

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

Sermaye Piyasası Aracı Notu

Bu sermaye piyasası aracı notu, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 23.1.3.../2017... tarihinde onaylanmıştır.

İdaremizin toplam 239.238.705 TL tutarındaki ihraç tavanı kapsamındaki gayrimenkul sertifikalarının ihraç edilecek 143.242.425 TL tutarındaki kısmının halka arzına ilişkin sermaye piyasası aracı notudur. Halka arz edilecek gayrimenkul sertifikalarına fazla talep gelmesi durumunda halka arz tutarı 239.238.705 TL'ye kadar artırılabilir.

Sermaye piyasası aracı notunun onaylanması, sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Bu sermaye piyasası aracı notu 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 sertifikalarının fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur. Bununla birlikte, bu sermaye piyasası aracı notu kapsamında ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının ihraççısı kamu kuruluşu olup, gayrimenkul sertifikalarına konu gayrimenkul projesinin tamamlanması ihraççının güvencesi altındadır.

Bu sermaye piyasası aracı notu, ihraççı bilgi dokümanı ve özet ile birlikte geçerli bir izahname oluşturur. Bu nedenle, halka arz edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin yatırım kararları ihraççı bilgi dokümanı, sermaye piyasası aracı notu ve özeti bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu sermaye piyasası aracı notu ile birlikte incelenmesi gereken ihraççı bilgi dokümanı ve özet, İdaremizin ve yetkili kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.toki.gov.tr ve www.vakifyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (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. 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.

Kurulca 23.1.3.../2017 tarihinde onaylanan ihraççı bilgi dokümanı kapsamında daha önce ihraç edilen gayrimenkul sertifikaları bulunmamaktadır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu İsa Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 17 Faks: 0 212 352 36 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

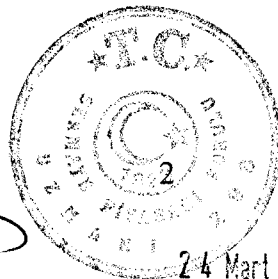


M. Mehmet ÖZELİK
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

İÇİNDEKİLER

İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANINDA YER VERİLEN GÖRÜŞLER VE ONAYLAR DIŞINDAKİ GÖRÜŞLER/ONAYLAR.....	5
1. SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	5
2. RİSK FAKTÖRLERİ	6
3. TEMEL BİLGİLER.....	12
4. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	17
5. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	28
7. GARANTİ HÜKÜMLERİ VE GARANTÖRE İLİŞKİN BİLGİLER.....	58
8. DİĞER BİLGİLER	58
9. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI ...	59
10. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	59
11. EKLER.....	59



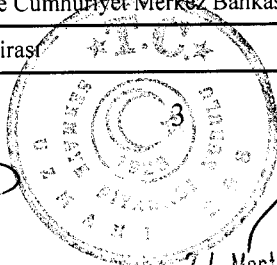
24 Mart 2017

Mehmet ÖZCELİK
Başkan Yardımcısı

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
2644 sayılı Kanun	Tapu Kanunu
2985 sayılı Kanunun	Toplu Konut Kanunu
6302 sayılı Kanun	Tapu Kadastro Kanununu Değişikliği
A.Ş.	Anonim Şirket
AKSTG	Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri
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 İş" Sözleşmesi (Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'nin imza tarihinden sonra söz konusu 876 ada, 2 parsel; 970 ada 9 parsel olarak değişmiştir.)
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
IBAN	International Bank Account Number
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.
ÖSBA	Özel Sektör Borçlanma Aracı
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

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu İsa İzzet Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat: 18 Beşiktaş 34396 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Faks: (0212) 352 35 20
www.vakfiyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bosazi Kurumlar V.D. 9220093359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

[Handwritten signature]
Başkan Yardımcısı

TOKİ / İhraççı / İDARE	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TP / YP	Türk Parası / Yabancı Para
TTK	Türk Ticaret Kanunu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
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.

Aka Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi

F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34336 İSTANBUL

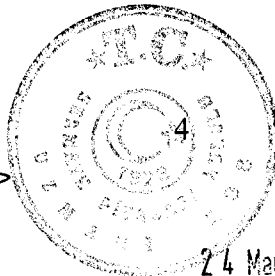
Telex: 0 (212) 352 3577 Faks: 0 (212) 352 3580

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359

Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Mahmut Özalp
Başkan Yardımcısı

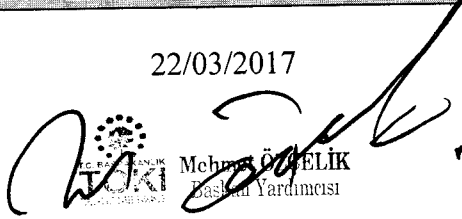
24 Mart 2017

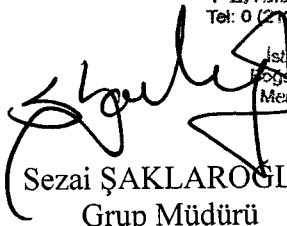

İHRAÇCI BİLGİ DOKÜMANINDA YER VERİLEN GÖRÜŞLER VE ONAYLAR DIŞINDAKİ GÖRÜŞLER/ONAYLAR

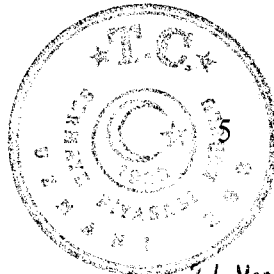
Yoktur.

1. SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Sorumlu Olduğu Kısım
<p>22/03/2017</p>  <p>Mehmet ÖZÇELİK Başkan Yardımcısı</p> <p>Mehmet ÖZÇELİK Başkan Yardımcısı</p>	<p>SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI</p>

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
<p>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: 367218 Egemenlik Kurumları Y.C. 920039050 Mersis No: 0-9220-0863-5900017</p>   <p>Sezai ŞAKLAROĞLU Grup Müdürü Başak AKDOĞAN ALPATA Müdür Yardımcısı</p>	<p>SERMAYE PİYASASI ARACI NOTUNUN TAMAMI</p>



24 Mart 2017



Mehmet ÖZÇELİK
Başkan Yardımcısı

2. RİSK FAKTÖRLERİ

2.1. İhraç edilecek sertifikalara ilişkin riskler:

Likit Bir Piyasanın Oluşmama Riski

İlgili mevzuat hükümleri gereği ihraç edilen gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi zorunludur. İhraç edilen sertifikaların borsada işlem görmeye başladığı tarihten sonraki dönemde, bu sertifikalar için likit bir ikincil piyasa gelişmeyebilir ya da gelişmesi halinde dahi bu durum süreklilik arz etmeyebilir. Bu nedenle sertifikaların işlem göreceği piyasada meydana gelecek fiyat dalgalanmaları sertifika sahiplerinin istediği zaman ve arzulanan fiyattan sertifikalarını satamamalarına neden olabilir.

Mevzuat gereği yatırımcılar izahnamede öngörülen süre zarfında asli edim taleplerini bildirmek ve bu taleplerinin ihraççı tarafından olumlu karşılanması kaydıyla istedikleri bağımsız bölümün mülkiyetinin kendileri adına tesis edilmesine yönelik işlemleri başlatma hakkına sahiptir. Her bir asli edim kullanım talebinin ihraççıya bildirilmesinin ve bu talebin ihraççı tarafından olumlu karşılanmasının ardından asli edimler ifa edilinceye kadarki sürede ilgili sertifikalar aracı kurum nezdinde bloke edilir. Öte yandan, proje bitiş tarihinden itibaren gayrimenkul sertifikalarının halen dolaşımda olduğu zaman diliminde bu sermaye piyasası aracı notunda öngörülen sürelerde asli edim ifalarının yerine getirilmesi gerekmekte olup, edimleri yerine getirilen sertifikalar MKK nezdinde iptal edilerek dolaşımdan çıkarılır.

Dolayısıyla asli edim kullanım ve ifa sürelerinin bitimini takiben ve sertifikaların vadesine doğru giderek azalan likidite şartları oluşabilecektir. Bu nedenle azalan likidite koşullarında yatırımcıların sertifikalarını borsada satmak istemeleri durumunda piyasada yeterli talep bulunamayabilir ve bu durum sertifikaların istenilen fiyattan nakde çevrilmesine engel teşkil edebileceği gibi nakde çevrilmesini imkânsız da kılabilir.

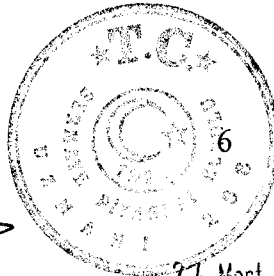
Piyasada oluşacak likidite sıkıntısını azaltmak üzere ihraççı gerekli görmesi halinde bir piyasa yapıcısı veya likidite sağlayıcısı ile çalışabilecek ve böylece sertifikalara likidite kazandırmaya çalışacaktır. Ancak her iki durumda da piyasada yeterli likidite koşullarının oluşmama riski vardır.

Sertifikanın Fiyat Dalgalanmaları ile Karşılaşma Riski

Sertifikaların ihraç fiyatı, projenin veya projedeki ilgili bağımsız bölümlerin piyasadaki güncel değerinin ya da projeye ilişkin gelecekteki beklentilerin göstergesi olmayabilir. Sertifikaların fiyatlarındaki dalgalanmalar yatırımcıların sertifikalarını ihraç fiyatından ya da ihraç fiyatının üzerinde bir fiyattan satamamalarına neden olabilir ve bu durum yatırımcıların gayrimenkul sertifikası yatırımlarından zarar etmeleriyle sonuçlanabilir.

Ayrıca, Borsa'nın Pay Piyasası Yönergesi ile bu yönergeye dayanılarak hazırlanan Pay Piyasası İşleyişine İlişkin Uygulama Usulü ve Esaslarının ilgili hükümleri uyarınca çeşitli durumların varlığı halinde bir sermaye piyasası aracına ilişkin işlemler geçici olarak durdurulabilir veya işlemlerde çok fiyat yöntemi yerine tek fiyat yöntemine geçilebilir. Bu durum yatırımcıların sertifikalarının likiditesini olumsuz yönde etkileyebilir ve yatırımcılar fiyat değişimlerinden kaynaklı zarara uğrayabilir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 18 Esentepe 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 21 Faks: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220688359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

M. Özçelik
M. Özçelik
Başkan Yardımcısı

Borsa Fiyatı ile Piyasa Fiyatı Arasında Oluşabilecek Fiyat Farklılaşmasından Kaynaklanabilecek Risk

Gayrimenkul sertifikalarının herhangi bir zaman diliminde borsada oluşan fiyatları baz alınarak herhangi bir bağımsız bölüme denk gelen sertifikaların tespit edilen toplam değeri, aynı projede gayrimenkul sertifikası ihracına konu olmayan benzer özellikteki bağımsız bölümlerin o anki piyasada oluşan satış fiyatlarından daha yüksek olabilir. Diğer bir ifadeyle, gayrimenkul sertifikalarının borsada oluşan fiyatı üzerinden hesaplanan bağımsız bölüm fiyatı, söz konusu sertifikalara dayanak olmayan benzer özellikteki bağımsız bölümlerin piyasa satış fiyatlarının üzerinde olabilir ve borsa fiyatı piyasa fiyatını tam ve doğru bir biçimde yansıtmayabilir. Bu durum asli edimi (konut teslimi) talep eden yatırımcılar tarafından ilgili bağımsız bölümlerin piyasa fiyatlarının üzerinden edinilmesine neden olabilir.

Asli Edim İfasında Tercih Edilen Bağımsız Bölümün Edinilememesi Riski

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.

İhraççı tarafından asli edimi talep eden yatırımcılara talep edilen bağımsız bölümlerin tahsis edilmesinde, asli edim talebinde bulunan yatırımcının aracı kuruma bu talebini bildirme zamanı esas alınacaktır. Bu nedenle asli edim kullanımı amacıyla başvuruda bulunan veya bulunmayı amaçlayan sertifika sahiplerinin tercih ettikleri bağımsız bölümün daha önce başka yatırımcılarca talep edilmiş veya başka yatırımcıya tahsis edilmiş olması halinde, tercih edilen bağımsız bölümün edinilememe ihtimali bulunmaktadır.

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.

Tali edimi talep ettiği kabul edilen yatırımcılar tali edim ifa süresi içerisinde asli edimi talep edebilirler (edim değişikliği). Bu durumda yatırımcılar daha önce asli edim kullanımına ve/veya asli edim ifasına konu edilmemiş ve hâlihazırda üçüncü kişilere satışı gerçekleştirilmemiş bağımsız bölümler arasında zaman önceliğine göre tercihte bulunacaklar ve talepleri ihraççı tarafından olumlu karşılanması kaydıyla yerine getirilecektir. Zaman önceliğinde yatırımcı tarafından aracı kurumlara yapılan başvuru zamanı dikkate alınır. Bu durumda sertifika sahipleri ancak ihraca konu bağımsız bölümlerden daha önce asli edime konu edilmemiş ve başvuru anına kadar satılmamış olan bağımsız bölümler arasında seçim yapabileceklerinden, yatırımcıların istedikleri özellikteki bağımsız bölümü edinememe ihtimali bulunmaktadır.

Tali Edime Konu Bağımsız Bölümlere Yetersiz Talep Gelme Riski

Asli edim kullanım süresinin bitiminden itibaren tali edime konu bağımsız bölümler ihraççı tarafından üçüncü kişilere satılacaktır. Ancak, sertifikanın temsil ettiği projenin tamamlanmasından sonra, tali edime konu bağımsız bölümlerin bir kısmı veya tamamı için alıcı bulunamayabilir veya yapılan satışlarda beklenenden düşük bir fiyat oluşabilir. Bu durum yatırımcıların getirilerinin beklenen getiriden daha düşük seviyelerde gerçekleşmesiyle

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Etiler/Beşiktaş Mardin Cad. Park Maya Sitesi

7-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34336 İSTANBUL

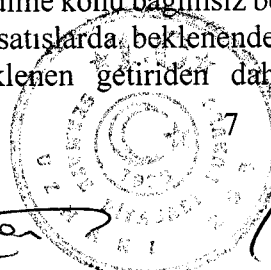
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Bonuzacı Kurumlar V.D. 9220098359

Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

[Handwritten signatures and stamps]

sonuçlanabilir. Diğer taraftan, söz konusu bağımsız bölümlere yeterli talep gelmemesi durumunda sertifikaların borsa fiyatı da olumsuz yönde etkilenebilecektir.

İtfa Fiyatı ve Vade Riski

Tali edim ifa süresi içerisinde en az bir açık artırma yapılması ve sertifika ihracına konu edilen ancak asli edime konu edilmeyen bağımsız bölümler söz konusu açık artırmalarda oluşan fiyatlar üzerinden satışa sunulacaktır. Bununla birlikte, bu açık artırmalar haricinde yüklenici firmanın satış ofisinden de söz konusu bağımsız bölümler üçüncü kişilere satılabilecektir. Bu satışlar neticesinde elde edilen hasılat yatırımcılara sahip oldukları sertifikalar nispetinde dağıtılacaktır. Ancak, bu açık artırmalarda oluşan fiyatların yatırımcıların beklentilerinin altında kalma riski vardır. Bu durum yatırımcıların gayrimenkul sertifikası yatırımlarından zarar etmelerine neden olabilir.

Ayrıca, projenin tamamlanması sonrasında, tüm bağımsız bölümlerin satışının vade tarihinden önce gerçekleştirilmesinin ardından 2 iş günü süre içinde tali edim ifası gerçekleştirilebilir. Bu durumda gayrimenkul sertifikasının vadesinin izahnamede belirlenen süreden daha kısa sürede dolma riski vardır.

Sertifikaya Tanınan Vergi Muafiyetleri/İstisnalarına İlişkin Risk

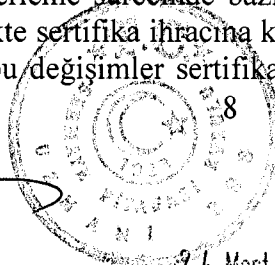
İnşaat projelerine ve satışlarına tanınan muafiyetlerin/istisnaların yanı sıra sertifikalara da çeşitli muafiyetler/istisnalar ve vergi avantajları uygulanmaktadır. Bu vergisel muafiyetler/istisnalar zaman içerisinde değişikliğe uğrayabilir veya kaldırılabilir; bu durum sertifika sahiplerinin sağlayacağı kazancı olumsuz yönde etkileyebilir.

Şerefiye İle İlgili Riskler

Projede blok, cephe, kat ve malzeme farklılıkları gibi nedenlerle bağımsız bölümler arasında fiyat farklılıkları oluşmaktadır. Bu fiyat farklılıkları genel olarak şerefiye olarak adlandırılır. 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. Halka arz öncesinde ihraççı tarafından belirlenen söz konusu şerefiye değerleri projenin ilerleyen safhalarında veya projenin tamamlanmasından sonra arz-talebe göre, çevre yatırımlardaki ve yatırımcı tercihindeki değişiklikler vb. ihraç aşamasında öngörülemez nedenlerle farklılık gösterebilir. Ayrıca şerefiye ile metrekare fiyatları proje süresince aynı oranda artmayabilir ve bu nedenle yatırımcılar söz konusu şerefiye değişimlerinden dolayı zarara uğrayabilir.

Projeye İlişkin Sosyal Donatılarda, Ortak Alanlarda ve Projedeki Bağımsız Bölümlerde Kısmi Değişiklik Riski

Projede sosyal donatıların, ortak kullanıma açık alanların ve projedeki bağımsız bölümlerin planlarında proje ilerleme sürecinde bazı değişiklikler olma riski mevcuttur. Bu durum projenin bütünüyle birlikte sertifika ihracına konu bağımsız bölümlerin şerefiyelerinde değişimlere neden olabilir ve bu değişimler sertifikaların fiyatını olumsuz etkileyebilir. Söz



M. Ö. Çelik
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

konusu olumsuzluklar projenin değer kaybetmesine ve yatırımcıların zarar etmelerine neden olabilir.

