

KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

İhraççı Bilgi Dokümanı

Bu ihraççı bilgi dokümanı, Sermaye Piyasası Kurulu'na 23.3.2017 tarih ve 13/4/6 sayılı ile onaylanmıştır. Bu ihraççı bilgi dokümanı çerçevesinde ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin ihraç tavanı 239.238.705 TL olarak belirlenmiştir.

Bu ihraççı bilgi dokümanı çerçevesinde ihraç edilecek gayrimenkul sertifikaları, halka arz yoluyla ihraç edilebileceği gibi halka arz edilmeksizin de satışa sunulabilir.

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

İhraççı bilgi dokümanının ilanından söz konusu doküman kapsamında halka arz işlemini gerçekleştirmek için Sermaye Piyasası Kuruluna onaylanmak amacıyla sermaye piyasası aracı notu sunuluncaya kadar geçen süre boyunca bu ihraççı bilgi dokümanının güncellenmesi gerekmez.

İhraççı bilgi dokümanının onaylanması, ihraççı bilgi dokümanında yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Bu ihraççı bilgi dokümanı çerçevesinde ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin ihraççının yatırımcılara karşı olan ödeme yükümlülüğü, Kurul veya herhangi bir kamu kuruluşu tarafından garanti altına alınmamıştır. Bununla birlikte, bu ihraççı bilgi dokümanı kapsamında ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının ihraççısı kamu kuruluşu olup, gayrimenkul sertifikalarına konu gayrimenkul projesinin tamamlanması ihraççının güvencesi altındadır.

Bu ihraççı bilgi dokümanı çerçevesinde ihraç edilecek gayrimenkul sertifikaları farklı özelliklerde ihraç edilecek olup, her ihraca ilişkin koşullar, ihracın özellikleri, ihraç tutarı, satış süresi ve esasları gibi bilgiler ihraçtan önce ilan edilecek olan sermaye piyasası aracı notu ve özet aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Bu ihraççı bilgi dokümanı ile birlikte incelenmesi gereken sermaye piyasası aracı notu 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mardin Cad. Park Maya Sitesi
E-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273523 Şişli/İstanbul Tic. Sic. No: 273523
Tic. Sic. No: 273523 Şişli/İstanbul Tic. Sic. No: 273523
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017




Mehmet ÖZCELİK
Başkan Yardımcısı

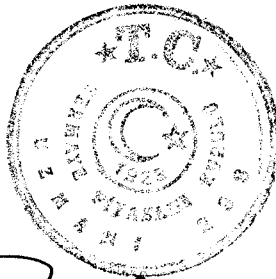
24 Mart 2017

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu ihraççı bilgi dokümanı, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece ihraççı bilgi dokümanının yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| I. BORSA GÖRÜŞÜ | 4 |
| II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR..... | 4 |
| 1. İHRAÇCI BİLGİ DOKÜMANININ SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER..... | 4 |
| 2. BAĞIMSIZ DENETÇİLER | 6 |
| 3. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER | 6 |
| 4. RİSK FAKTÖRLERİ | 6 |
| 5. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER..... | 11 |
| 6. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 13 |
| 7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER..... | 19 |
| 8. EĞİLİM BİLGİLERİ..... | 23 |
| 9. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ | 23 |
| 10. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER..... | 24 |
| 11. ANA PAY SAHİPLERİ..... | 27 |
| 12. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER..... | 27 |
| 13. DİĞER BİLGİLER..... | 28 |
| 14. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER | 29 |
| 15. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER | 29 |



Mehmet ZECER
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

KISALTMA VE TANIMLAR

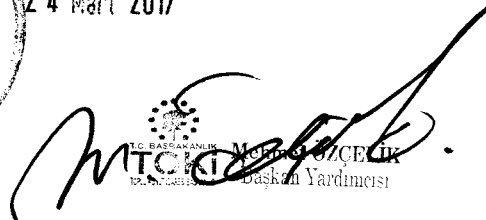
| KISALTMA | TANIM |
|--------------------------------------|--|
| 2985 Sayılı Kanunun | Toplu Konut Kanunu |
| 3046 sayılı Kanun | Bakanlıkların Kurulu ve Görev Esasları Hakkında Kanun |
| 4698 sayılı Kanun | Konut Müsteşarlığının Kurulması Ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun |
| 4966 sayılı Kanun | Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun |
| 5018 sayılı Kanun | Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu |
| 5273 sayılı Kanun | Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün Kaldırılması Hakkında Kanun |
| 5793 sayılı Kanun | Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun |
| 657 sayılı Kanun | Devlet Memurları Kanunu |
| A.Ş. | Anonim Şirket |
| BİAŞ / Borsa / Borsa İstanbul / BİST | Borsa İstanbul Anonim Şirketi |
| ISIN | International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Kodu) |
| KDV | Katma Değer Vergisi |
| KHK | Kanun Hükmünde Kararname |
| Satış Vaadi Sözleşmesi | Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi |
| SPK veya Kurul | Sermaye Piyasası Kurulu |
| SPKn | Sermaye Piyasası Kanunu |
| T.A.O. | Türk Anonim Ortaklığı |
| T.C. | Türkiye Cumhuriyeti |
| TCMB | Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası |
| TL | Türk Lirası |
| TOKİ / İhraççı / İDARE | Toplu Konut İdaresi Başkanlığı |
| 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. |



