ve (v) Diğer risklerden meydana gelmektedir.

Aşağıda yer verilen her bir risk unsuruna ilişkin ayrıntılı bilgiye ihraççı bilgi dokümanı ve sermaye piyasası aracı notunun sırasıyla 4. ve 2. numaralı bölümlerinden erişilebilmektedir.

### 4.1.İhraççı ile ilgili riskler

- Siyasi ve politik riskler
- Mevzuatsal riskler
- Yönetimsel ve operasyonel riskler
- Şeffaflık ile ilişkili riskler
- Çıkar çatışmasına yol açabilecek riskler

### 4.2.Yüklenici ile ilişkilendirilen riskler

Gayrimenkul sertifikalarının ihraççısı TOKİ olmakla birlikte, söz konusu gayrimenkul sertifikalarının temsil ettiği projeye ilişkin tüm iş ve işlemler Yüklenici firma tarafından yerine getirilecektir. Yüklenicinin başta finansal ve operasyonel olmak üzere faaliyet konusu ve ekonomik koşullar dolayısıyla karşılaşılabileceği zorluklar nedeniyle projenin öngörülenden daha geç tamamlanması ve buna bağlı olarak edimlerin yerine getirilmesinde gecikmeler yaşanması riski bulunmaktadır.

### 4.3.İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

İhraççı TOKİ inşaat, gayrimenkul ve konut sektörlerinde faaliyet göstermektedir. İnşaat sektörü ve özelde konut sektöründe fiyatlamalar ve arz-talebe bağlı riskler mevcuttur.

### 4.4.İhraç edilecek sertifikalara ilişkin riskler:

- Likit Bir Piyasanın Oluşmama Riski
- Sertifikanın Fiyat Dalgalanmaları ile Karşılaşma Riski



- Borsa Fiyatı ile Piyasa Fiyatı Arasında Oluşabilecek Fiyat Farklılaşmasından Kaynaklanabilecek Risk
- Asli Edim İfasında Tercih Edilen Bağımsız Bölümün Edinilememesi Riski
- Tali Edime Konu Bağımsız Bölümlere Yetersiz Talep Gelme Riski
- İtfa Fiyatı ve Vade Riski
- Sertifikaya Tanınan Vergi Muafiyetleri/İstisnalarına İlişkin Risk
- Şerefiye İle İlgili Riskler
- Projeye İlişkin Sosyal Donatılarda, Ortak Alanlarda ve Projedeki Bağımsız Bölümlerde Kısmi Değişiklik Riski
- Yatırımcının Asli Edim Talebini Değiştirme Riski
- Tali Edim Gelirlerinin Tutulduğu ve Nemalandırıldığı Hesapta Toplanan Fonun Nemalandırılmasına İlişkin Risk
- Mevzuatın Değişme Riski
- Yabancı Uyruklu Kişilerin Asli Edim Taleplerine İlişkin Riskler
- İnşaata İlişkin Öngörülemeyen Riskler
- Yürütmeyi Durdurma Kararı Verilmesi Riski
- Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski
- Projenin Gecikme Riski
- İzinlere İlişkin Riskler

#### 4.5.Diğer riskler

İhraççı faaliyetleri dünyada ve ülkemizde yaşanabilecek ekonomik istikrarsızlıklardan olumsuz yönde etkilenebilir. Diğer taraftan, ihraççının faaliyetleri inşaat ve gayrimenkul sektörüne ilişkin risklerden olumsuz yönde etkilenebilecektir. Genel hatlarıyla sıralayacak olursak;

- Küresel Ekonomik Koşullardaki değişimler ve Jeopolitik riskler,
- İç siyasal koşullara bağlı olarak meydana gelebilecek riskler,
- Finans piyasalarındaki muhtemel oynaklıklar ve faiz oranlarındaki artış, vadelerde kısa vadeye sıkışma, finansman imkânlarındaki daralmalar ve kur hareketlerine bağlı riskler,
- Tüketici güvenindeki kayıplar,
- Ülke kredi görünümündeki olumsuz gelişmeler ve buna bağlı olarak varlık fiyatlarında meydana gelebilecek aşağı yönlü düzeltmeler,
- Genel mal ve hizmet fiyatlarında görülebilecek yükselişler nedeniyle inşaat maliyetlerinde meydana gelebilecek artışlar ve bunun ihraççı ve yüklenici firma üzerinde yaratabileceği olumsuz etkiler vb.



17

Mehmet ÖZCELİK  
 Başkan Yardımcısı  
 24 Mart 2017

## 5. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

### 5.1.Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Gayrimenkul sertifikası ihracı ile sağlanan fon, sertifikaya konu gayrimenkul projesine finansman sağlamada ve yüklenici firmanın TOKİ'ye olan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde kullanılacaktır.

Gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığında elde edilen fon, amacı dışında tasarruf edilemez, rehdilemez, 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 notunun 3.2.1. no'lu maddesinde yer almaktadır.

### 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

#### 5.2.2. Halka arzın tabi olduğu koşullar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.2 sayılı Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği uyarınca, gayrimenkul sertifikaları yurt dışında veya yurt içinde halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış suretiyle ihraç edilebilir. Ayrıca, ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi ve ihraççıların Kurula yapılacak onay başvurusunun yanı sıra bu amaçla borsaya başvuruları zorunludur. Dolayısıyla, ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin olarak borsada işlem görme zorunluluğu düzenlenmiştir.

Borsa İstanbul A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kurulu'nu muhatap 15.03.2017 tarihli ve BİAŞ-4/2917 sayılı yazısına İhraççı Bilgi Dokümanı'nın "I. Borsa Görüşü" başlıklı bölümünde yer verilmektedir.