Yatırımcının Asli Edim Talebini Değiştirme Riski

Asli edim talep edilmesi durumunda TOKİ adına yüklenici ile satış vaadi sözleşmesi imzalanacak ve asli edim kullanımını gerçekleştirecektir.

Cayma Hakkı: Tüketici Kanunu uyarınca Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanması durumunda sözleşme tarihinden itibaren 14 gün içinde cayma hakkı vardır. Cayma hakkını kullanan yatırımcıların bu haklarını kullanmalarının ardından sertifikalarına ilişkin blokaj çözülecek ve bu sertifikalar serbest dolaşıma açılacaktır. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim 14 günlük süre içinde ihraççıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir.

Sözleşmeden Dönme Hakkı: Resmi Gazete'de yayımlanan 684 sayılı KHK ile Tüketici Kanunu'nun ön ödemeli konut satışına ilişkin hükümlerine göre;

- Sözleşme tarihinden itibaren 24 aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönme bildirimini ihraççıya noterlikler aracılığıyla yöneltmesi yeterlidir.

- Sözleşmeden dönülmesi durumunda TOKİ adına yüklenici; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin %2'si, üç ile altı ay arası için %4'ü, altı ile on iki ay arası için %6'sı ve on iki ile yirmi dört ay arası için de %8'i oranında tazminatın ödenmesini ister.

Asli edim talebinde bulunarak sözleşmeden dönme hakkını kullanan gayrimenkul sertifikası sahiplerinin TOKİ adına ve tali edim hesabına aktarılmak üzere yüklenici firmaya yukarıda belirtilen oranlarda nakdi tazminat ödeme yükümlülüğü doğacaktır.

Diğer taraftan, dönme hakkını kullanan yatırımcıların bu haklarını kullanmalarının ardından sertifikalarına ilişkin blokaj çözülecek ve bu sertifikalar serbest dolaşıma açılacaktır. Dolayısıyla, gayrimenkul sertifikalarının ikincil piyasasında yaşanabilecek işlem hacmi artışından kaynaklı ilave fiyat değişim riski doğabilecektir.

Ayrıca, daha önce bu yatırımcılara tahsis edilen bağımsız bölümler üzerindeki tahsisatlar da kaldırılarak söz konusu bağımsız bölümler diğer yatırımcılardan talep gelmemesi halinde tali edime konu edilir. Dolayısıyla tali edime konu bağımsız bölümlerin arzındaki artıştan kaynaklı fiyat baskısı oluşturabilecektir.

Tali Edim Gelirlerinin Tutulduğu ve Nemalandırıldığı Hesapta Toplanan Fonun Nemalandırılmasına İlişkin Risk

Tali edime konu bağımsız bölümlerin tali edim ifa süresi içerisinde üçüncü kişilere satılması sonucunda bu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelir TOKİ'nin tali edim gelirlerinin tutulduğu ve nemalandırıldığı hesapta toplanacaktır. Tali edime konu bağımsız bölüm satışından elde edilen fon söz konusu bağımsız bölümlerin tamamı satılıncaya kadar vekilin özen borcu çerçevesinde TOKİ tarafından Hazine Müsteşarlığınca ve/veya özel sektör ihraççılarınca çıkarılan kira sertifikalarına ve/veya katılma hesaplarına yatırım yapılarak değerlendirilecektir. TOKİ'nin yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarından sağlanan

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebululaz Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0 212) 552 35 77 Faks: (0 212) 552 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Büyükdere Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0863-5900017



24 Mart 2017

M. ÖZCELİK
M. ÖZCELİK
M. ÖZCELİK

getirinin, yatırımcıların beklemedikleri ve piyasadaki alternatif yatırım araçlarının getiri oranının altında kalma riski vardır.

Mevzuatın Değişme Riski

Mevzuattaki değişimler veya yeni bir mevzuatın yürürlüğe girmesi sonucunda sertifikanın getirisinde değişiklik yaşanması ihtimali vardır. Ayrıca, konut mevzuatında oluşabilecek değişikliklerden kaynaklı olarak asli edimi talep eden gayrimenkul sertifikası sahiplerinin farklı vergi, resim, harç veya benzeri maliyetlere katlanmaları gerekebilir.

Yabancı Uyruklu Kişilerin Asli Edim Taleplerine İlişkin Riskler

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik 35. Maddesi uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartı kaldırılmıştır. Bu nedenle yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmaz (Konut, İşyeri, Arsa, Tarla) edinebilmektedir. Ancak bu hak söz konusu kişinin hangi ülke vatandaşı olduğu, edinebileceği konut ve arsa miktarı, bölge toplamında yabancıların taşınmaz edinmesine verilen izin miktarı, taşınmazın bulunduğu yerin askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde olup olmaması veya yakınlığı ve buna benzer pek çok nedenden dolayı kısıtlanabilir veya kaldırılabilir.

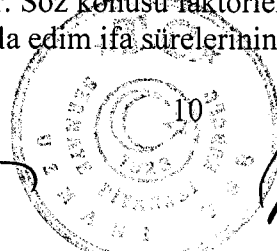
Yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35.maddesi ile düzenlenmiştir. Buna göre; yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri (6491 sayılı Türk Petrol Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu) çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehin tesisinde sınırlama uygulanmaz. Yabancı Ticaret şirketleri dışındaki tüzel kişiler (Vakıf, Dernek, vb.) taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez.

Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip buldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip "yabancı sermayeli şirketler" in taşınmaz edinimi, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36.maddesi ve 16/08/2012 tarihli "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik"le düzenlenmiştir. Konuyla ilgili işlemler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün "Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri" konulu, 2012/13 (1735) sayılı genelgesi çerçevesinde yapılacaktır.

İnşaata İlişkin Öngörülemeyen Riskler

Sertifikanın temsil ettiği projede kullanılacak uygun iş gücünün bulunamaması, hammadde tedarikinde yaşanacak problemler, mimari problemler ve iş kazaları gibi konular projenin tamamlanma tarihini olumsuz etkileyebilir ve projenin öngörülen sürede tamamlanamamasına neden olabilir. Söz konusu faktörlerin herhangi birinde oluşacak aksama projenin bitiş tarihinin ve dolayısıyla edim ifa sürelerinin ertelenmesine neden olabilir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula İbrahim Cad. Park Maya Sitesi
F.2/A Blok Kat:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Sicil Gazetesi Numaralar V.D. 9220098359
Merkezi No: 0-9220-0883-530007



M. E. Elif
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

Öte yandan proje sürecince imar, belediye, iskân ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerini uzatabileceği gibi söz konusu mevzuat değişiklikler projenin zamanında tamamlanamamasına ve edimlerin öngörülen sürelerde yerine getirilememesine neden olabilir. Bu durum yatırımcıların gayrimenkul sertifikası yatırımlarından zarar etmelerine neden olabilir.

Yürütmeyi Durdurma Kararı Verilmesi Riski

Yüklenici ve TOKİ'nin elinde olmayan nedenlerle projeye ilişkin yürütmeyi durdurma kararı verilmesi durumunda proje belirli veya belirsiz bir süre boyunca durabilir. Böylesi bir durumda projenin tamamlanma ve edimlerin ifa sürelerinde gecikmeye neden olabilir.

Hukuki Davalarla Karşılaşma Riski

TOKİ'nin inşaat ve taşınmazlara ilişkin faaliyetleri bir dizi çevre hukuku düzenlemelerine tabidir. TOKİ halihazırda iş modellerine ilişkin bazı hukuki uyumsuzluklara taraf olup, söz konusu uyumsuzlukların sonucu konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Sertifikaların temsil ettiği projede çeşitli hukuki davalarla karşılaşılabilir ve söz konusu davalar projeye ve edimlerin yerine getirilmesine ilişkin gecikmeler yaratabilir.

Projenin Gecikme Riski

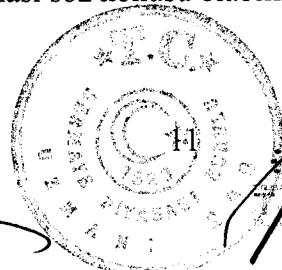
Projenin yükleniciden kaynaklı ve/veya mücbir sebeplerden ötürü izahnamede belirtilen proje teslim tarihinde tamamlanamama riski bulunmaktadır. Projenin gecikmesi durumunun anlaşıldığı tarihten itibaren 15 iş günü içerisinde Gayrimenkul Sertifikaları Tebliğinin 6 ncı maddesi uyarınca bir fizibilite raporu hazırlatılır ve bu raporda projenin tamamlanması için gerekli olduğu belirtilen süre için Kurula ek süre talebiyle başvurulur. Kurulca verilecek bu ek süre genel zorlayıcı sebepler haricinde hiçbir şekilde proje bitiş tarihini izleyen 180 günü aşamaz. Dolayısıyla, projenin herhangi bir sebeple öngörülen sürede tamamlanamaması durumunda edimlerin yerine getirilmesi gecikebilir.

Ayrıca, yüklenici tarafından projenin hiç tamamlanamama riski bulunmaktadır. Böyle bir durumda, Gelir Paylaşımı Sözleşmesinin ilgili hükümleri ve TOKİ uygulamaları gereği yeni bir ihale (tamamlatma ihalesi) düzenlenerek projede geri kalan işler TOKİ tarafından tamamlatılır. Ancak tamamlatma ihalesinin hazırlanmasına ve işin yeni bir yükleniciye devredilmesine ilişkin prosedürler zaman alabilir. Bu durumda proje bitiş tarihi yeniden belirlenerek asli ve tali edim ifalarına ilişkin süreler ertelenebilecektir.

İzinlere İlişkin Riskler

Park Maveria III projesine ait inşaata başlama öncesi gerekli tüm izinler alınmıştır. Ancak projenin tamamlanması aşamasında, projedeki bağımsız bölümlere ilişkin kat mülkiyeti tesisi ve iskân alınması gibi süreçlerde öngörülemeyen gecikmeler yaşanması ve buna bağlı olarak teslim sürecinde aksaklıklar yaşanması söz konusu olabilir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Meh. Ebu'l-Hasan Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:13 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: +90 212 352 33 77 Faks: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bölgelikle Kurumlar V.D. 9220059359
Mersis No: 0-9220-0863-5900017



24 Mart 2017

Mehmet ÖZÇELİK
Genel Müdürü

3. TEMEL BİLGİLER

3.1. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri

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") 22/03/2017 tarihinde TOKİ ile imzalanan "Aracılık ve Danışmanlık Sözleşmesi" kapsamında aracılık komisyonu elde edecektir. Ayrıca, 22/03/2017 tarihinde imzalanan "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" kapsamında halka arz konsorsiyumuna katılan konsorsiyum üyesi kurumlar ise satış komisyonu elde edecektir. "Aracılık ve Danışmanlık Sözleşmesi" ve "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" dışında Vakıf Yatırım'ın, TOKİ ve Yüklenici ile herhangi bir anlaşması yoktur.

TOKİ ve projede ana yüklenici sıfatıyla yer alan Makro İnşaat arasında İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Toplu Konut Alanı 876 Ada 2 Parselde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi (Gelir Paylaşımı Sözleşmesi) imzalanmış olup, TOKİ bu projeden en az Gelir Paylaşımı Sözleşmesinde belirtilen tutarda arsa satış karşılığı idare payı geliri elde edecek olup, Makro İnşaat ise proje satışlarından Yüklenici payı gelir tutarı elde edecektir.

TOKİ'nin hukuki danışmanlığı kendi bünyesinde bulunan Hukuk Müşavirlikleri vasıtasıyla yürütülmekte olup ilgili müşavirliklerde görevlendirilen kişiler verdikleri hizmet karşılığında maaş almaktadırlar. Ancak ilgili kişilerin gayrimenkul sertifikası özelinde hiçbir menfaatleri bulunmamaktadır.

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.

3.2. Fon kullanımına ilişkin esaslar

3.2.1. Halka arzın gerekçesi ile halka arzdan elde edilen fonun kullanım yerleri

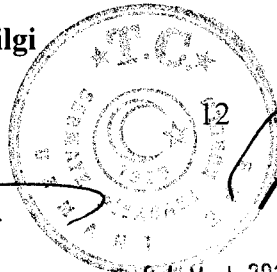
Gayrimenkul sertifikası ihracı ile sağlanan fon, sertifikaya konu gayrimenkul projesine finansman sağlamada ve yüklenici firmanın TOKİ'ye olan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde kullanılacaktır.

Fonun TOKİ tarafından yüklenici firmaya aktarılmasına ilişkin usul ve esaslar sermaye piyasası aracı notunun 3.2.4. bölümünde verilen Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'nde belirtilen genel kurallar dahilinde yapılacaktır.

Gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığında elde edilen fon, 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.

3.2.2. Fonun blokajına ilişkin bilgi

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Wardin Cad. Park Maye Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 36 20 Faks: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Bogaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

Halka Arzdan Elde Edilen Fonun Blokajına İlişkin Bilgi

Gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığında elde edilen fon, yüklenicinin Gelir Paylaşımı Sözleşmesinde yer alan taahhütlerini yerine getirmesini kontrol etmek ve projenin finansmanını kolaylıkla takip edebilmek amaçlarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş. nezdinde açılmış TR74 0001 2009 6340 0006 0000 02 IBAN numaralı teminat hesapta tutulacaktır. Hesap sahibi Toplu Konut İdaresi Başkanlığıdır.

Tali Edime Konu Bağımsız Bölümlerin Satışından Elde Edilen Fonun Blokajına İlişkin Bilgi

Tali edim ifa süresi içerisinde yapılacak her bir açık artırma sonrası, tali edime konu bağımsız bölüm satışından elde edilen gelir TOKİ'nin tali edim gelirlerinin tutulduğu ve nemalandırıldığı özel bir hesapta toplanacaktır. TOKİ hesabında biriken fon, bağımsız bölümlerin tümünün satış tutarlarının tahsil edilerek satışının tamamlanmasını takip eden 2 iş günü içerisinde yatırımcıların hesaplarına sahip oldukları gayrimenkul sertifikası oranında aktarılacaktır.

3.2.3. Bloke edilen fonun ne şekilde nemalandırılacağı hakkında bilgi

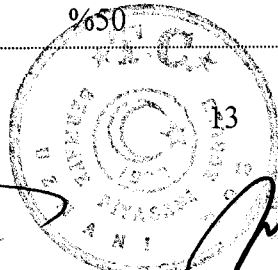
Tali edime konu bağımsız bölüm satışından elde edilen fon TOKİ tarafından İslami esaslara uygun olacak şekilde Hazine Müsteşarlığınca ve/veya özel sektör ihraççılarınca çıkarılan kira sertifikalarına ve/veya katılma hesaplarına yatırım yapılarak değerlendirilecektir.

3.2.4. İhraçtan Elde Edilen Fonun Yüklenici'ye aktarılmasına ilişkin esaslar hakkında bilgi

TOKİ, halka arz gelirinin aktarıldığı hesapta biriken fondan Gelir Paylaşımı Sözleşmesinde belirlenen idare payını tahsil ederek, geriye kalan tutarı taahhüt konusu işlerin ilerlemesine paralel olarak inşaat ilerleme seviyelerine göre belirlenen ve aşağıda belirtilen oranlarda yükleniciye aktaracaktır.

Sıra No:	Taahhüt konusu işlerin İnşaat Seviyesi (Toplam olarak)	Serbest bırakılacak Yüklenici Payı oranları (Toplam Olarak)
1	% 0 *	%10
2	%10	%20
3	%20	%30
4	%30	%40
5	%40	%50
6	%50	%60

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aka Mah. Etiler Marmar Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 33 77 Faks: (0212) 351 36 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bölgeli Kurumlar V.D. 9220066359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

Mehmet ÖZCELİK
Yatırım

7	%60	%69
8	%70	%76
9	%80	%82
10	%90	%90
11	% 95	%97
12	Geçici Kabul	%99
13	Kesin Kabul	%100

*Ruhsatların alınması ve inşaatların fiilen başlaması, İdareden satış onayının alınmasını müteakip; ortak hesapta toplanan Yüklenici payı gelirinin (YPG) %10'u kullanım için serbest bırakılacaktır.

Taahhüt konusu işlerin inşaat seviye tespiti, Yüklenici'nin talebi üzerine düzenlenecek "İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı" ile yapılacaktır.

İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı Yüklenici'nin yazılı talebi üzerine 15 gün içinde düzenlenir ve TOKİ'ye gönderilir. TOKİ bu tutanağı en geç 10 gün içinde onaylayarak Yüklenici'nin payını serbest bırakacaktır.

İnşaat ilerleme raporları TOKİ'nin kendi uzman kadrosu tarafından yerine getirilecektir.

3.3. Edim sorumlusu hakkında bilgiler

Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği'nin 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü gereği edim sorumlusu tarafından yerine getirilmesi gereken aşağıdaki hususlar TOKİ tarafından yerine getirilecektir. Bu çerçevede TOKİ edim sorumlusu sıfatıyla;

- Edimlerin izahname veya ihraç belgesinde belirtilen hususlara uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini,
- Tali edimin ifası amacıyla yapılan satışlarda satış fiyatlarının Tebliğ'de yer alan esaslara, değerlendirme raporlarına ve piyasa koşullarına uygun olup olmadığını,
- Tali edimlerde yatırımcılara aktarılan tutarların satış bedeline uygun olup olmadığını kontrol etmekle yükümlü olacaktır.

3.4. Halka arz edilecek gayrimenkul sertifikalarına konu proje hakkında bilgi

Yapımı devam eden İstanbul/ Başakşehir'in kent meydanına, resmi kurum alanlarına, 380 bin m² lik botanik şehir parkına, şehir hastanesine, 450 bin m² üzerinde kurulacak İbni Haldun Üniversitesi'ne komşu olan Park Maveria III projesi 11 blok (9 mesken, 1 ofis ve işyeri, 1 adet ortak alan (garaj), 723 daire ve 31 adet cadde mağazasından oluşmaktadır.