24 Mart 2017

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebnü'l-Mürcin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

3


T.C. BAŞKANLIK
MUSTAFA ÖZCELEK
Başkan Yardımcısı

I.BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kurulu'nu muhatap 15.03.2017 tarihli ve BİAŞ-4/2917 sayılı yazısında;

"Bilindiği üzere Kotasyon Yönergesinin 15 inci maddesinde '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.' hükmü yer almaktadır.

Borsamız tarafından,

a) TOKİ tarafından halka arz edilecek, ihraç tutarı 239.238.705 TL olan gayrimenkul sertifikalarının, izahnamenin Kurulunuz tarafından onaylanması ve satış sonuçlarının Borsamıza ulaştırılması kaydıyla, Kotasyon Yönergesi'nin 15. maddesi çerçevesinde Borsa kotuna alınarak Pay Piyasası bünyesinde Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görebileceği,

b) Borsamız tarafından 07/03/2017 tarihinde yayımlanan 'Gayrimenkul Sertifikalarının Borsa İstanbul Pay Piyasasında İşlem Görme Esasları' gereğince, sertifikaların Borsada işlem sırasının tali edimin bitiş tarihinden 2 gün (takas süresi kadar) önce kapatılacağı, ihraç edilen sertifikaların tamamının asli edime konu edilmesi veya tali edim döneminde sertifikaların temsil ettiği gayrimenkullerin tamamının satılması durumunda da sertifikaların işlem sırasının tali edim bitiş tarihini beklemeden kapatılacağı, söz konusu bildirim ihraççı tarafından yapılacağı

hususlarının Kurulunuza bildirilmesine karar verilmiştir."

ifadeleri yer almaktadır.

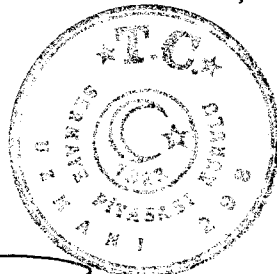
İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş. Yönetim Kurulunun vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

II.DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Yoktur.

1. İHRAÇÇI BİLGİ DOKÜMANININ SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER


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

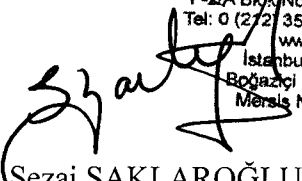


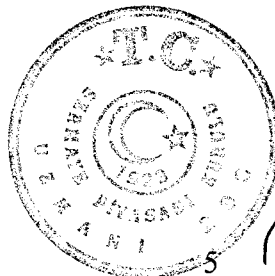
24 Mart 2017

VAHİT YAKAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANKARA / Beşiktaş Mahallesi Çarşı Sok. Park Manyo Sitesi
Etiler Kat: 3 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273357 Faks: 0 212 354 36 30
www.vakiyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

M. E. ÇELİK
Başkan Yardımcısı

| | |
|--|---|
| TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI | Sorumlu Olduğu Kısım |
| 22/03/2017   T.C. BAŞKANLIK TOKİ Mehmet ÖZÇELİK Başkan Yardımcısı Mehmet ÖZÇELİK Başkan Yardımcısı | İHRAÇCI BİLGİ DOKÜMANININ TAMAMI |

| | |
|--|---|
| VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | Sorumlu Olduğu Kısım |
| 22/03/2017  VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akat Mah. Etilulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 86 20 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 357228 Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220098359 Mersis No: 0-9220-0883-5900017 Sezai ŞAKLAROĞLU Grup Müdürü Başak AKDOĞAN ALPATA Müdür Yardımcısı | İHRAÇCI BİLGİ DOKÜMANININ TAMAMI |



24 Mart 2017


T.C. BAŞKANLIK
TOKİ
Mehmet ÖZÇELİK
Başkan Yardımcısı

2. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

Yoktur.

3. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

4. RİSK FAKTÖRLERİ

4.1. İhraççı ile ilgili riskler

Siyasi ve politik riskler

İhraççı, belirli bir kamu hizmetini yürütmek üzere kurulan, Başbakanlığa bağlı bir yapıda faaliyet gösteren, gelir tahsis edilen, bu gelirlerden harcama yetkisi verilen, özel bütçeli bir kamu kuruluşudur. Bu nedenle Türkiye'de oluşabilecek her türlü siyasi ve politik risk TOKİ'yi ve TOKİ'nin faaliyet ve bütçesini etkileyebilecektir.

Mevzuatsal riskler

TOKİ faaliyetleri ile ilgili olabilecek yasal mevzuattaki değişiklikler veya yeni bir mevzuatın yürürlüğe girmesi sonucunda TOKİ'nin faaliyetlerinde, görev ve yetkilerinde değişiklikler meydana gelebilir. Bu durum, TOKİ'nin operasyonel, yönetsel ve finansal durumunu ve kabiliyetliliğini olumsuz yönde etkileyebilir.

Ek olarak gayrimenkul geliştirme faaliyetleri çok sayıda çevre ve imar mevzuatına tabi olup, bu amaçla mevzuata uyum operasyonlar açısından önem arz etmektedir.

2985 sayılı Kanun uyarınca TOKİ tarafından hazırlanan imar planlarının çeşitli kurum, kuruluş veya idarelerce onaylanması gerekmektedir. Bu durum TOKİ tarafından hazırlanan projelerin çeşitli izin ve onay mekanizmalarına tabi olduğu anlamına gelmektedir. Bu izin ve onayların alınmaması, çeşitli değişikliklere uğraması vb. hususlar da TOKİ'nin faaliyetleri ile ilgili risk teşkil etmektedir.

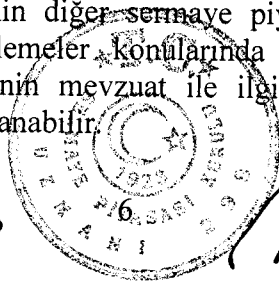
Yönetsel ve operasyonel riskler

İlgili mevzuat ve yönetmelikler gereği TOKİ tarafından yapılan işler ihale yoluyla anlaşılan müteahhitler ile TOKİ arasında düzenlenen şartnamelere uygun olarak gerçekleştirilmektedir. Bu işlerin müteahhit tarafından şartnamedeki esaslara uygun bir biçimde gerçekleştirilememesi veya müteahhidin ekonomik ve mali ile mesleki ve teknik yeterlilikleri kaybetmesi durumlarında TOKİ ek finansal ve operasyonel maliyetlere katlanmak durumunda kalabilir.

Faaliyetler açısından önem arz eden pozisyondaki personellerin TOKİ ve bu yüklenici müteahhit firmalar bünyesinde istihdam edilememesi sebebiyle operasyonlar olumsuz etkilenebilir, yapılan projeler gecikmeye uğrayabilir ve işler istenilen zamanda ve arzulanan kalitede yapılamayabilir.

TOKİ'nin ve idare birimlerinin diğer sermaye piyasası aracı ihraççıların uyması gereken genel kurallar ve düzenlemeler konusunda sınırlı tecrübe ve yükümlükleri bulunmaktadır. Bu nedenle TOKİ'nin mevzuat ile ilgili yükümlülükleri yerine getirme sırasında operasyonel aksaklıklar yaşanabilir.

24 Mart 2017



Şeffaflık ile ilişkili riskler

2985 sayılı Kanun uyarınca TOKİ'nin gelir ve giderleri Sayıştay denetimine tabi olup, TOKİ'nin finansal ve mali durumuna ilişkin denetim yetkisi münhasıran Sayıştay'a aittir. Yatırımcılarca TOKİ'nin finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının değerlendirilebilmesine imkan tanıyacak ölçüde ve ticari işletme formatında finansal tablolarının bulunmaması ve finansal verilerinin kamuya duyurulmaması nedeniyle TOKİ'nin yatırımcılara dönük ödeme yükümlülükleri detaylı bir şekilde değerlendirilememektedir. Bu durum İhraççının şeffaflık düzeyini olumsuz yönde etkilemektedir.