#### 5.2.3. Halka arz edilen gayrimenkul sertifikalarının tutarı

Her biri 42,50 TL (Kırkiki Türk Lirası Elli Kuruş) değerinde 3.370.410 adet 143.242.425 TL değerinde gayrimenkul sertifikasının halka arz edilmesi planlanmaktadır. Fazla talep gelmesi halinde, 2.258.736 adet 95.996.280 TL değerindeki sertifika da ihraç edilecek olup, toplam halka arz büyüklüğü 5.629.146 adet ve 239.238.705 TL'ye çıkarılacaktır.

#### 5.2.4. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

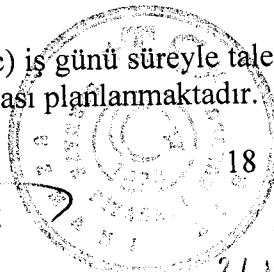
##### a) Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz edilecek paylar için 3 (üç) iş günü talep toplanması planlanmaktadır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri TOKİ'nin ([www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)) ile Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitelerinde ([www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr)) ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ilan edilecektir.

Halka arz sürecinde 3 (üç) iş günü süreyle talep toplanması ve talep toplama döneminin

29, 30, 31 Mart tarihlerinde olması planlanmaktadır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebuluc Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 9 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0 212 352 3577 Faks: 0 212 352 86 20  
[www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr)  
İstanbul Ticaret Sicili No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

Memorandum  
Baskın Yardımcı

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

**Satış Yöntemi:**

Satış, Vakıf Yatırım'ın liderliğinde oluşturulan konsorsiyum taraftan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılardan talep, Sermaye Piyasası Aracı Notunun 5.1.6.a.3. maddesinde yer alan "Konsorsiyum Üyeleri" vasıtasıyla toplanacaktır.

**Başvuru Şekli**

Gayrimenkul sertifikası halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar sermaye piyasası aracı notunun 5.1.3.b. numaralı başlığı altında detaylandırıldığı şekilde gruplandırılmıştır. Buna göre, (i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile (ii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar gayrimenkul sertifikası ihracında talepte bulunabileceklerdir.

Öte yandan, II-5.1 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca herhangi bir tahsisat grubuna dahil olamayan yatırımcı talepleri, halka arza aracılık eden yetkili kuruluşun onayı ile uygun olan bir tahsisat grubuna dahil edilecektir.

Gayrimenkul Sertifikası halka arzına katılmak isteyen yatırımcıların halka arz süresi içinde ve sermaye piyasası aracı notunun 5.1.6.a.3. maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyelerinin merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yatırımcılar talep formunda, talep ettikleri gayrimenkul sertifikası adedini belirteceklerdir. Talep miktarı (bir) sertifika ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami gayrimenkul sertifikası miktarı, halka arz edilen toplam sertifika miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 sertifika olacaktır.

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (İnternet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları) şartı aranacaktır.

Talepte bulunacak yatırımcıların, sermaye piyasası aracı notunun 5.1.3.b. numaralı başlığı altında belirtilen belgeleri, talep formlarına eklemeleri gerekmekte olup, söz konusu belgeler (i) Gerçek Kişi Yatırımcılar ile (ii) Tüzel Kişi Yatırımcılar için farklılık göstermektedir.

Talep sahiplerinin hak kazandıkları gayrimenkul sertifikalarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

**Talep Toplama:**

Halka arza talepte bulunacak yatırımcılardan sermaye piyasası aracı notunun 5.1.3.b. numaralı başlığı altında açıklanan şekilde talep toplanacaktır.

**i. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, her bir gayrimenkul sertifikasının 42,50 TL olarak belirtilen satış fiyatının, talep edilen gayrimenkul sertifikasının adedi ile çarpımı sonucu bulunan sertifika bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaba veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.



### 5.3.Menfaatler hakkında bilgi

Gayrimenkul sertifikası halka arzından, ihraççı TOKİ ile yüklenici firma ihraç geliri; halka arza ve itfa işlemlerine aracılık eden yatırım kuruluşları ise aracılık komisyonu elde edecektir.

Halka arza ve itfa işlemlerine aracılık eden yetkili kuruluş Vakıf Yatırım ("Konsorsiyum Lideri") aracılık komisyonu elde edecektir. Ayrıca, halka arz konsorsiyumuna katılan konsorsiyum üyesi kurumlar ise satış komisyonu elde edecektir.

TOKİ ve projede ana yüklenici sıfatıyla yer alan Makro İnşaat arasında imzalanan Gelir Paylaşımı Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde, TOKİ bu projeden en az bu sözleşmede belirtilen tutarda arsa satış karşılığı idare payı geliri elde edecek olup, Makro İnşaat ise proje satışlarından Yüklenici payı gelir tutarı elde edecektir.

Gayrimenkul değerlendirme raporlarını hazırlayacak olan SPK'nın gayrimenkul değerlendirme kuruluşları listesinde bulunan GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. TOKİ'nin iştiraki olup, şirket hisselerinin %49'u TOKİ'ye aittir. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TOKİ arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. TOKİ'ye sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

### 5.4.Halka arzdan talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 sertifikanın satış fiyatı 42,50 TL olarak belirlenmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti*	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurumdaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer**
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'ya ödenecek yasal ücretler	-	Vakıf Yatırım MKK Tarifesi Vakıfbank MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır	-	MKK'ya ödenecek yasal ücretler

\*\* Diğer ücretlerin niteliği açıklanacaktır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad Mah. Beşiktaş Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0 (212) 352 34 77 Faks: 0 (212) 352 36 22  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 397228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359  
Mersis No: 09220-0883-5900017



M. Özcelik  
TOKİ  
Mehmet ÖZCELİK  
Baskan Yardımcısı