1+0'dan 5+1'e kadar ve farklı büyüklerde dairelere sahip olan Park Maveria III, 50.696 m² arsa alanında yer almaktadır. Park Maveria III'ün içinde yer aldığı arsanın %78'i yani yaklaşık 39.586 m² peyzaj alanı olarak tasarlanmıştır.

Projede 4 mevsim kullanıma açık kapalı yüzme havuzu, bay/bayan Türk hamamları, fitness salonları, saunalar v.s. bulunmaktadır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi

F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

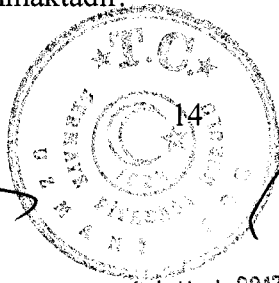
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 35 77

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Bosnaci Kurumlar V.D. 9220680359

Mersis No: 0-9220-0863-9900017



[Handwritten Signature]
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

3. havalimanı bağlantı yoluna, 3. çevre yolu bağlantısına doğrudan katılımı olan Park Maveria III Kuzey Marmara otoyolu katılımına ise rahatça ulaşılacak yakınlıktadır. Projenin bulunduğu yeni merkezin ise metro, tramvay ve havaray ihaleleri yapılmış olup inşaatları devam etmektedir.

Halka Arz Edilecek Gayrimenkul Sertifikalarına Konu Proje Hakkında Bilgiler	
Projenin Adı	: <i>Park Maveria III</i>
Projenin Konumu	: İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde 11 blok (9 mesken, 1 ofis ve işyeri, 1 adet ortak alan (garaj)), 723 daire ve 31 adet cadde mağazasından oluşan Park Maveria III projesi
Proje Başlangıç Tarihi	: 12 Ocak 2017
Proje Bitiş Tarihi	: 06 Aralık 2019
Toplam Maliyeti	: Arsa maliyeti: 306.000.000 TL Tahmini İnşaat maliyeti*: 335.450.000 TL Toplam Maliyet: 641.450.000 TL
Yükleniciler;	
<i>Ana Yüklenici</i>	: Makro İnşaat Ticaret A.Ş.
<i>Alt Yükleniciler</i>	: Yok
Bağımsız Bölümler;	754 adet, 126.400 m ²
<i>Konut</i>	: 723 adet, 117.613 m ²
<i>Ticari Alan</i>	: 31 adet, 8.787 m ²

* Girdi fiyatlarına bağlı olarak toplam maliyet değişebilecektir.

3.4.1. Projenin vaziyet planı

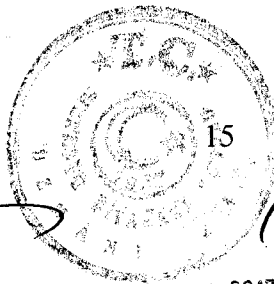
İzahnameye konu Park Maveria III projesi İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 970 ada 9 parseldedir. Park Maveria 3 projesi TEM İstanbul – Edirne Otoyolu'nun kuzeyinde kalan bölgede yer almaktadır.

İzahnamaya konu Park Maveria III projesine konu bölgede Emlak Konut GYO'nun hasılat paylaşım modeli ile geliştirdiği birçok markalı konut projeleri yer almaktadır. Yine Emlak Konut GYO'nun aynı bölgede kendi geliştirdiği inşaatı tamamlanmış ve devam eden projeleri mevcuttur.

Yaklaşık 65.000 konutun bulunduğu Kayaşehir projesi, Başakşehir sınırları içerisinde yer almaktadır.

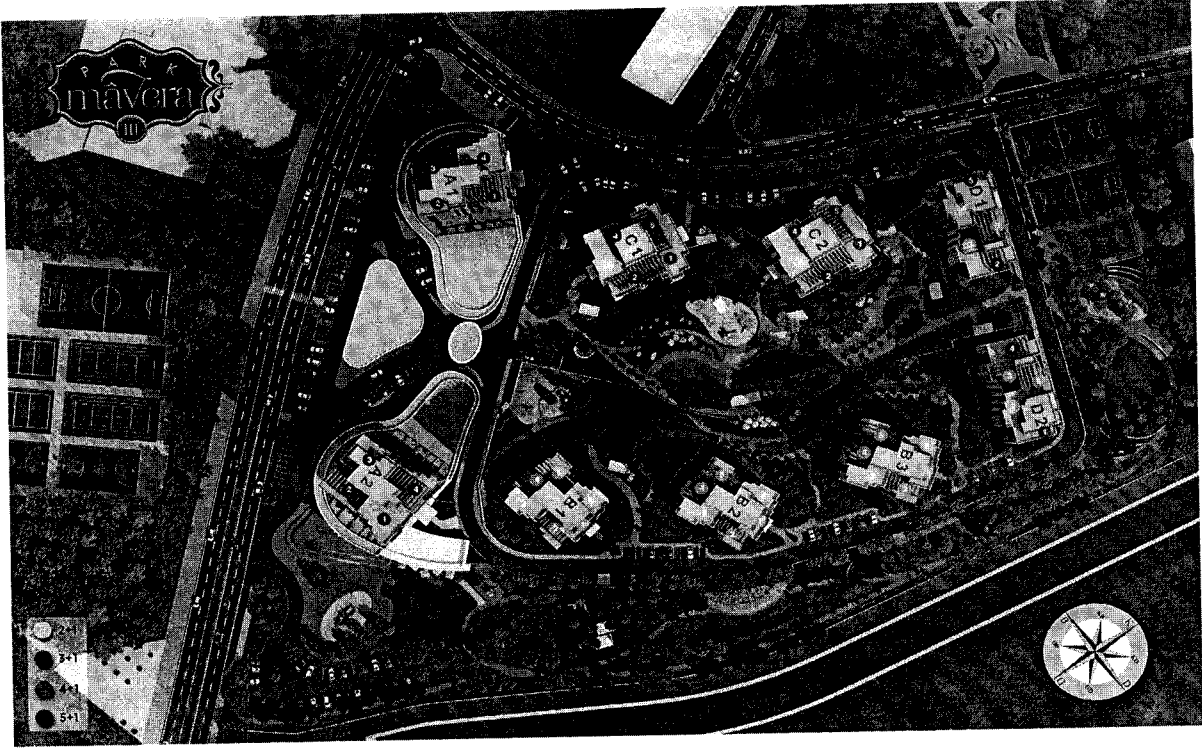
Aşağıda sertifikaya konu projenin vaziyet planına yer verilmektedir

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler Marmara Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 332 35 77 Faks: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



M. ÖZEL
Mehmet ÖZEL
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017



3.4.2. Gerekli izin ve onaylar hakkında açıklamalar

Gelir Paylaşımı Sözleşmesi kapsamında yapılacak Park Mavera III projesine ait alınması gereken tüm izin ve onaylar alınmış olup inşaatına başlanmıştır. Projeye ait zemin etüt raporu, aplikasyon krokisi, imar durum belgesi, tapu kaydı, tapu, yapı ruhsatları, kat irtifak tapuları (her bloktan birer örnek) izahname ekinde sunulmuştur.

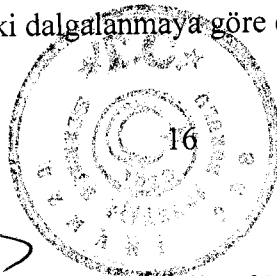
3.4.3. Proje kapsamında yürütülecek işler hakkında bilgi

Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'nin ekinde yer alan Özel Teknik Şartnamede belirtilen ada/parsellerdeki Arsa üzerinde İDARE'ce uygun görülecek projeler uyarınca tüm giderleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanmak üzere belirtilen konut ve sosyal donatı alanlarının yapılması için gerekli plan ve projelerinin hazırlanması, ilgili Belediye ve İdarelerden onaylarının ve her türlü ruhsatlarının alınması, onaylı projelerine, mahal listesine göre; ada içi ve dışı her türlü teknik alt yapısı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte, TOKİ ve Makro İnşaat arasında 04.06.2016 tarihinde imzalanan Gelir Paylaşımı Sözleşmesi eki Şartnameler doğrultusunda tamamlanarak cins tashihlerinin yapılması, İskan Ruhsatlarının ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması, pazarlanması, satışı, alıcılarına teslimi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Esasına göre İdare Payı Toplam Geliri'nin ödenmesi işlerini yürütecektir.

3.4.4. Projeye yönelik kar tahmin ve beklentileri

Kar tahmini girdi fiyatlarındaki dalgalanmaya göre değişebilecektir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler'de Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 33 77 Faks: 0 212 352 33 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220089359
Mersis No: 0-9220-0863-5900017



24 Mart 2017

M. ÖZCELEBİ
Muhasebe Yardımcısı

4. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. 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.

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

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

4.3. Gayrimenkul sertifikalarının hangi para birimine göre ihraç edileceği hakkında bilgi

Gayrimenkul sertifikaları Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

4.4. 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.

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 33 77 Faks: 0 212 352 33 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Mehmet ÇARÇILIK
Ticari Müşteri Hizmetleri

24 Mart 2017

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 ifa tarihinde isteme (tali edim) 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.

4.5.1. 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.

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.

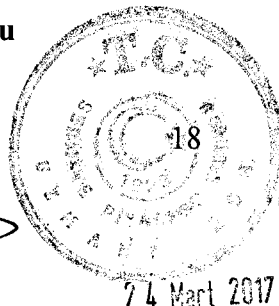
Asli edim kullanım ve ifa esasları işbu sermaye piyasası aracı notunun 4.7.1. numaralı bölümünde detaylandırılmaktadır.

4.5.2. 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. Tali edim ifa esasları işbu sermaye piyasası aracı notunun 4.7.2. numaralı bölümünde detaylandırılmaktadır.

4.5.3. Projenin Gecikmesi Durumu

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulule 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: 367226
Sermaye Kurumlar V.D. 9220086359
Ticaret Sicil No: 0-9220-0882-5900017



Mehmet ÖZELİK
Yatırımcısı

24 Mart 2017

Edimlerin, izahname veya ihraç belgesinde belirtilen ifa sürelerinde ve esaslar çerçevesinde yerine getirilemeyeceğinin anlaşılması projenin gecikmesi durumudur.

Projenin gecikmesi durumunda;

a) Bu durumun anlaşıldığı tarihten itibaren 15 iş günü içerisinde TOKİ veya TOKİ tarafından belirlenecek bir kurum tarafından bir fizibilite raporu hazırlanacak ve bu raporda projenin tamamlanma düzeyi, tamamlanması için gerekli olduğu belirtilen süre ve tahmini maliyetlere yer verilecektir. Söz konusu fizibilite raporu ile Kurula ek süre talebiyle başvurulacaktır. Kurulca verilecek bu ek süre genel zorlayıcı sebepler haricinde proje bitiş tarihini izleyen 180 günü aşmayacaktır.

b) Projenin geciktiği bilgisi, fizibilite raporunun sonuç bölümü, Kurulca verilen ek süre, bu kapsamda yeniden belirlenen edim kullanım ve ifa süreleri ile yatırımcılara bu süre boyunca ödenecek cezai şartla ilişkin esaslar, izahname veya ihraç belgesi ile aynı usuller çerçevesinde duyurulacaktır.

c) Kurulca verilen ek süre çerçevesinde yeniden belirlenen ifa süreleri içerisinde asli ve tali edimler yerine getirilecek ve cezai şart ödenecektir.

4.5.4. Projenin Gerçekleşmeme Durumu

Projenin gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin kesinleşmesi durumunda Gelir Paylaşımı Sözleşmesi Madde 28 uyarınca geriye kalan işler yüklenici nam ve hesabına İdare tarafından yaptırılacaktır. Dolayısıyla projenin garantörü TOKİ, projenin tamamlanmasını her koşulda temin edecektir.

Böyle bir durumda, Gelir Paylaşımı Sözleşmesinin ilgili hükümleri ve TOKİ uygulamaları gereği yeni bir ihale (tamamlatma ihalesi) düzenlenerek projede geri kalan işler TOKİ tarafından tamamlatılır. Ancak tamamlatma ihalesinin hazırlanmasına ve işin yeni bir yükleniciye devredilmesine ilişkin prosedürler zaman alabilir. Bu durumda 4.5.3. numaralı kısımda açıklanan usuller çerçevesinde proje bitiş tarihi yeniden belirlenerek asli ve tali edim ifalarına ilişkin süreler ertelenebilecektir.

4.6. 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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-BA Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 35 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220089359
Mersis No: 0-9220-0883-5300017

24 Mart 2017

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

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

- i. Gayrimenkul sertifikasına konu gayrimenkullerin toplam brüt metrekaresi hesaplanır. (A)
- ii. Gayrimenkul sertifikasına konu gayrimenkullerin şerefiye dahil fiyat toplamı hesaplanır. (B)
- iii. Şerefiye dahil fiyat toplamı, toplam brüt metrekareye bölünerek gayrimenkul sertifikasına konu gayrimenkullerin ortalama metrekare fiyatı hesaplanır. $(B/A) = 4.250$ TL
- iv. Ortalama metrekare fiyatı 100'e bölünerek sertifikaya konu gayrimenkuller için ortalama desimetrekare fiyatı hesaplanır. $(OdM) = 42,50$ TL.
- v. 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 ²	Ortalama TL/dM ²	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
Toplam	218	135	59	24	143.242.425	33.703	4.250	42,50	3.370.410

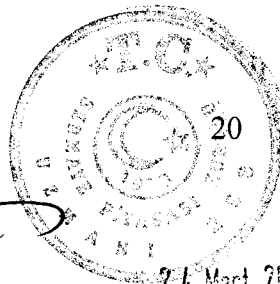
Ek Satış

Blok	Daire Sayısı	2+1	3+1	4+1	Toplam Gelir TL	Toplam M2	Ortalama TL/M ²	Ortalama TL/dM ²	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
Toplam	135	55	56	24	95.996.280	22.587	4.250	42,50	2.258.736

Ek Satış Dahil Toplam

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

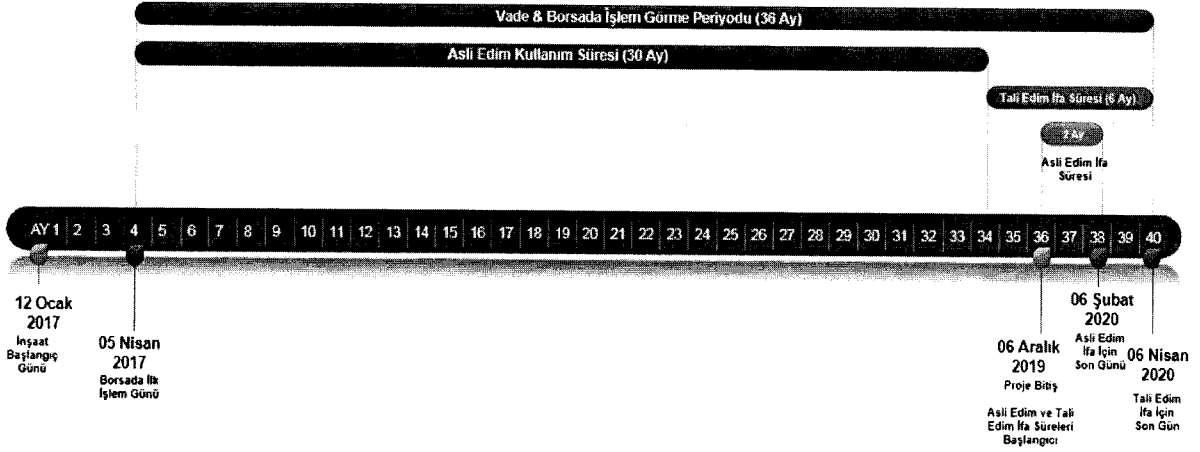
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aka Men. Ebulhija Mardin Cad. Park Mlaya Sitesi
F-1/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 28
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220093359
Mersis No: 0-9220-0883-6900017



[Handwritten signature]
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

4.6.2. Gayrimenkul sertifikalarının ihraç ve vade tarihleri hakkında bilgi



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.

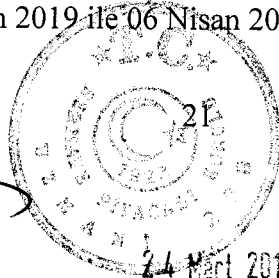
Gayrimenkul Sertifikalarının halka arzı için 3 gün süre ile 29-30-31 Mart 2017 tarihleri arasında talep toplanması planlanmaktadır. Sertifikaların 05 Nisan 2017 tarihinde Borsa'da işlem görmeye başlayacağı öngörülmektedir.

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mah. Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/ Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 3577 Faks: 0 212 352 3532
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Meltem ÇELİK
İstanbul, Türkiye

4.6.3. Bağımsız bölümler hakkında bilgi

Park Maveria III Projesinde gayrimenkul sertifikası ihraca konu edilecek bağımsız bölümlerin detaylı bilgilerini ve her bir bağımsız bölüme karşılık gelen sertifika miktarını gösteren listeye ekte yer verilmektedir.

4.6.4. Şerefiyeye ilişkin esaslar hakkında bilgi

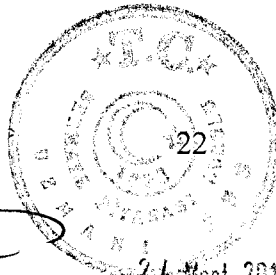
Gayrimenkul Sertifikası ihraca konu olan Park Maveria III projesinde yer alan bağımsız bölümlerin fiyatının tespiti için Makro İnşaat'ın kendi belirlediği bir şerefiye dahil fiyat listesi ile TOKİ'ye başvurmasının ardından TOKİ, SPK'nın gayrimenkul değerlendirme kuruluşları listesinde bulunan GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye bir değerlendirme raporu hazırlatmıştır. TOKİ'nin Makro İnşaat tarafından belirlenen fiyatların değerlendirme raporunda tespit edilen fiyatların altında olmadığını belirlenmesinin ardından fiyat listesi TOKİ tarafından onaylanmıştır.