Çıkar çatışmasına yol açabilecek riskler

TOKİ'nin ihraççı sıfatıyla yer aldığı işbu ihraççı bilgi dokümanı kapsamında ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının halka arzında, tali edime konu bağımsız bölümlerin satışının piyasa koşullarına ve izahnamede yer alan esaslara uygunluğunun denetim ve gözetimini yapmakla yükümlü edim sorumlusunun görevleri bizzat TOKİ tarafından yerine getirilecektir. TOKİ'nin bu görevleri bizzat ifa etmesi çıkar çatışmasına neden olabilecektir.

Öte yandan TOKİ, SPK'nın VII-128.2 sayılı Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği'nde aranan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo hazırlama ve kamuya duyurma, kredi derecelendirme notu alma, projenin çeşitli aşamalarında inşaat ilerleme raporu düzenleme ve ihraçtan elde edilen fonu inşaat ilerleme esaslarına göre yetkili kuruluştan devralma vb. yükümlülüklerden de muaftır.

4.2. Yüklenici ile ilişkilendirilen riskler

Yüklenicinin gelirlerinin büyük bir kısmı halihazırda tamamlanmış, yapım aşamasında olan ve gelecekte yapılması planlanan gayrimenkul projelerine bağlı olabilir. Bu projelerin değerlerinde, yapım maliyetlerinde veya satış koşulları ile satış fiyatlarında yaşanabilecek değişimler yüklenicinin finansal durumuna doğrudan etki edebilmektedir. Söz konusu projelerin koşullarında yaşanabilecek herhangi bir olumsuzluk yüklenici firmanın gayrimenkul sertifikası ihracına konu projesi başta olmak üzere diğer projelerini finanse edememesine veya bunlara ilişkin finansal yükümlülüklerini yerine getirememesine yol açabilir.

Gayrimenkul yatırımları, diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir yapıya sahiptir ve gayrimenkul projelerinin nakde dönmesi görece zor ve maliyetli olabilir. Acil nakit girişi gerektiği durumlarda ve işletme sermayesi ihtiyacı doğduğunda, varlıkların likit olmamasından veya yüklenicinin diğer iş ve projelerinden kaynaklanan finansal yükümlülüklerinden dolayı yüklenici finansal açıdan zor durumda kalabilir ve bu durum projedeki bağımsız bölümlere ilişkin satış ve fiyat baskısı oluşturabileceği gibi yüklenicinin gayrimenkul sertifikası ihracına konu projesinin tam, zamanında ve planlandığı şekilde tamamlanmasına da olumsuz etki edebilir.

Sertifikanın temsil ettiği projeyi tamamlamakla görevli olan yüklenici firmada yönetsel veya finansal problemler yaşanabilir. Bu problem projede gecikme yaşanması veya projenin bu yüklenici tarafından tamamlanamaması sonucunu doğurabilir. Öte yandan, projedeki birtakım iş ve işlemler yüklenici firma ile anlaşmalı alt yükleniciler tarafından yerine getirilebilmektedir. Ancak söz konusu alt yüklenicilerin yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirememeleri durumunda yüklenicinin sorumluluğu doğabilmektedir. Böyle bir durum oluşması durumunda TOKİ yüklenici firmayı değiştirebilir. Ancak, TOKİ tarafından yüklenici firma değiştirilse bile, proje ihraç aşamasında taahhüt edilen şekilde ve planlanan bitiş tarihinde tamamlanamayabilir.

24 Mart 2017

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Mehmet ÖZCELİK
Kurum Müdürü

Yüklenici firmanın gayrimenkul sertifikasına konu olan proje de dahil olmak üzere diğer projeleri ve girmiş olduğu ihaleler nedeniyle nakit akımlarını doğru yönetememe riski bulunmaktadır. Döviz kurundaki dalgalanmalar da yüklenici firmanın nakit akımlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Nakit akımının dengelenebilmesi amacıyla yüklenici firma tarafından projedeki bağımsız bölümlerin satış fiyatlarında değişikliğe gidilebilir ve bu durum gayrimenkul sertifikası sahiplerinin projeden beklenen getiriye elde edememelerine yol açabilir.

TOKİ ve/veya projeyi tamamlamakla yükümlü olan yüklenici şirketin menfaatlerinin sertifika sahiplerinin menfaatleri ile farklılık gösterme olasılığı projenin tamamlanış zamanına ve projenin değerine etki edebilir. Böylesi bir durum yatırımcı zararına yol açabilir.

TOKİ ile yüklenici arasında imzalanan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi ve ekleri gereğince TOKİ'nin söz konusu gayrimenkul sertifikası ihracından dolayı oluşan masraflar ve sertifikaların itfası aşamasında oluşması muhtemel maliyetlerden dolayı yükleniciye bu masraf ve maliyetleri rücu etme hakkı vardır. Bu durum yüklenicinin ilave finansal ve operasyonel risklerle karşılaşmasına neden olabilir.