Dolayısıyla, Gayrimenkul Sertifikası ihracına konu olan Park Maveria III projesine ilişkin bağımsız bölüm fiyatlamaları TOKİ'nin onayıyla yüklenici firma olan Makro İnşaat tarafından Şerefiye dâhil olmak üzere yapılmış olup sertifika adetleri şerefiyeli satış fiyatları üzerinden hesaplanmıştır. Her bir bağımsız bölüm için hesaplanan gayrimenkul sertifikası adetleri, gayrimenkul fiyatı ve şerefiye değeri ayrıştırmadan hesaplanmış ve bağımsız bölüm fiyat artışları ile şerefiye değeri artışları arasında doğrusal bir ilişki olduğu varsayılmıştır. Dolayısıyla asli edim talep eden yatırımcılardan asli edim sırasında ilgili bağımsız bölüm için gerekli olan toplam sertifika adedi dışında herhangi bir şerefiye bedeli tahsil edilmeyecektir.

4.7. Gayrimenkul sertifikasının itfasına ilişkin esaslar

Gayrimenkul Sertifikalarının İtfasına İlişkin Esaslar	
Asli Edimin;	
<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
Tali Edimin;	:
<i>İfa Dönemi</i>	: 08 Ekim 2019 – 06 Nisan 2020
Proje Bitiş Tarihi	: 06 Aralık 2019
Vade Tarihi	: 06 Nisan 2020
Cezai Şart	: <i>Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun içinde 4.7.3 maddesinde detaylıca açıklanmıştır.</i>

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler Mah. Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 19 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 35 22
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Mehmet ÖZÇELİK
Başkan Kurumcisi

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.

4.7.1. Asli edim kullanım ve ifa sürecine ilişkin usul ve esaslar

a) Yatırımcıların asli edim kullanım süresi içerisinde asli edim taleplerini kime ve ne şekilde ileticeği:

Asli edim kullanım süresi; bu sermaye piyasası aracı notunda gayrimenkul sertifikası sahiplerinin asli edim talebini bildirmesi için öngörülen süreyi ifade etmektedir.

Asli edimi talep eden yatırımcılar öncelikle hesaplarının olduğu aracı kuruma başvurur, aracı kurum yatırımcının sertifikalarını bloke eder ve yatırımcının talebini derhal TOKİ'ye bildirir. İhraççı tarafından asli edimi talep eden yatırımcılara talep edilen bağımsız bölümlerin tahsis edilmesinde, asli edim talebinde bulunan yatırımcının aracı kuruma bu talebini bildirme zamanı esas alınacaktır. Aracı kurum yatırımcının talebini aldıktan sonra TOKİ'nin internet sitesindeki formu doldurarak TOKİ'ye bildirimini gerçekleştirecektir.

Asli edime konu bağımsız bölümün yatırımcıya tahsis edilmemesi veya tahsisatın gerçekleşmemesi halinde ilgililere gerekli bildirim derhal yapılır ve aracı kurum tarafından blokaj derhal kaldırılır.

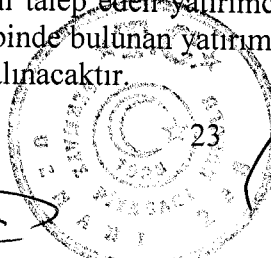
b) Asli edim ifa süresi içerisinde asli edimi talep eden yatırımcılar ile ihraççı arasında mülkiyet devrine ilişkin yerine getirilecek hukuki işlemler ve bu işlemlerin esasları:

Asli edim ifasının gerçekleşmesi için ise projenin tamamlanmış ve ilgili gayrimenkulün yatırımcıya tapu devir işlemlerinin (kat mülkiyeti tesisi) tamamlanmış olması gerekmektedir. TOKİ veya vekaleten Yüklenici, yatırımcı ile birlikte bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devrine ilişkin hukuki işlemleri tamamlayacaktır. Asli edimin yerine getirilmesi, yatırımcının asli edim ile ilgili her türlü vergi, resim harç ve sair maliyetleri ödemesi ile mümkündür. Asli edime yönelik tüm işlemler, muafiyet kapmasına giren husular dışında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yerine getirilecektir.

Projenin gecikmesi durumunda yatırımcılara yapılacak olan ödemelere ilişkin esaslar aşağıda açıklanmıştır.

c) Birden fazla yatırımcının aynı bağımsız bölümü talep etmesi durumunda hangi yatırımcının önceliğe sahip olacağı ve öncelik kriterleri:

İhraççı tarafından asli edimi talep eden yatırımcılara talep edilen bağımsız bölümlerin tahsis edilmesinde, asli edim talebinde bulunan yatırımcının hesaplarının olduğu aracı kuruma bu talebini bildirme zamanı esas alınacaktır.



Mehmet ÖZALIK
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

Birden fazla yatırımcının aynı bağımsız bölümü talep etmesi durumunda zaman önceliği esas alınır. Zaman önceliğinde yatırımcı tarafından aracı kurumlara yapılan başvuru esas alınır. Aracı kurum bildirim zamanını tevsik edici bilgi, belge ve kayıtları saklamak ve talep edilmesi halinde ilgililere ibraz etmekle yükümlüdür.

Birden fazla yatırımcının aynı bağımsız bölümü aynı zamanda talep etmesi durumunda ise öncelik TOKİ tarafından kura yöntemiyle belirlenecektir.

ç) Birden fazla yatırımcının paylı mülkiyet esasları çerçevesinde asli edimin yerine getirilmesini talep etmeleri durumunda bu talebin nasıl iletileceği ve değerlendirileceği:

Birden fazla yatırımcının paylı mülkiyet esasları çerçevesinde asli edimin yerine getirilmesini talep etmeleri mümkündür. Bu durumda, asli edim talebinde bulunan kişiler ve kurumlar lehine satış vaadi sözleşmesi düzenlenir. Talep edilmesi durumunda Kat İrtifakı tapusu verilir. Proje tamamlanmasından sonra Kat Mülkiyeti tesisi ile asli edim ifası gerçekleştirilmiş olur.

d) Asli edimin, asli edim ifa süresi çerçevesinde proje bitiş tarihinden önce talep edilmesi durumunda ihraççı ve yatırımcılar arasında imzalanacak sözleşmeler (gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ya da alım hakkı) ve sözleşmelerin içeriği:

Asli edim kullanımını gerçekleştiren yatırımcılar ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanacaktır. Yatırımcının asli edim talebini aracı kurum vasıtasıyla TOKİ'ye bildiriminden sonra bu talebin TOKİ tarafından ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirilerek talep edilen bağımsız bölümün tahsis edildiğinin yatırımcısına bildirimini takiben 10 iş günü içerisinde TOKİ adına vekaleten Yüklenici ile satış vaadi sözleşmesinin imzalanması gerekmektedir.

2985 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi gereği gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri resmi şekil şartlarına tabi olmayıp, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca da bu sözleşmelerin tapuya şerh yükümlülüğü TOKİ açısından bulunmamaktadır. Talep eden yatırımcılar lehine gerekli her türlü vergi, resim harç ve sair maliyetlerin ödenmesi koşuluyla kat irtifakı tesis edilmesi mümkün olmakla birlikte, bu yatırımcılar tarafından kat irtifakına konu bağımsız bölümün üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde ilişkili gayrimenkul sertifikaları tapuya şerh tarihinde iptal edilir.

Cayma ve Dönme Hakları

Cayma Hakkı: Tüketici Kanunu uyarınca Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanması durumunda sözleşme tarihinden itibaren 14 gün içinde cayma hakkı vardır. Cayma hakkını kullanan yatırımcıların bu haklarını kullanmalarının ardından sertifikalarına ilişkin blokaj çözülecek ve bu sertifikalar serbest dolaşıma açılacaktır. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim 14 günlük süre içinde ihraççıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir.

Sözleşmeden Dönme Hakkı: Resmi Gazete'de yayımlanan 684 sayılı KHK ile Tüketici Kanunu'nun ön ödemeli konut satışına ilişkin hükümlerine göre;

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) 357 35 77 Faks: (0 212) 352 36 26
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sermaye Piyasası Kurumları V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

Mehmet ÇELİK
Müşteri Yardımcısı

•Sözleşme tarihinden itibaren 24 aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönme bildiriminin ihraççıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir.

•Sözleşmeden dönülmesi durumunda TOKİ Adına yüklenici firma Makro İnşaat; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin %2'si, üç ile altı ay arası için %4'ü, altı ile oniki ay arası için %6'sı ve oniki ile yirmidört ay arası için de %8'i oranında tazminatın ödenmesini ister.

Asli edim talebinde bulunarak sözleşmeden dönme hakkını kullanan gayrimenkul sertifikası sahiplerinin TOKİ adına yüklenici firmaya yukarıda belirtilen oranlarda nakdi tazminat ödeme yükümlülüğü doğacaktır.

Diğer taraftan, dönme hakkını kullanan yatırımcıların bu haklarını kullanmalarının ardından sertifikalarına ilişkin blokaj çözülecek ve bu sertifikalar serbest dolaşıma açılacaktır. Ayrıca, daha önce bu yatırımcılara tahsis edilen bağımsız bölümler üzerindeki tahsisatlar da kaldırılarak söz konusu bağımsız bölümler diğer yatırımcılardan talep gelmemesi halinde tali edime konu edilir.

e) Elinde yeterli sayıda gayrimenkul sertifikası bulunmamasına rağmen asli edimi kullanmak isteyen yatırımcılara kredi kullanımı veya nakit ödeme imkanı sağlanıp sağlanmayacağı ve buna ilişkin prosedürler:

Elinde yeterli sayıda gayrimenkul sertifikası bulunmamasına rağmen asli edimi kullanmak isteyen yatırımcılar kredi kullanımı veya nakit ödeme ile sertifika ihracına konu olmayan bağımsız bölümlerden asli edimi gerçekleştiremeyecektir.

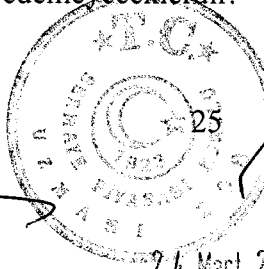
4.7.2. Tali edim kullanım ve ifa sürecine ilişkin usul ve esaslar

Asli edim kullanım sürelerinin bitimini takiben asli edim talebiyle başvurmayan veya başvurmasına rağmen izahname veya ihraç belgesinde asli edimin yerine getirilmesi için öngörülen şartları yerine getirmeyen yatırımcıların, tali edimi talep ettikleri kabul edilir.

a) Tali edimi talep ettiği kabul edilen yatırımcıların tali edim ifa süresi içerisinde asli edimi talep edip edemeyeceği ve buna ilişkin esaslar:

Tali edimi talep ettiği kabul edilen yatırımcılar tali edim ifa süresi içerisinde asli edimi talep edebilirler (edim değişikliği). Bu durumda yatırımcılar daha önce asli edim kullanımına ve/veya asli edim ifasına konu edilmemiş ve hâlihazırda üçüncü kişilere satışı gerçekleştirilmemiş bağımsız bölümler arasında zaman önceliğine göre tercihte bulunacaklar ve talepleri ihraççı tarafından olumlu karşılanması kaydıyla karşılanacaktır.

Tali edim ifa süresi içerisinde, her bir açık artırmanın ilanından bu açık artırmaların yapıldığı güne kadar olan dönemlerde, açık artırmalara konu edilen bağımsız bölümlerin bilgisinin açık artırma dokümanlarında ilan edileceği dikkate alınarak, söz konusu dönemlerde bu bağımsız bölümler için asli edim talebinde bulunulamayacaktır. Dolayısıyla yatırımcılar bu dönemde edim değişikliğini talep edemeyeceklerdir.



Bu durumda yatırımcılar tarafından gayrimenkulün bağımsız bölümleri için verilmesi gereken sertifika sayısı, izahnamede ilgili bağımsız bölüm için öngörülen sertifika sayısı ile aynı olacak şekilde belirlenir.

b) Tali edime konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen fonun, tali edim ifa süresi boyunca bağımsız bölümlerin tamamı satılıncaya kadar ne şekilde değerlendirileceği

Tali edime konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen fon TOKİ'nin tali edim gelirlerinin tutulacağı ve nemalandırılacağı hesapta toplanacaktır. Bu fon söz konusu bağımsız bölümlerin tamamı satılıncaya kadar vekilin özen borcu çerçevesinde TOKİ tarafından İslami esaslara uygun olacak şekilde Hazine Müsteşarlığınca ve/veya özel sektör ihraççılarınca çıkarılan kira sertifikalarına ve/veya katılma hesaplarına yatırım yapılarak değerlendirilecektir.

c) Kısmi itfa işleminin gerçekleştirilip gerçekleştirilmeyeceği; gerçekleştirilmesi halinde hangi dönemlerde gerçekleştirileceği ve kısmi itfaya konu nakdin yatırımcılara aktarım süresi vb. kısmi itfaya ilişkin tüm esaslar,

Yoktur.

ç) Tali edimin yerine getirilmesi amacıyla yapılacak satışlara ilişkin usul ve esaslar,

Asli Edim kullanım süresinin bitimiyle birlikte ihraççı tarafından tali edim ifa süresince bağımsız bölümlerin satış fiyatına baz teşkil edecek bir değerlendirme raporu hazırlanır.

Yüklenici tarafından tali edim ifa süresi içerisinde en az bir adet açık artırma yapılarak tali edime konu bağımsız bölümler üçüncü kişilere satılacaktır.

Yapılacak açık artırmalar şeffaflığın sağlanması amacıyla internet ortamında canlı olarak yayınlanacaktır. İlgili internet adresi konusunda yatırımcılara KAP aracılığıyla bildirim yapılacaktır. Tüm seansların kameralar ile kayıt altında olmasına ek olarak edim sorumlusu statüsü taşıyan TOKİ tarafından tüm açık artırma denetlenecektir.

Tali edim ifa süresi bitiş tarihine kadar, tali edime konu bağımsız bölümler TOKİ ve TOKİ'nin ilişkili taraflarına satılabilecek olup, söz konusu satış fiyatı değerlendirme raporunda oluşan fiyatların altında olamaz.

Açık artırma esasları aşağıdaki gibidir:

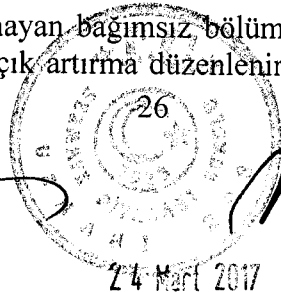
Birinci Açık Artırma

- En geç proje bitiş tarihini izleyen 30 gün içerisinde yapılacak olan birinci açık artırmada, hazırlanacak değerlendirme raporunda tespit edilen bağımsız bölüm satış bedelleri, açık artırmada verilecek teklifler için asgari tutar olarak belirlenir. Açık artırmada bağımsız bölümler en yüksek teklifi verene satılır.
- Birinci açık artırmada satılamayan bağımsız bölüm kalması halinde, ikinci açık artırma duyurusu yapıncaya kadar, bağımsız bölümler ilk açık artırmada belirlenen asgari tutardan az olmamak kaydı ile Yüklenici tarafından satılabilir.

İkinci Açık Artırma

- Birinci açık artırmada satılamayan bağımsız bölüm kalması halinde, kalan bağımsız bölümlerin satışı için ikinci açık artırma düzenlenir. İkinci açık artırmada değerlendirme

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aka Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2 Blok No: 8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 28
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

raporunda tespit edilen bağımsız bölüm satış bedellerinin yarısı, açık artırmada verilecek teklifler için asgari tutar olarak belirlenir. Açık artırmada bağımsız bölümler en yüksek teklifi verene satılır.

- İkinci açık artırmada satılamayan bağımsız bölüm kalması halinde, söz konusu açık artırmada benzer nitelikteki bağımsız bölümler için oluşan en düşük fiyattan aşağı olmamak kaydıyla arta kalan bağımsız bölümler üçüncü açık artırma duyurusu yapıncaya kadar Yüklenici tarafından satılabilir.

Üçüncü Açık Artırma

- İkinci açık artırmada satılamayan bağımsız bölüm kalması halinde, kalan bağımsız bölümlerin satışı için üçüncü bir açık artırma düzenlenir.
- Üçüncü açık artırmada satışa sunulacak bağımsız bölümler için asgari bedel TOKİ tarafından tespit edilir. Bu açık artırmada bağımsız bölümler en yüksek teklifi verene satılır.

Tali edim ifa süresi içerisinde, her bir açık artırmanın ilanından bu açık artırmaların yapıldığı güne kadar olan dönemlerde, açık artırmalara konu edilen bağımsız bölümlerin bilgisinin açık artırma dokümanlarında ilan edileceği dikkate alınarak, söz konusu dönemlerde bu bağımsız bölümler ayrıca satışa sunulmayacaktır.

TOKİ açık artırma sürecini bizzat izleyecek, tutanak tutacak ve komisyon üyelerinden imza alarak ihale öncesinde ve sonrasında ihale izahnameleri dahil her şeyi kontrol ederek onay verecektir.

TOKİ hesabında biriken fon, bağımsız bölümlerin tümünün satış tutarlarının tahsil edilerek satışının tamamlanmasını takip eden 2 iş günü içerisinde yatırımcıların hesaplarına sahip oldukları gayrimenkul sertifikası oranında aktarılacaktır. Aktarımın gerçekleştirilmesiyle eş anlı olarak sertifikaların iptali gerçekleşecektir.

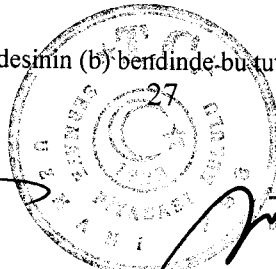
Tali edim ifa süresinin başlangıç tarihinden itibaren tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümler, her bir bağımsız bölümün hazırlanacak değerlendirme raporunda tespit edilen değerinden aşağı olmamak kaydıyla yüklenicinin satış ofisleri aracılığıyla ve tali edim ifa süresi içinde gerçekleştirilecek açık artırma(lar) ile satılacak ve elde edilen satış gelirleri gayrimenkul sertifikası sahiplerine, bağımsız bölümlerin tümünün satış tutarlarının tahsil edilerek satışının tamamlanmasını takip eden 2 iş günü içinde sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılacaktır.

4.7.3. Cezai şartta ilişkin usul ve esaslar

Gelir Paylaşımı Sözleşmesinde belirlenen zorlayıcı sebepler dışında, projenin bu sermaye piyasası aracı notunda belirtilen bitiş tarihinde tamamlanamaması halinde, kalan işlerin toplam işe oranı hesaplanır ve kalan işlere uygulanmak üzere her gecikme günü için bu oran ile Arsa satış karşılığı Satış Toplam Gelir miktarı¹ (AKSTG) çarpımının %0,01 (Onbinde bir) oranında gecikme cezası uygulanır ve her bir edime ilişkin ifaların yerine getirilmesinde yaşanan her gecikme günü için proje tamamlanincaya kadar yatırımcıya ödenir.

¹ Gelir Paylaşımı Sözleşmesinin 3 üncü maddesinin (b) bendinde bu tutar asgari 1.020.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi, Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F2/A Blok No:18 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 27 Faks: 0 (212) 352 36 90
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220098359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

Asli Edim Hakkı Kullananlara ödenecek ceza:

Projede gecikme olması durumunda; Yüklenici firma tarafından ödenecek olan ceza, İhraççı TOKİ'ye ve Gayrimenkul Sertifikasına konu bölümler ile ilgili olarak yatırımcılara ayrı ayrı ve eşit miktarda ödenecektir. Bu durumda söz konusu ceza tutarından asli edim talebinde bulunarak gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış yatırımcıların paylarına karşılık gelen miktar, ihraççı TOKİ aracılığıyla ilgili yatırımcı hesaplarına günlük olarak gönderilir.

Tali Edim Hakkı Kullananlara ödenecek ceza:

Asli edim talebiyle başvurmayan veya başvurmaya rağmen izahname veya ihraç belgesinde asli edimin yerine getirilmesi için öngörülen şartları yerine getirmeyen yatırımcılar ancak tali edim ifa süresi sonunda yapılması gereken ödemelerin yapılmaması durumunda ceza ödemesi almayı hak ederler. Bu ceza miktarı tali edim ifasındaki gecikme süresinin (gün olarak) toplam sertifika vadesine (1.097 gün) oranı ile "Arsa satış karşılığı Satış Toplam Gelir miktarının (AKSTG) %0,01'nin (On binde bir) " çarpılması ile günlük olarak hesaplanır. Yüklenici firma tarafından gecikme süresine isabet eden ceza tutarı, İhraççı TOKİ tarafından tali edim için açılacak olan hesaba tek seferde gönderilir.

4.8. Geri alım koşulları ve geri alıma ilişkin usul ve esaslar hakkında bilgi

Halka arzı yapılacak gayrimenkul sertifikalarının geri alım yoluyla itfası öngörülmektedir.

4.9. Gayrimenkul sertifikası ihracına ilişkin yetkili organ kararları

İhraççı TOKİ'nin kamu kurumu olması nedeniyle yönetim kurulu ve benzeri yetkili organları bulunmamaktadır. Gayrimenkul sertifikası ihracına ilişkin tüm işlemler Başkanlık Makamınca alınan makam oluru ile yetkilendirilen birimler tarafından yürütülmektedir. Dolayısıyla 239.238.705 TL tutarındaki 5.629.146 adet gayrimenkul sertifikası 08 Mart 2017 tarihli TOKİ Başkanlık makam oluru doğrultusunda ihraç edilecektir.

4.10. Halka arz edilecek gayrimenkul sertifikaları üzerinde, gayrimenkul sertifikalarının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya gayrimenkul sertifikası sahiplerinin haklarını kullanmalarına engel olabilecek kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilen bağımsız bölümler üzerinde edimlerin yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte ayni veya şahsi bir hak, haciz kaydı ile gayrimenkul projesinin esaslı unsurlarına yönelik herhangi bir ihtilaf bulunmamaktadır. İzahnamenin onaylandığı tarih itibarıyla Park Mavera III Projesi ile ilgili herhangi bir hukuki uyuşmazlık bulunmamaktadır.

5. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akıllı Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mays Sitesi
F.1 Blok Kat:18 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 362 35 77 Faks: 0 (212) 362 35 80
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220098359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



TEKİRİTİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

5.1.1. 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 başvurmaları 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.

5.1.2. Halka arz edilen gayrimenkul sertifikalarının tutarı

Her biri 42,50 TL (KırkikiTürkLirasıElliKuruş) değerinde 3.370.410 adet 143.242.425 TL değerinde gayrimenkul sertifikasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına müteakip 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.

5.1.3. 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) ile Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitelerinde (www.vakifyatirim.com.tr) ve KAP'da (www.kap.gov.tr) ilan edilecektir.

Halka arz sürecinde 3 (üç) iş günü süreyle talep toplanması ve talep toplama döneminin 29-30-31 Mart tarihlerinde olması planlanmaktadır.

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, işbu İzahnamenin 5.1.6.a.3. maddesinde yer alan "Konsorsiyum Üyeleri" vasıtasıyla toplanacaktır.

Başvuru Şekli

Gayrimenkul sertifikası halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat Mzn. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
E-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 35 77
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220098359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

M. S. ÇELİK
Muhür
Başkan Yardımcısı

i. Yurtiçi İçi Bireysel Yatırımcılar: Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

ii. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı Kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/07/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun geçici 20. Maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurulca kabul edilebilecek diğer kuruluşlar,
- Aktif toplamının 50.000.000 TL, yıllık net hasılatının 90.000.000 TL, özsermayesinin 5.000.000 TL üzerinde olması kistaslarından en az ikisini taşıyan kuruluşlar.

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 “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” ve “Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların” halka arz süresi içinde ve işbu sermaye piyasası aracı notunun 5.1.6.a.3. maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde 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 taahhünamesi imzalamış olmaları) şartı aranacaktır.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

1. Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik fotokopisi (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport)

2. Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülesinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi (sayılan dokümanlara ek olarak Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı tanımında yer alan “aktif toplamının 50.000.000 Türk Lirası, yıllık net hasılatının 90.000.000 Türk Lirası, özsermayesinin 5.000.000 Türk Lirasının üzerinde olması kistaslarından en az ikisini taşıyan kuruluşlar”ın yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi

Fl2/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

Bölgelici Kurumlar V.D. 9220088359

Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Mehmet ÖZCELİK
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

fotokopisini (varsa Yeminli Mali Müşavirlik tarafından imzalanmış, yoksa şirket yetkililerince imzalanmış veya bulunması durumunda Yeminli Mali Müşavir tarafından düzenlenmiş tam tasdik raporunu) sunması gerekmektedir.

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 aşağıdaki şekilde talepleri 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 hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaktırlar.

ii. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar gayrimenkul sertifikası bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla sermaye piyasası aracı bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Yetkili kuruluş talep formunu kabul etmeden önce yatırımcıların kimlik bilgilerini tespit eder. Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

Dağıtım Sekli:

Toplanan teklifler Vakıf Yatırım tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan gayrimenkul sertifikası miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan gayrimenkul sertifikası miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: Oransal Dağıtım Yöntemi'ne göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer adet gayrimenkul sertifikası verilecek, daha sonra, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan gayrimenkul sertifikası talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve gayrimenkul sertifikaları dağıtılacaktır.

Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetler küsuratları atılarak aşağı yuvarlanacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Her bir Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek gayrimenkul sertifikası miktarına Vakıf Yatırım'ın önerileri dikkate alınarak TOKİ tarafından karar verilecektir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akif Mah. Ebu'lula Merdin Cad. Park Maya Sitesi
R2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (312) 332 35 77 Faks: 0 (312) 332 36 24
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Mehmet ÖZGÜL
Genel Müdürü

24 Mart 2017

Kurumsal Yatırımcılar için talep toplama sonucunda gayrimenkul sertifikalarının dağıtım sırasında bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarları hesaplamada dikkate alınacaktır.

Farklı Konsorsiyum Üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınan durumlarda, Konsorsiyum Üyelerinin kurum unvanlarının alfabetik önceliğine bakılacaktır.

Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan gayrimenkul sertifikası tutarından az olması halinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan gayrimenkul sertifikası tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

Tüm yatırımcı gruplarında dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın, bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan sertifikalar, gayrimenkul sertifikası talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Vakıf Yatırım'ın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Vakıf Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek TOKİ'ye verecektir. TOKİ'nin dağıtım listelerini kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Vakıf Yatırım'a bildirecektir.

Karşılanmayan taleplerden dolayı oluşan nakit başvuruların iade bedeli, TOKİ tarafından onaylanan dağıtım listesinin satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyelerince teslim alındığı gün ilgili üye tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Kıymet blokesi, Döviz Blokesi, Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi ile başvuran yatırımcılarda ise gayrimenkul sertifikalarının yatırımcı hesaplarına geçeceği gün Konsorsiyum Üyeleri tarafından blokeler kaldırılacak ve dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri sertifika bedelleri hesaplarından tahsil edilecektir.

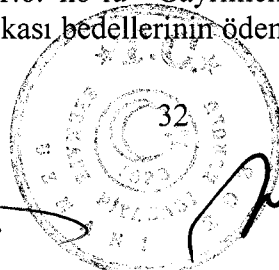
5.1.4. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi

Karşılanmayan taleplerden dolayı oluşan nakit başvuruların iade bedeli, dağıtım listelerinin TOKİ tarafından onaylanarak kesinleşmesini takiben, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Talep ettikleri sertifikaların parasal tutarını gün içinde nakden yatıran tüm Bireysel ve Kurumsal yatırımcıların yatırdıkları tutar sertifikaların hesaplarına virman edileceği tarihe kadar nemalandırılmayacaktır.

Kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar işbu sermaye piyasası aracı notunun 5.1.6. no'lu "Gayrimenkul sertifikası almak için başvuru yapılacak yerler, gayrimenkul sertifikası bedellerinin ödenme yeri ve şekli ile teslim süresi de

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:13 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 351 57 77 Faks: 0 (212) 352 36 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

dahil gayrimenkul sertifikalarının teslimine ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

5.1.5. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami miktarlar hakkında bilgi

Talep adetleri 1 (bir) sertifika ve katları şeklinde olup, talep edilecek azami sertifika adedine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler.

5.1.6. Gayrimenkul sertifikası almak için başvuru yapılacak yerler, gayrimenkul sertifikası bedellerinin ödenme yeri ve şekli ile teslim süresi de dahil gayrimenkul sertifikalarının teslimine ilişkin bilgi

a) Başvuru yapılacak yerler ile gayrimenkul sertifikası bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

1. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurtiçi Bireysel Yatırımcıların işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 5.1.6.a.3. maddesinde belirtilen başvuru yerlerine müracaat ederek talep formunu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar aşağıdaki ödeme seçeneklerinden birini seçerek talepte bulunabilirler.

a) Nakden Ödeme:

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri sertifika adedine ilişkin bedelleri işbu Sermaye Piyasası Aracı Notunda belirtilen halka arz fiyatı üzerinden nakden ve/veya hesaben yatıracaklardır.

Halka arz hesabı olarak T. Vakıflar Bankası T.A.O./ Avrupa Kurumsal Şubesi'nde açılmış olan

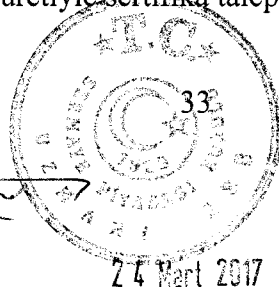
TR120001500158001533792050 IBAN numaralı hesap kullanılacaktır. Hesap sahibi Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'dir.

Nakit ödemede bulunan Yurtiçi Bireysel Yatırımcıların yatırdıkları tutar gayrimenkul sertifikalarının hesaplarına virman edileceği tarihe kadar nemalandırılmayacaktır.

b) Kıymet Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar yatırım hesaplarında mevcut olan Para Piyasası Fonu, Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu, Devlet İç Borçlanma Senetleri ("DİBS"), Eurobond (T.C. Hazinesi tarafından ihraç edilenler), Özel sektör Borçlanma Aracı ("ÖSBA") (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİST'te işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir), Pay (BİST-30'da yer alan paylar teminata konu olabilir), Hisse Senedi Fonu, Borçlanma Araçları Fonu teminat göstermek suretiyle sertifika talep edebileceklerdir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebul İsa Merdin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 48 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 73 Faks: 0 (212) 342 86 25
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220089359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

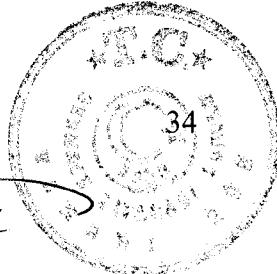


Mehmet ÇELİK
Başkan Yardımcısı

Gayrimenkul sertifikası talep bedeli karşılığında alınacak blokaç tutarları, teminata alımda ve teminat gösterilen kıymetlerin bozdurulmasında dikkate alınacak fiyatlar aşağıda gösterilen şekilde hesaplanacaktır.

Teminata Alınacak Kıymet	Blokaç Tutarı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	Ödenmesi gereken bedel / %97	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu	Ödenmesi gereken bedel / %97	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	O gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	Ödenmesi gereken bedel / %95	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı
Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS	Ödenmesi gereken bedel / %90	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı (Döviz cinsinden ve döviz endeksli DİBS'lerin TL'ye dönüştürülmesinde TCMB döviz alış kuru kullanılacaktır)	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı (Döviz cinsinden ve döviz endeksli DİBS'lerin TL'ye dönüştürülmesinde TCMB döviz alış kuru kullanılacaktır)
Eurobond	Ödenmesi gereken bedel / %90	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcılarının verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Aracı	Ödenmesi gereken bedel / %50	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan cari piyasa fiyatı

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-VA Blok No:16 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 358 35 77 Faks: 0 (212) 362 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 923069359
Mersis No: 0-9220-0883-0900017



M. S. B. Baskı

24 Mart 2017

Pay (BIST - 30)	Ödenmesi gereken bedel /%75	BIST Pay Piyasası'nda oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Hisse Senedi Fonu	Ödenmesi gereken bedel /%75	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Borçlanma Araçları Fonu	Ödenmesi gereken bedel /%95	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

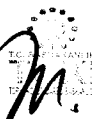
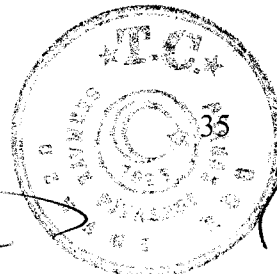
Yatırımcıların taleplerini karşılayacak miktarda tek bir teminat türünün tek başına yeterli olmaması durumunda aynı yatırım hesabında bulunan Para Piyasası Fonu, Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu, TL DİBS ve Döviz Cinsinden Dövizde endeksli DİBS'ler, Eurobond, Özel Sektör Borçlanma Aracı, Pay, Hisse Senedi Fonu ve Borçlanma Araçları Fonu aynı anda teminata alınabilecektir.

Konsorsiyum üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum üyelerinin acenteleri kendilerinden farklı bir yöntemi uygulayabilir. Konsorsiyum üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler işbu sermaye piyasası aracı notunun 5.1.6.a.3. maddesinde bulunan başvuru yerleri bölümünde ayrıca belirtilmektedir.

Sabit Yöntem: Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri gayrimenkul sertifikası bedelleri, yatırımcıların bloke edilen TL DİBS'leri ve/veya Para Piyasası Fonu ve/veya Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu ve/veya Özel Sektör Borçlanma Araçları ve/veya Pay'lar ve/veya Hisse Senedi Fonu resen bozdurularak ödenecektir. Teminata alınan kıymetlerin nakde dönüştürülmesi sırasıyla Para Piyasası Fonu, vergisiz DİBS ve vergili DİBS şeklinde yapılacaktır. Bu yöntemde, Döviz Cinsinden ve Dövizde endeksli DİBS'ler ve Eurobond teminat olarak kullanılmayacaktır.

Değişken Yöntem: Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri gayrimenkul sertifikası bedelleri, saat 12:00'a kadar nakden ödeme yapmamaları halinde, aracı kuruluşça halka arzdan doğan alacağın tahsili için vadesiz hesabı kontrol edilip bakiye tahsil edilecek; tahsilatın bu şekilde tamamlanmaması durumunda, bloke edilen DİBS'ler ve/veya Eurobond ve/veya Kısa Vadeli Tahvil ve Bono Fonu ve/veya Para Piyasası Fonu ve/veya Özel Sektör Borçlanma Araçları ve/veya Pay'lar ve/veya Hisse Senedi Fonu bozdurularak ödenecektir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebu'l-Hasan Ali Nadir Çarş. Park Meya Sitesi
F-2/A Blok No:15 Blok Kat:3/335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 17 Faks: 0 (212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sicil Sicil Numarası V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0000-5000017



Mehmet ÖZTÜRK
Başkan Yürütme Kurulu

24 Mart 2017

Yatırımcıların talep ettikleri gayrimenkul sertifikası bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan menkul kıymet üzerindeki bloke aynı gün kaldırılacaktır.

Teminata alınan kıymetlerin nakde dönüştürülmesi sırasında müşteri talimatları dikkate alınacaktır.

c) Döviz Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar yatırım hesaplarında mevcut olan TCMB tarafından alım satım konusu yapılan Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini teminat göstermek suretiyle gayrimenkul sertifikası talep edebilecektir.

Gayrimenkul sertifikası talep bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları, teminat alımında ve teminat gösterilen kıymetlerin bozdurulmasında dikkate alınacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Teminata Alınacak Kıymet	Blokaj Tutarı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat*	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Döviz (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini)	Ödenmesi gereken bedel / %90	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru

*Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.

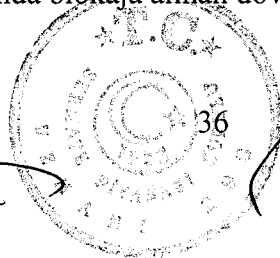
Konsorsiyum üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum üyelerinin acenteleri kendilerinden farklı bir yöntemi uygulayabilir. Konsorsiyum üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler işbu sermaye piyasası aracı notunun 5.1.6.a.3. maddesinde bulunan başvuru yerleri bölümünde ayrıca belirtilmektedir

Sabit Yöntem: Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almaya hak kazandıkları gayrimenkul sertifikası bedelleri, yatırımcıların bloke edilen dövizleri resen her bir Konsorsiyum Üyesi'nin çalıştığı bankanın cari kurundan bozularak ödenecektir.

Değişken Yöntem: Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelleri, saat 12:00'a kadar nakden ödeme yapmamaları halinde, aracı kuruluşça halka arzdan doğan alacağın tahsili için vadesiz hesabı kontrol edilip bakiye tahsil edilecek; tahsilatın bu şekilde tamamlanamaması durumunda, bloke edilen döviz bozdurularak ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri pay bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan döviz üzerindeki bloke aynı kaldırılır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler/Beşiktaş Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Şişli/Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 351 33 77 Faks: 0 (212) 652 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088369
Mersis No: 0-9220-0883-6900017



Mehmet ÖZCANLIK
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

d) Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar TL ve döviz (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini) cinsinden vadeli mevduatlarını / katılma hesaplarını teminat göstermek suretiyle gayrimenkul sertifikası talep edebileceklerdir.

Gayrimenkul sertifikası talep bedeli karşılığında alınacak blokaj tutarları aşağıda gösterilen şekilde hesaplanacaktır.

TL Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokajı: Ödenmesi gereken bedel / % 100

Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokajı: Ödenmesi gereken bedel / %90

Döviz cinsinden vadeli mevduatların / katılma hesaplarının TL'ye dönüştürülmesinde tahsilatın yapıldığı andaki her bir Konsorsiyum Üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu döviz alış kuru dikkate alınacaktır. (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)

Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak, sadece blokaja alınan tutar kadar kısım bozulacaktır.

Konsorsiyum üyeleri ve acenteleri aşağıda belirtilen teminat yöntemi ile talep toplama seçeneklerinden sadece birini kullanabilirler. Konsorsiyum üyelerinin acenteleri kendilerinden farklı bir yöntemi uygulayabilir. Konsorsiyum üyeleri ve acentelerinin uygulayacağı yöntemler işbu sermaye piyasası aracı notunun 5.1.6.a.3. maddesinde bulunan başvuru yerleri bölümünde ayrıca belirtilmektedir

Sabit Yöntem: Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almaya hak kazandıkları gayrimenkul sertifikası bedelleri, yatırımcıların bloke edilen vadeli mevduatları bozularak ödenecektir.

Değişken Yöntem: Dağıtım listelerinin açıklandığı gün, bu yöntemi tercih eden yatırımcıların dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri gayrimenkul sertifikası bedelleri, saat 12.00'ye kadar nakden ödeme yapmamaları halinde, bloke edilen vadeli mevduatları bozularak ödenecektir.

Yatırımcıların talep ettikleri gayrimenkul sertifikası bedellerine karşılık gelen tutarı yukarıda belirtilen süre içinde nakden ödemeleri durumunda blokaja alınan vadeli mevduat üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan gayrimenkul sertifikası bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi Aracı Kurum lehine bloke edilir. Hak kazanılan gayrimenkul sertifikası bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, resen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan gayrimenkul sertifikası bedelleri resen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaktırlar.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu İsa Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34333 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220098359
Mersis No: 0-9220-0863-5900017



Mehmet ÖZGÜR
Başkan

24 Mart 2017

Konsorsiyum Üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler. Yurtiçi Bireysel Yatırımcıların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili risk talebi giren aracı kuruma aittir.

2. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın işbu sermaye piyasası aracı notunun 5.1.6.a.3. maddesinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formunu doldurmaları gerekmektedir.

Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar talep ettikleri gayrimenkul sertifikası bedellerini talep anında ödemeyeceklerdir.

Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları gayrimenkul sertifikası miktarının halka arz satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak gayrimenkul sertifikası bedelini dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyesine bildirilmesini takip eden ikinci iş günü saat 12:00'a kadar talepte buldukları Konsorsiyum Üyesine nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listesinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları gayrimenkul sertifikası bedellerini ödemekten imtina edemezler. Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar'ın gayrimenkul sertifikası bedellerinin ödenmemesi ile ilgili risk, talebi giren Aracı Kuruma aittir. Talebi giren kurum Yurtiçi Kurumsal Yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

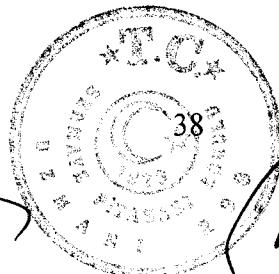
Yurtiçi Kurumsal Yatırımcıların yatırdıkları tutar gayrimenkul sertifikalarının hesaplarına virman edileceği tarihe kadar nemalandırılmayacaktır.

3. Başvuru Yerleri

Gayrimenkul Sertifikasının halka arzına Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar kategorilerinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet ve telefon bankacılığı şubeleri vasıtasıyla, talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurtiçi Bireysel Yatırımcıların, İnternet ve telefon bankacılığı işlemlerini yapmaya yetkili olmaları (İnternet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları) gerektirmektedir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F:VA Blok No:19 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 36 77 Faks: 0 (212) 352 36 21
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
E-Posta: Vakif Yatirim Kurumlar V.D. 9220098359
Mersis No: 0-9220-0883-9900017



24 Mart 2017

Mehmet ÖZCELİK
Başkan

KONSORSİYUM LİDERİ:

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F2/A Blok 34335 Beşiktaş - İstanbul
Telefon: (212) 352 35 77 Faks: (212) 352 36 20

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Vymd) merkez ve merkez dışı örgütleri ile T.Vakıflar Bankası T.A.O.'nun tüm şubeleri ve Ankara, İstanbul, İzmir Yatırım Merkezleri, 444 0 724 no'lu Telefon ile Vakıfbank www.vakifbank.com.tr ve Vakıf Yatırım www.vakifyatirim.com.tr internet adresleri

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Beybi Giz Plaza Meydan Sok. No:1 Kat:2 D:5-6 34398 Maslak - İstanbul
Telefon: (212) 3711800 Fax: (212) 3711801

Ankara, İzmir, Bursa, Mersin, Kırıkkale, Ataşehir, Beylikdüzü, Göztepe ve Kapalıçarşı İrtibat Büroları

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Sabancı Center 4.Levent 34330 Beşiktaş- İstanbul
Telefon: (212) 334 9494 Fax: (212) 334 9689

Tüm Akbank Şubeleri, Ak Yatırım Genel Müdürlük ve Ankara, Antalya, Adana, Bursa, Batı Ataşehir, Bakırköy, Bağdat Caddesi, Buyaka, İzmir, Taksim Şubeleri

Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Saray Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye-İstanbul
Telefon: (216) 649 7700 Fax: (216) 634 5878

Anadolu Yatırım ve Anadolubank A.Ş. Tüm Şubeleri ile www.anadolubank.com.tr ve www.webborsam.com.tr adresleri

Asya Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:8 34768 Ümraniye-İstanbul
Telefon: (216) 250 5300 Fax: (216) 634 1700

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat:12 34349 Balmumcu-İstanbul
Telefon: (212) 310 6486 Faks: (212) 310 6259
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Merkez Şube, Bostancı İrtibat Bürosu

Bizim Menkul Değerler A.Ş.

İnönü Cad. Kanarya Sok. No:25 Kat:4 Yeni Sahra Ataşehir - İstanbul
Telefon: (216) 547 13 00 Fax: (216) 547 13 98-99
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş ve Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş tüm şubeleri ile 444 1 263 no'lu telefon ve www.bmd.com.tr, www.albaraka.com.tr ve www.turkiyefinans.com.tr adresleri

Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No:13 34485 Sarıyer - İstanbul
Telefon: (212) 317 27 27 Fax: (212) 317 27 26

Burgan Yatırım ve Burgan Bank'ın tüm şubeleri

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat 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: 337226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922008369
Mersis No: 0-9220-0833-9900017



[Handwritten Signature]
M. Ertürk
M. Ertürk
M. Ertürk

24 Mart 2017

Delta Menkul Değerler A.Ş.

Teşvikiye Cad. İkbal İş Merkezi No:17 K.6 Teşvikiye

Telefon: (212) 310 08 00

Fax: (212) 236 65 67

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141 Kat 9, 34394 Esentepe-İstanbul

Telefon: (212) 348 20 00

Fax: (212) 336 30 70

Deniz Yatırım ve DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 444 0 800 no'lu telefon ve www.denizbank.com adresi**Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat: 6-7 34394 Şişli-İstanbul

Telefon: (212) 336 70 00

Fax: (212) 282 22 55

Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak No: 1 34337 Beşiktaş İstanbul

Telefon: (212) 384 10 10

Fax: (212) 352 42 40

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tüm Şubeleri ve Garanti Bankası İnternet Şubesi ile Çağrı Merkezi

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Cumhuriyet Mah. İlkbahar Sok. No:1 A Blok 81450 Yakacık Kartal - İstanbul

Telefon: (216) 453 00 00

Fax: (216) 377 1136

Fibabanka A.Ş. ve tüm şubeleri, Galata Menkul Değerler A.Ş.

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri: Bakırköy, Levent Loft, Batı Ataşehir, Etiler, Kapalıçarşı, Şişli, Ümraniye, Fenerbahçe, Gedik Private Zorlu Center, Tophane, Maltepe, Gedik Private Bağdat Cad., Kızılay, Çankaya, Antalya, Bursa, Düzce, Denizli, Elazığ, Eskişehir, Gebze, İzmir, Antalya Muratpaşa, Konya, Malatya, İzmit, Konya, Malatya, Mersin, Manisa, Uşak, İzmit, Trabzon, Kuşadası, Adana, Edirne, Bodrum, Nazilli, Bursa Nilüfer.
Tüm şubeleri ile 0216 453 00 00 no'lu telefon ve www.gedik.com**Global Menkul Değerler A.Ş.**

Sanayi Mah. Eski Büyükdere Cad. Beyaz Plaza No:65 Kat:1 34418 Kağıthane- İstanbul

Telefon: (212) 244 5566

Fax: (212) 244 5567

Global Menkul Değerler A.Ş. İzmir Şube, Ankara Şube

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Halide Edip Adıvar Mah. Darülaceze Cad. No: 20 Kat: 4 34382 Şişli -İstanbul

Telefon: (212) 314 8181

Fax: (212) 221 3181

Merkez, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, 444 42 55 no'lu telefon ve www.halkyatirim.com.tr, www.halkbank.com.tr, www.yatirimdialog.com adresleri**ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

Maslak Mahallesi Dereboyu/2 Caddesi No:13 34398 Sarıyer-İstanbul

Telefon: (212) 276 2727

Fax: (212) 276 2900

ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş., ICBC Turkey Bank A.Ş.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul Cad. Park Maya Sitesi

F-2/A Blok No: 18 Esentepe 34395 İSTANBUL

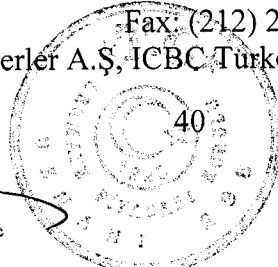
Tel: 0 (212) 352 3577 Fax: 0 (212) 352 3577

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220089359

Mersis No: 0-9220-0863-5900017



24 Mart 2017

Mehmet ÖZGÜR
Başkan

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. V Plaza No:14 Kat:8-9 İstanbul
Telefon: (212) 319 2600 Fax: (212) 324 8426

ING Menkul Değerler A.Ş.

Reşitpaşa Mah.Eski Büyükdere Cad.No:8 Kat:10 Şişli-İSTANBUL
Telefon: (212) 367 7000 Fax: (212) 367 7070
ING Menkul Ankara ve İzmir İrtibat Büroları ve ING Bank Özel Bankacılık Şubeleri

Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok No:126 Esentepe - Şişli - İstanbul
Telefon: (212) 306 9100 Fax: (212) 347 6600
Invest AZ Kadıköy İrtibat Bürosu

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İş Kuleleri Kule:2 Kat.12 4. Levent
Telefon: (212) 350 20 00 Fax: (212) 350 20 01
İş Yatırım'ın Genel Müdürlük, Adana, Akaretler, Ankara, Antalya, Bursa, İzmir, Kalamış, Levent, Maslak, Yeşilköy, Suadiye Şubeleri ile Diyarbakır İrtibat Bürosu ve T.C. İş Bankası Şubeleri

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şehit Teğmen Ali Yılmaz Sokak Güven Sazak Plaza No:13 Kat:3/4 Kavacık-Beykoz - İstanbul
Telefon: (216) 681 3400 Fax: (216) 693 0570

Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Akatlar Ebulula Cad. F2C Blok Levent 34335 Beşiktaş İstanbul
Telefon: (212) 319 1200 Fax: (212) 351 0599
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:4-5 Esentepe Şişli - İstanbul
Telefon: (212) 334 3333 Fax: (212) 334 3334
Şekerbank T.A.Ş. ve şubeleri

Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:7-9 Etiler - İstanbul
Telefon: (212) 355 4646 Fax: (212) 282 0997
Tacirler Yatırım Genel Merkez, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Girne, Mersin şubeleri ve İzmit İrtibat Bürosu ile

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9 Kat:11 34398 Maslak Sarıyer 34398 İstanbul
Telefon: (212) 365 1010 Fax: (212) 290 6995
Tera Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi

F2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

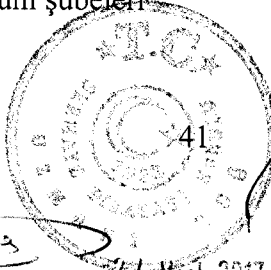
Telefon: (212) 352 35 77 Faks: 0 212 352 35 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 337226

Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220059359

Mersis No: 0-9220-0883-9300017



M. Ertürk
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.

Meclisi Mebusan Caddesi No:81 Fındıklı-Beyoğlu-İstanbul

Telefon: (212) 317 6900

Fax: (212) 282 1550-51

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 Beşiktaş - İstanbul

Telefon: (212) 339 8080

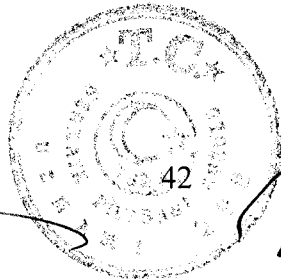
Fax: (212) 269 0960

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, Prim Menkul Değerler A.Ş.'nin merkezi

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler ve döviz aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Başvuru Yeri	Teminata Konu Olabilecek Kıymet ve Kullanılabileceği Yerler	Talep Yöntemi
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none">Vakıf Portföy Birinci Para Piyasası Fonu (6.Fon)DİBS (TL) Vakıflar Bankası T.A.O. <ul style="list-style-type: none">Vakıf Portföy Birinci Para Piyasası Fonu (6.Fon)Vakıf Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (11.Fon)DİBS (TL)Vadeli Mevduat (TL) – İnternet Bankacılığı hariç	Sabit Yöntem
	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Vymd) merkez ve merkez dışı örgütleri ile T.Vakıflar Bankası T.A.O.'nun tüm şubeleri ve Ankara, İstanbul, İzmir Yatırım Merkezleri, 444 0 724 no'lu Telefon ile Vakıfbank www.vakifbank.com.tr ve Vakıf Yatırım www.vakifyatirim.com.tr internet adresleri	
	Vakıflar Bankası T.A.O.'nun tüm şubeleri, Ankara, İstanbul, İzmir Yatırım Merkezleri, ile İnternet Bankacılığı (www.vakifbank.com.tr)	

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 27 Faks: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 2957226
Egemenlik Kurumları V.D. 9220049359
Mersis No: 0-9220-2883-5900017



24 Mart 2017

M. Erol
Başkan Yardımcısı


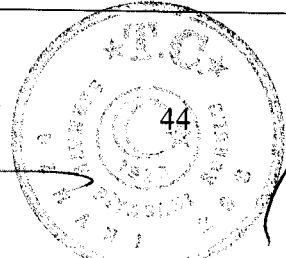

A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • DIBS (TL) • DIBS (Döviz ve Döviz Endeksli) • Döviz (EURO, ABD Doları) 	Değişken Yöntem
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • DIBS (TL) • Pay (BIST-30) • Döviz (Euro ve ABD Doları) • TL Vadeli Mevduat • Euro Vadeli Mevduat • ABD Doları Vadeli Mevduat 	Değişken Yöntem
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • DIBS (TL) • DIBS (Döviz ve Döviz Endeksli) • Pay (BIST-30) • Döviz (Euro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini) • TL Vadeli Mevduat Hesabı • Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat 	Değişken Yöntem
Asya Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • DIBS (TL) 	Sabit Yöntem
	Aracı kurum merkezi, Merkez Şube ve Bostancı İrtibat Bürosü	

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulca Mardin Cad. Park Maya Sitesi
E-2 Blok No:16 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20
www.akifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220098359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Mehmet ÖZGÜL
Genel Yönetim Kurulu Başkanı

Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Döviz (EURO, ABD Doları) 	Değişken Yöntem
	Burgan Yatırım ve Burgan Bank'ın tüm şubeleri	
Delta Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu DİBS (TL) Özel Sektör Borçlanma Aracı (Sadece Denizbank bonoları kabul edilecektir) Döviz (EURO, ABD Doları, İngiliz Sterlini) TL Vadeli Mevduat Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat 	Değişken Yöntem
	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ve DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 444 0 800 no'lu telefon ve www.denizbank.com adresi	
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu DİBS (TL) Döviz (EURO, ABD Doları, İngiliz Sterlini) 	Değişken Yöntem
	Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri	
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> Para Piyasası Fonu Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu DİBS (TL) DİBS (Döviz) Döviz (EURO, ABD Doları, İngiliz Sterlini) 	Sabit Yöntem

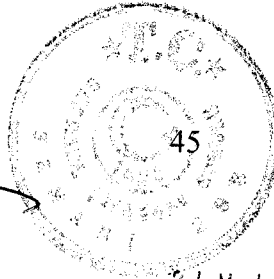




VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akademi Bulvarı Merit Cad. Park Maya Sitesi
 Kat: 7/5 Blok No: 78 Beşiktaş 34036 İSTANBUL
 T: (90) 312 35 77 F: (90) 312 35 20
www.vakifyatim.com
 İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
 Kurumlar V.D. 922 003 6306
 Ticaret Sicil No: 0-9220-0685-590517

24 Mart 2017

	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tüm Şubeleri ve Garanti Bankası İnternet Şubesi ile Çağrı Merkezi ve 444 0333 no'lu telefon ve www.garanti.com.tr	
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • DİBS (TL) • DİBS (Döviz ve Döviz Endeksli) • Eurobond • Özel Sektör Borçlanma Aracı • Pay (BİST-30) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (EURO, ABD Doları, İngiliz Sterlini) • TL Vadeli Mevduat 	Değişken Yöntem
	Genel müdürlük, tüm şubeler.	
Global Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu 	Değişken Yöntem
	Global Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile İzmir ve Ankara şubeleri	
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Halk Portföy Para Piyasası Fonu (HLL) • Halk Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (HKV) <p>Türkiye Halk Bankası A.Ş.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Halk Portföy Para Piyasası Fonu • Halk Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (EURO, ABD Doları, İngiliz Sterlini) • TL DİBS 	<p>Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.- Sabit Yöntem</p> <p>Türkiye Halk Bankası A.Ş.- Değişken Yöntem</p>
	Merkez, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile T.Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, 444 4255 no'lu telefon ve www.halkyatirim.com.tr , www.yatirimdialog.com adresleri	

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 36 77 Fax: 0 212 352 36 20
www.vakfyatim.com
İstanbul Ticaret Sicil No: 287423
Bağcıbaşı Kurumlar V.D. 322 000 8359
Ticaret Sicil No: 0-0220-0083 5950,017

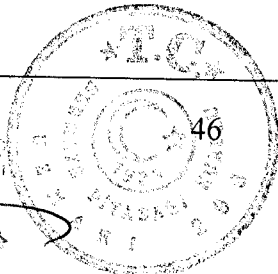


[Handwritten signature]

24 Mart 2017

ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • DIBS (TL) • Döviz (EURO, ABD Doları, İngiliz Sterlini) 	Sabit Yöntem
	ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş., ICBC Turkey Bank A.Ş.	
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur
ING Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Pay (BIST-30) • TL Vadeli Mevduat • Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat 	Sabit Yöntem
	ING Menkul Ankara ve İzmir İrtibat Büroları ve ING Bank Özel Bankacılık Şubeleri	
Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • DIBS (TL) • DIBS (Döviz ve Döviz Endeksli) • Eurobond • Özel Sektör Borçlanma Aracı • Pay (BIST-30) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu • Döviz (EURO, ABD Doları, İngiliz Sterlini) 	İş Yatırım Değişken Yöntem İş Bankası Sabit Yöntem
	İş Bankası	
	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • DIBS (TL) • Döviz (EURO, ABD Doları)- Yalnızca vadesiz DTH'lar 	
	İş Bankası Şubeleri, Çağrı Merkezi ve İnternet Şubesi	

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Firma Bank No:18 Sisli No: 24336 İSTANBUL
Tic Sic No: 272777 Fax: 0212 35130 00
E-posta: info@isbank.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 272723
Bölgesel Kurumlar V.D. 522 043 5359
Mesaj No: 0-5220-0683-590007

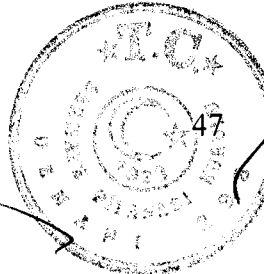


24 Mart 2017

M. Sarık

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur
	2	
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • DİBS (TL) • Döviz (Euro, ABD Doları) 	Sabit Yöntem
	Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri	
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • DİBS (TL) • Özel Sektör Borçlanma Aracı • Pay (BİST-30) • Döviz (EURO, ABD Doları, İngiliz Sterlini) 	Değişken Yöntem
	Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve tüm şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve şubeleri ve www.sekeryatirim.com.tr	
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • DİBS (TL) • Döviz (EURO, ABD Doları, İngiliz Sterlini) • TL Vadeli Mevduat 	Sabit Yöntem
	Tera Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri	
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • DİBS (TL) • Döviz (EURO, ABD Doları) 	Değişken Yöntem
	Genel Müdürlük ve Tüm şubeleri	

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akademi Mah. Ebulula Feridun Cad. Park Maya Sitesi
 F-2/A Blok No:13 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
 Tel: 0 212 352 35 17 Faks: 0 212 352 35 20
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 287288
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220099359
 Mersis No: 0-9220-0833-9900017



24 Mart 2017

Melih...
 Genel Yardımcısı

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> • Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • DİBS (TL) • Döviz (EURO, ABD Doları, İngiliz Sterlini) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (sadece ihracına aracılık ettiğimiz ve BİST'te işlem gören ÖSBA'lar teminata konu edilecektir.) • Pay (BİST-30) • Hisse Senedi Fonu • Borçlanma Araçları Fonu 	Sabit Yöntem
	Ziraat Yatırım merkezi ve emir iletimine aracılık yapacak kurumlar	

b) Gayrimenkul sertifikalarının teslimine ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek gayrimenkul sertifikaları, satışın tamamlanmasını müteakip sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde gayrimenkul sertifikaları bedellerinin ödenmesi koşuluyla, yatırımcıların hak kazandığı gayrimenkul sertifikaları Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

5.1.7. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği'nin 16 ncı maddesi çerçevesinde yükümlü olduğu ölçüde TOKİ tarafından gayrimenkul sertifikası ihracına ilişkin gerekli özel durum açıklamaları yapılacaktır.

5.1.8. Gayrimenkul sertifikalarının ön alım hakları, bu hakların devredilebilirliği ve ön alım haklarının kullanılmaması durumunda bu hakların akibeti hakkında bilgi:

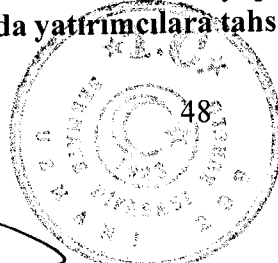
Yoktur.

5.2. Dağıtım ve tahsis planı hakkında bilgi

5.2.1. Satışın birden fazla ülkede aynı anda yapılmasının planlandığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi ile her bir kategori bazında halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları hakkında bilgi

Yoktur.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ahmet Meh. Ebuluisi Mardin Cad. Park İstasyon Sitesi
K-2/A Blok No:11 Beşiktaş 34399 İSTANBUL
TEL: 0212 352 3677 Faks: 0212 352 3677
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

M. Ersoy
Mehmet ÖZGÜLÜK
Başkan Yardımcısı

5.2.2. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları hakkında bilgi

Tahsisatın yapılacağı yatırımcılara kategoriler itibarıyla yer verilerek dağıtım esasları hakkında bilgi verilecektir.

Halka arz edilecek toplam 143.242.425 TL değerindeki 3.370.410 adet Gayrimenkul Sertifikalarının;

- 1.685.205 adet sertifika (%50,0) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
 - 1.685.205 adet sertifika (%50,0) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
- tahsis edilmiştir.

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.

Talep toplama süresinin sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında yatırımcılara SPK'nın "II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği" hükümlerine göre; yukarıda yer alan Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar için belirlenen tahsisat oranlarında talep toplamanın son günü Vakıf Yatırım'ın önerisi ve TOKİ onayı ile %20'den fazla olmamak üzere kaydırma (azaltma) yapılabilir.

Talep toplama yoluyla satış yönteminde talep süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemesi durumunda; SPK'nın "II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği" Madde 18-6 bendi hükümleri çerçevesinde o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı diğer gruplara aktarılabilir. Bu durumda ilgili tebliğin Madde 18-4 bendi hükümlerindeki sınırlamalar uygulanmaz.

Halka arz sürecinde yatırımcı talebine bağlı olarak ihraç tutarı 239.238.705 TL'ye kadar artırılabilir. İhracın konu sertifika miktarının 5.629.146 adede kadar artırılması durumunda; SPK'nın "II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği" Madde 18-4 bendi hükümleri çerçevesinde 2.258.736 adet 95.996.280 TL nominal değer üzerindeki ek satışa konu artırılan kısım için tahsisat oranları serbest olarak belirlenecektir.

5.2.3. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları gayrimenkul sertifikalarının kesinleşmiş miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş gayrimenkul sertifikası miktarını öğrenebilirler.

Hak kazanılan kesinleşmiş gayrimenkul sertifikasının bildiriminden önce gayrimenkul sertifikaları borsada işlem görmeyecektir.

5.3. Gayrimenkul sertifikasının satış fiyatı veya fiyatın tespit edildiği/edileceği yöntem ile nihai fiyatın kamuya açıklanma süreci

Bağımsız Bölüm Fiyatları: Hasılat paylaşımı modeliyle gerçekleştirilecek projede TOKİ yaptırdığı ekspertiz çalışmasına göre yüklenici firmaya her bir bağımsız bölüm için ekspertiz değerlerini iletir. Değerleme raporları ve halka arzda konu bağımsız bölümlerin fiyatının

tespitinde uygulanan yöntemler hakkında detaylı bilgiye iş bu sermaye piyasası aracı notunun 8.3 ve 4.6.1 numaralı başlıkları altında yer verilmektedir.

Yüklenici aynı projedeki gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilmeyen bağımsız bölümlerin satış fiyatlarını, söz konusu ekspertiz fiyatlarının altında olmayacak şekilde belirler.

5.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluş hakkında bilgi

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler işbu Sermaye Piyasası Aracı Notu'nun 5.1.6.a.3. maddesinde yer almaktadır.

5.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşları hakkında bilgi

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank (İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.) ve MKK (Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.) tarafından gerçekleştirilecektir.

5.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi

Halka arz "en iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Lideri Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'dir. Diğer Konsorsiyum Üyeleri arasında yüklenimde bulunan yoktur. Konsorsiyumdaki (yurt dışındakiler de dahil) tüm yetkili kuruluşlar hakkında bilgi 5.1.6.a.3. maddesinde yer almaktadır.

5.4.4. Aracılık ve yüklenim sözleşmesi hakkında bilgi

TOKİ, halka arzı gerçekleştirecek Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve konsorsiyum üyeleri arasında Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 22/03/ 2017 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın tür ve kapsamı, İHRAÇÇI'nın, Vakıf Yatırım liderliğinde oluşturulan Konsorsiyum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtımına ilişkin hükümler ile işbu sermaye piyasası aracı notunun 5.4.5 maddesinde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

5.4.5. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya erteleneceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama

Gayrimenkul sertifikalarının SPK tarafından halka arzına onay verilmemesi veya Borsa İstanbul tarafından kotasyona alınmaması halinde veya İHRAÇÇI'nın izahname SPK tarafından onaylanmadan önce halka arzdan vazgeçmesi ile kendiliğinden sona erer.

Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde KONSORSİYUM LİDERİ ve İHRAÇÇI konsorsiyum sözleşmesini derhal sona erdirip, SPK onayı ile satışı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebileceklerdir.

Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Vakıf Yatırım ve İhraççı konsorsiyum sözleşmesini derhal sona erdirip, SPK onayı ile satışı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebileceklerdir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu Sözleşme'den kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması veya,

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul

F-2/A Blok No:19 Sisliçeşme 34395 İSTANBUL

Tel: 0 212 342 9977 Faks: 0 212 342 3377

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220098359

Mersis No: 0-9220-0863-5900017

24 Mart 2017

- Gayrimenkul sertifikası satışını etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetler gibi sebeplerin ortaya çıkması veya,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin gayrimenkul sertifikalarının pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli satışın oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla satıştan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi.
- Konsorsiyum Sözleşmesi daha önce feshedilmediği takdirde, gayrimenkul sertifikalarının satışının tamamlanması ve tarafların birbirlerine karşı Sözleşme'den kaynaklanan yükümlülüklerini ifa etmesi

ile birlikte kendiliğinden sona erer.

Halka arzın iptali halinde talepte bulunan yatırımcılara herhangi bir tazminat ödenmeyecek, bloke edilen paraları iptal işlemi takip eden iş günü hesaplarına iade edilecek pay bedelleri nemalandırılmayacaktır.

5.5. Halka arza ilişkin olarak ihraççının ödemesi gereken toplam ve halka arz edilecek gayrimenkul sertifikası başına maliyet hakkında bilgi

143.242.425 TL tutarında gerçekleştirilecek halka arzda tahmini olarak 1.655.045 TL tutarında bir maliyet oluşması beklenmektedir. Gayrimenkul sertifikası başına maliyetin 0,49 TL olması beklenmektedir.

95.996.280 TL tutarında ek satışın gerçekleşmesi durumunda halka arzda tahmini olarak 2.663.006 TL tutarında bir maliyet oluşması beklenmektedir. Gayrimenkul sertifikası başına maliyetin 0,47TL olması beklenmektedir.

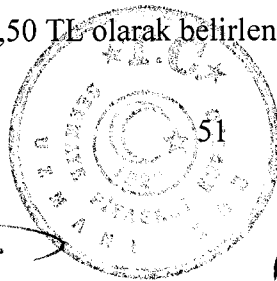
Tahmini Halka Arz Maliyetleri	Tahmini Tutar (TL)	Hesaplama Yönetimi
Aracılık Komisyonu	1.504.045	(143.242.425 x 1/100)+BSMV
Gayrimenkul Değerleme*	150.000	
Piyasa Yapıcılığı	-	
Spk Ücreti	-	
Borsa Ücreti	-	
Hukuk Görüşü	-	
MKK Ücreti	-	
Bağımsız Denetim	-	
Edim Sorumlusu	-	
Diğer	1.000	
Toplam Maliyet	1.655.045	

* 3 Yıl Boyunca ödenecek toplam tutar

5.6. Talepte bulunan yatırımcının ödeyeceği maliyetler hakkında bilgi

1 sertifikanın satış fiyatı 42,50 TL olarak belirlenmiştir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akıncı Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 29
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Borsa Yatırım Kurumları V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-9900017



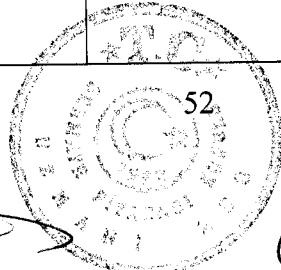
24 Mart 2017

M. Sedat E.
Başkan Yardımcısı

Halka arzı gerçekleştirecek yetkili kuruluşların, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilecektir.		Vakıf Yatırım MKK Tarifesi, Vakıfbank MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır.	Yoktur	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilecektir.
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	2,50 TL (İşlem Sayısı Üzerinden)	%0,5	Yoktur	Yoktur
ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	1,25 TL	Bankamız EFT tutarının %0,4'ü	Yoktur	MKK' ya ödenecek yasal ücretler yatırımcılardan tahsil edilir.
ASYA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	1,25 BSMV (TL)	1,25 BSMV (TL)	En Düşük 4,20 TL En Yüksek 40 TL	Yoktur	Yoktur
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Vardır	Vardır	Vardır	Vardır	Yoktur	Vardır
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	1,63 TL+ BSMV	Yoktur	Yoktur	Hesaplardan yılda bir defa 19,15 TL hesap işletim ücreti alınmaktadır. Diğer MKK'nın tahsil edeceği ücretler yatırımcılara yansıtılır
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK hesap açma	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mardin Cad. Park Maya Sitesi
E-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 342 38 49
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Eğilimci Kurumlar V.D. 9220089359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

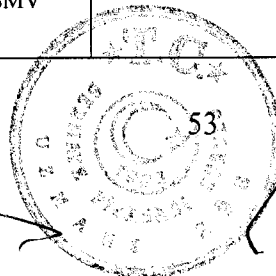


Mehmet ÖZÇELİK
İstanbul Şube Müdürü

24 Mart 2017

DELTA MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	1,05	6,30 – 52,00	Yoktur	Yoktur
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Yoktur	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur
FINANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yıllık MKK saklama ücreti (On binde 7,5 +BSMV). Her ay MKK tarafından alınan saklama ve hesap işletim ücreti müşterilerden tahsil edilmektedir.
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Yoktur	1,25 TL	Yoktur	Şubeden Hesaptan:%0.5 Min.40 TL- Max. 300 TL Şubeden Kasadan: %0.4 Min.40 TL- Max. 300 TL İnternet: 3,90 TL	Yoktur	Yoktur
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	0,5 TL	0,5 TL	Yoktur	Yoktur	Yoktur
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Hesap Açma 1,31 TL+ Şifre Gönderim 7,88 TL (BSMV dahil)	0,26 TL (BSMV dahil)	1,31 TL (BSMV dahil)	Yürürlükteki EFT skalası uygulanacaktır	Yoktur	Yoktur
ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	0,11 TL	Beher İşlem için 5,25 TL	Yoktur	Yoktur
INFO YATIRIM A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
ING MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nin alacağı ücretler yansıtılır	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
INVEST AZ YATIRIM	Yoktur	3 TL + BSMV	3 TL + BSMV	1 TL - 9.999 TL ye kadar 7,56 TL,	Yoktur	Yoktur

VAKE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 13 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 2477 Faks: 0 (212) 352 36 30
www.vakelyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicili No: 367228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220089369
Mersis No: 0-9220-0863-5900017

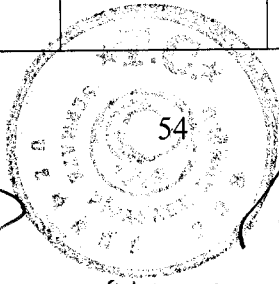


M. Sarık
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

MENKUL DEĞERLER A.Ş.				10.000 TL - 99.999 TL'ye kadar, 12,5 TL		
				100.000 TL'nin üzeri 19 TL		
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Aracı Kurum: İlk defa pay senedi işlemi yapacak olması nedeniyle MKK tarafından MKK Sicil Numarası üretilecek ve şifre tahsis edilerek gönderilecek müşterilerden maktu 5 TL+BSMV tahsil edilecektir. Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum: Bulunmamaktadır.	Yoktur	Aracı Kurum: Nakit ödeme yaparak başvuruda bulunan yatırımcılardan talep işlemleri sırasında hak edeceği payları doğrudan başka bir aracı kuruluşa aktarılmasını isteyenler için alınmayacaktır. Likit Fon Blokesi ile ödeme yaparak ve/veya hak ettiği pay senetleri T. İş Bankası A.Ş. nezdinde bulunan yatırım hesaplarına aktarıldıktan sonra virman isteyen yatırımcılardan 15 TL+ BSMV alınacaktır. İŞ YATIRIM, almaya hak kazandığı payları doğrudan İŞ BANKASI dışındaki başka bir aracı kuruluşa aktarılmasını isteyen yatırımcılardan 1.- TL+BSMV (%5) ücret alacaktır. Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum: 20 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Aracı Kurum: Gayrimenkul Sertifikaları için nominal değerinin yıllık on binde 0,25'i oranında ücret alınmaktadır. Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum: Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde T. İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	1,25 TL + BSMV	Yüzbinde 5 + BSMV	Yoktur	Yoktur
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	1.58	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	5,25.TL	Yoktur	Yoktur

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mordin 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: 357328
Büro Sicil Kurumlar V.D. 9220098359
Ticresis No: 0-9220-0883-6900017



Menmet ÖZGÜRLÜK
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	2,500 TL 'ye kadar 5 TL	Yoktur	Yoktur
				2,501 - 15.000 TL 'ye kadar 10 TL ,		
				15,001-50,000 TL'ye kadar 15 TL,		
				50,001 TL üzeri 20 TL		
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan İş Bankası'na yapılacak olan havalelerden alınmayacak, diğer banka ve aracı kurumlara yapılacak olan EFT ve virmanlardan; 40.000 TL'nin altında olan tutarlardan 3.78 TL, 40.000 TL ve üzerindeki tutarları için 37,80 TL (BSMV dahil masraf alınacaktır)	Yoktur	Yoktur
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	EFT tutarı üzerinden yüzbinde 5	Yoktur	Yoktur

6. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

6.1. Gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar ile işlem görme tarihleri

Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hazırlanan Kotasyon Yönergesi'nin "Halka arz yoluyla veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere ihraç edilen gayrimenkul sertifikalarının kotasyonu için aranan şartlar" başlıklı 15 inci maddesinde;

"(1) Halka arz yoluyla veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere ihraç edilen gayrimenkul sertifikaları, Borsa tarafından herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın SPK tarafından izahnamenin veya ihraç belgesinin onaylanması ve satışın gerçekleşmesini takiben kota alınır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Fıstıklı Mardin Cad. Park Plaza Ss.
B-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34398 İstanbul
Tel: 0 (312) 362 35 77 Faks: 0 (312) 362 35 77
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Hoşgörü Kurumlar V.D. 9220088375
Menş No: 0-9220-0883-5900017



Mehmet ÖZÇELİK
Baskan Yardimci

24 Mart 2017

(2) Kota alınan gayrimenkul sertifikalarından halka arz yoluyla ihraç edilenler Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda, nitelikli yatırımcılara ihraç edilenler ise Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda işlem görür."

hükümlerine yer verilmektedir.

Gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi SPK'nın Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği gereğince zorunludur. Dolayısıyla, izahnamenin SPK tarafından onaylanması ve satış sonuçlarının Borsa'ya ulaştırılması kaydıyla, Park Mavera III projesine konu gayrimenkul sertifikaları Kotasyon Yönergesi'nin 15. maddesi çerçevesinde Borsa kotuna alınarak Pay Piyasası bünyesinde Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görebilecektir. Payların Borsa'da işlem görme tarihi, BİAŞ Yönetim Kurulu'nun yapacağı duyuru ile belirlenecektir.

BİAŞ tarafından belirlenen gayrimenkul sertifikalarının Borsa İstanbul Pay Piyasasında işlem görme esaslarına göre, gayrimenkul sertifikaları sürekli işlem yöntemi ile işlem görecektir. Gayrimenkul sertifikasının işlem birimi lottur. 1 lot 1 adet gayrimenkul sertifikasına denk gelmektedir. Sertifikaların halka arz fiyatı olan 42,50 TL ilk gün baz fiyat olarak alınacak olup, sonraki günlerde baz fiyat paylarda geçerli yöntem ile belirlenecektir. Sertifikalarda fiyat marjı %20 olarak uygulanacaktır. Gayrimenkul sertifikaları geçerli fiyat adımları;

- 0,01-19,99 TL aralığı için 0,01 TL
- 20,00-49,98 TL aralığı için 0,02 TL
- 50,00-99,95 TL aralığı için 0,05 TL
- 100,00 TL ve üzeri için 0,10 TL 'dir.

Ayrıca Sertifikalar kredili işleme konu edilemeyecek ve açığa satış yapılamayacaktır. İşlem kodu ihraççı ve proje bilgileri dikkate alınarak 5 karakterli kısa bir koddan oluşacak olup, ilgili kod PMVR3 olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul sertifikası işlemlerin takası, işlem gününü izleyen ikinci iş günü (T+2)'de Takasbank tarafından gerçekleştirilecektir. Gayrimenkul sertifikalarında işlemlerden Borsa payı tahsil edilecek, Emir iptal, emir kötüleştirme ve miktar azaltım (İKA) ücretleri alınmayacaktır.

6.2. Borsada işlem görececek olan gayrimenkul sertifikalarının hangi durumlarda işlem sırasının kapatılabileceği hakkında bilgi

Borsa İstanbul'un, 07/03/2017 tarihli ve 2017/35 sayılı duyurusunda Gayrimenkul Sertifikalarının Pay Piyasası Bünyesindeki Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler pazarında işlem görmesine karar verilmiş ve söz konusu duyuruda işlem sırasını kapatma zamanı olarak;

- Tali edim bitiş tarihinden 2 iş günü önce işlemlerin durdurulacağı,
- Sertifikaların temsil ettiği bütün bağımsız bölümlerin satılması halinde tali edim bitiş tarihini beklemeden de işlem sırasının kapatılacağı,
- İhraççının, ihraç öncesinde tali edim sonundan farklı bir tarihi son işlem tarihi olarak belirleyebilir.

Aynı duyuruda, ilgili duyuruda düzenlenmeyen hususlarda Pay Piyasası'nda geçerli olan esasların uygulanır denmiştir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Mah. Ebulula Merdin Cad. Park Mavera SPK
F-2/A Blok No: 4 Beşiktaş 34399 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 55 77 Faks: (0212) 352 31 31
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357220
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220080059
Mersis No: 0-9220-0883-9900017



[Handwritten signature]
N. Ç. ÇELİK
Başkan Yardımcısı

Pay Piyasası Yönergesi Madde 30 ise "Bir sermaye piyasası aracına ilişkin işlemlerin geçici olarak durdurulması" nı aşağıdaki şekilde düzenlemektedir.

Genel Müdür, aşağıdaki durumlardan birinin varlığı hâlinde ilgili sermaye piyasası aracının işlemlerini en fazla beş işlem günü için geçici olarak durdurabilir:

- Bir sermaye piyasası aracına veya ihraççısına ilişkin olarak bir belirsizlik hâlinin veya yatırımcıların kararlarını etkileyecek önemde bilgiler olduğunun öğrenilmesi ve Genel Müdürün bu belirsizlik hâlinde veya önemli bilgilerden yatırımcıların haberdar edilmesini gerekli görmesi,
- Bir sermaye piyasası aracı için sağlıklı bir piyasa teşekkül etmesini önleyecek şekilde olağan dışı fiyat ve/veya miktarlarda alım satım emirlerinin Sisteme kaydedilmesi.
- Piyasa yapıcılığı veya likidite sağlayıcılığı olarak işlem gören sermaye piyasası aracında görevli piyasa yapıcı veya likidite sağlayıcı hakkında görevini yapmasını etkileyebilecek önemde bilgiler olduğunun öğrenilmesi ve Genel Müdürün bu bilgilerden yatırımcıların haberdar edilmesini gerekli görmesi.
- Bir seansın sağlıklı bir biçimde yürütülmesini engelleyen sistemsel, iletişimsel, teknik ve benzeri diğer unsurların ortaya çıkması.

Genel Müdür, işlemlerin yeniden başlamasına aynı seans süresi içinde izin vermişse ve yeterli süre kalmışsa işlemler yeniden başlatılır.

Bir sermaye piyasası aracına ilişkin işlemlerin geçici olarak durdurulması hâlinde, bu durum KAP'ta gerekçesiyle birlikte duyurulur. Söz konusu sermaye piyasası aracının işlemlerinin yeniden başlatılmasına karar verilmesi durumunda, gereklilik hâlinde baz fiyat Genel Müdür tarafından yeniden belirlenebilir ve bu durum KAP'ta ilan edilir. Genel Müdür daha önce iletilmiş emirleri ve/veya gerçekleşmiş işlemleri kısmen veya tamamen iptal edebilir.

Bir sermaye piyasası aracındaki işlemlerin geçici olarak durdurulduğu süre seans süresini aşmışsa, söz konusu sermaye piyasası aracına ilişkin işlemlerin yeniden başlatılacağı zaman ve gerektiğinde uygulanacak baz fiyat Genel Müdür tarafından belirlenir ve KAP'ta ilan edilir.

Yönetim Kurulu, işlemleri geçici olarak durdurulan sermaye piyasası aracıyla ilgili olarak belirsizlik hâlinin giderilmesi için ilgili ihraççıya, Yönetim Kurulu karar tarihinden itibaren en fazla altı ay süre verebilir. Yönetim Kurulu, süre sonunda ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda sermaye piyasası araçlarının yeniden işleme açılması veya işlem görmekten men edilmesi hususunda gerekçeli kararını verir ve KAP'ta duyurur.

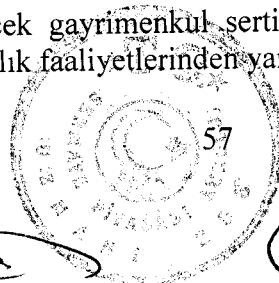
6.3. İhraççının daha önce ihraç ettiği pay hariç diğer sermaye piyasası araçlarının işlem gördüğü borsalara ve pazarlara ilişkin bilgi

Yoktur.

6.4. Piyasa yapıcısı ve piyasa yapıcılığın esasları hakkında bilgi

Halka arzı gerçekleştirilecek gayrimenkul sertifikalarının ikincil piyasa işlemlerinde piyasa yapıcılık/likidite sağlayıcılık faaliyetlerinden yararlanılması planlanmaktadır. Halka arz

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Merdin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 33 77 Faks: 0 212 352 33 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220099359
Mersis No: 0-9220-0863-9900017



Mehmet Özgür
Genel Müdür

24 Mart 2017

sonrasında TOKİ, yetkili kuruluşlarla görüşerek piyasa yapıcılığı/likidite sağlayıcılığına ilişkin esasları belirleyecek, konu ile ilgili alınan karar KAP aracılığıyla yatırımcılara duyurulacaktır.

7. GARANTİ HÜKÜMLERİ VE GARANTÖRE İLİŞKİN BİLGİLER

Bu sermaye piyasası aracı notu kapsamında ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının ihraççısı kamu kuruluşu olup, gayrimenkul sertifikalarına konu gayrimenkul projesinin tamamlanması ihraççının güvencesi altındadır.

8. DİĞER BİLGİLER

8.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık hizmeti veren kişiler ile bu kişilerin hangi konularda danışmanlık yaptıklarına ilişkin bilgiye yer verilecektir.

Halka arz sürecinde ihraççı TOKİ'ye; Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. halka arza aracılık ve danışmanlık, GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecektir.

8.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Vakıf Katılım Bankası A.Ş. Danışma Kurulu'ndan ihraç konusu gayrimenkul sertifikalarına yapılacak yatırımın İslami yatırım kurallarına uygunluğu hususunda 22 Mart 2017 tarihinde "İcazet" alınmış olup, ilgili görüş yazısına ilişkin belge izahname ekinde bulunmaktadır. İşbu sermaye piyasası aracı notuna konu gayrimenkul sertifikalarından tali edime konu bağımsız bölümlerin tamamının en fazla üç açık artırma yoluyla satılması öngörülmekte olup, icazet belgesinin son fıkrasında yer alan hüküm bu ihraç için söz konusu olmayacaktır.

Ihraççı konumundaki TOKİ idaresine SPK tarafından finansal tablo ve ara dönem finansal tabloların ibrazı hususunda muafiyet verilmiş olmasından dolayı bağımsız denetçi görüşü bulunmamaktadır.

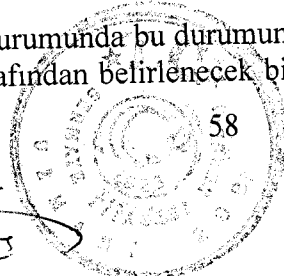
8.3. Gayrimenkul sertifikalarına ilişkin değerlendirme raporları

Kurula başvuru sırasında projeye ilişkin değerlendirme SPK'nın gayrimenkul değerlendirme kuruluşları listesinde bulunan GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. İzahname ekinde yer alan 2017/GD_01693 nolu bu rapor 20 Şubat 2017 tarihinde hazırlanmıştır. Raporda projeye ilişkin tapu, tapu tevdikası, imar durumu, gayrimenkul ve çevre özellikleri, proje alanının konumu ve çevresel özellikleri, yapıların inşaat özellikleri, taşınmazların değerine etki eden özel faktörler, satış kabiliyetleri hakkında bilgi verilmiş olup projeye ilişkin değerlendirme ve analiz, değerlendirme yöntemi ve fiyatlandırılmasına yer verilmiştir. Söz konusu projenin satış potansiyellerinin "Satılabilir" olduğu kanaatine varıldığı belirtilmiş olup, değerlemeye konu gayrimenkullerin rayiç değerlerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanıldığı belirtilmiştir.

Ihraçtan elde edilen fonların inşaat ilerleme esasına göre ihraççıya aktarılabilmesini teminen hazırlanacak inşaat ilerleme raporu TOKİ'nin uzman kadrosu tarafından hazırlanacaktır.

Ayrıca projenin gecikmesi durumunda bu durumun anlaşıldığı tarihten itibaren 15 iş günü içerisinde TOKİ veya TOKİ tarafından belirlenecek bir kurum tarafından bir fizibilite raporu

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kat Meri Ebulade Mardin Cad. Park Maya Sitesi
E-296 Blok No: 8 Beşiktaş/34398 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 25 77 Faks: 0 (212) 352 36 10
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

M. E. ÇELİK
Genel Müdürü

hazırlanacak ve bu raporda projenin tamamlanma düzeyi, tamamlanması için gerekli olduğu belirtilen süre ve tahmini maliyetlere yer verilecektir.

TOKİ tarafından ihraç öncesi ve sonrasında hazırlanacak değerlendirme raporunda SPK tarafından belirlenen şekil şartına uyum zorunluğu yoktur.

8.4. İhraççı veya ihraç edilen gayrimenkul sertifikasına ilişkin derecelendirme notu hakkında bilgi

VII-128.2 sayılı Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca TOKİ'nin ihraççı olarak yer aldığı gayrimenkul sertifikası ihraçlarında derecelendirme notu hazırlanması gerekmemektedir.

9. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Gayrimenkul sertifikalarının vergilendirme esasları hakkında bilgi notuna ekte yer verilmektedir. Öte yandan, gayrimenkul sertifikalarının yeni bir sermaye piyasası aracı olduğu ve bu sermaye piyasası aracı notuna konu gayrimenkul sertifikalarının ilk uygulama örneği olduğu göz önünde bulundurulduğunda, Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'ndan görüş talebinde bulunulmuş olup, gelecek görüş doğrultusunda vergilendirme esaslarında farklılık meydana gelebilir.

10. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ve belgeler Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent - Çankaya / ANKARA adresindeki merkezi, Halkalı Atakent Mahallesi 221 Sok. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL adresindeki hizmet binası ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.toki.gov.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

Sermaye piyasası aracı notunda yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme raporları, hukukçu görüşü, sözleşmeler vb.)

11. EKLER

1. İhraca konu bağımsız bölümlerin ve sertifika karşılıklarının listesi
2. GEDAŞ gayrimenkul Değerleme A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Raporu
3. Aplikasyon Krokisi
4. İmar Durumu
5. Örnek Kat İrtifak Tapuları
6. Yapı Ruhsatı
7. Hukukçu Görüşü
8. İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Toplu Konut Alanı 876 Ada 2 Parselde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi
9. İcazet Belgesi
10. Vergilendirme Esasları Hakkında Bilgi Notu

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu İsa Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F/2/A Blok No:8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 36 77 Faks: 0 (212) 352 00 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Borçlular Kurumlar V.D. 9220098359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017

Mehmet ÖZDEMİR
Müdür