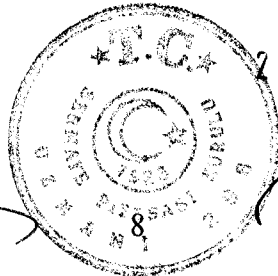
4.3. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

İhraççı TOKİ inşaat, gayrimenkul ve konut sektörlerinde faaliyet göstermektedir.

İnşaat sektörü ve özelde konut sektöründe yatırımcılar açısından en önemli risklerden birisi fiyatlamalar ile ilgili risklerdir. Konut, heterojen bir mal olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca, konut karmaşıklık, sabitlik ve dayanıklılık özellikleri açısından benzersiz bir mal olarak tanımlanmıştır. Konutun heterojen bir mal olması, bir konut fiyatını belirleyen değişken sayısının birden fazla olduğu anlamına gelmektedir. Dolayısıyla bir konutun fiyatı, konutun sahip olduğu özelliklerin fiyatları toplamına eşit olmaktadır. Ancak konutun sahip olduğu özellikler piyasada fiyatlandırılmamaktadır. Bu nedenle de proje aşamasında öngörülen fiyatlar ve şerefiyeler ile proje tamamlanmasından sonra ortaya çıkacak durum nedeniyle oluşacak fiyatlamalar birbirinden önemli düzeyde farklılıklar gösterebilir.

Ayrıca, aynı özelliklere sahip konutların yani aynı sayıda özellik bileşenlerinden oluşan benzer konutların fiyatları da birbirlerinden farklı olabilmektedir. Bunun en temel sebebi konutların bulunduğu lokasyondur. Gayrimenkul Sertifikasına konu projenin bulunduğu lokasyonun proje süresi içinde ve teslimat sonrasında beklenen ve/veya hedeflenen avantajlarının oluşmaması ve buna bağlı olarak sertifikaya konu gayrimenkul fiyatlarında beklenenin altında fiyat gelişimi olabilir.

Son yıllarda konut fiyatları, çeşitli sebeplerden ötürü yükseliş eğilimi içerisindedir. TCMB tarafından yayınlanan Hedonik konut fiyat verilerine göre, fiyat artışları kalitedeki yükselişi göz önünde bulundurulduğunda bile devam etmektedir. Konut fiyatları yükseliş gösterse de, son senelerde fiyat artış hızı azalmaya başlamıştır. Bunun sebebinin piyasadaki arz talep dengesinin oluşmaya başlaması olduğu düşünülmektedir. Nitekim son yıllarda Türkiye'de konut arz ve talebi giderek dengelenmeye başlamıştır.

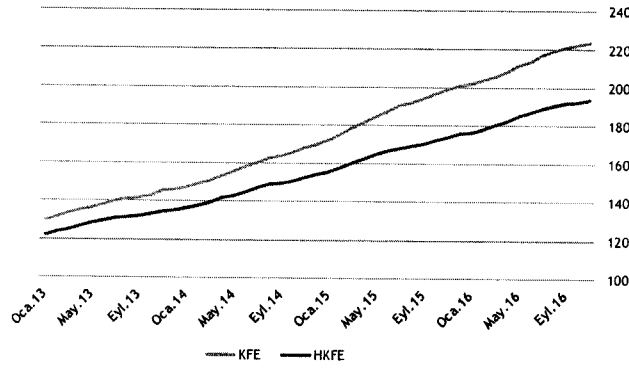


24 Mart 2017

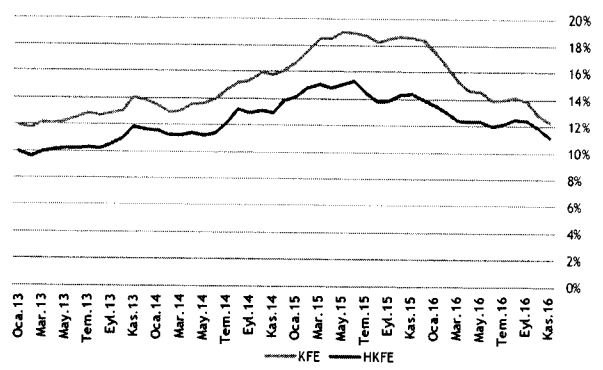
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Sok. No:13 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
F-2/1 Kat: 352 35 77 Faks: 352 35 20
www.vakfiyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

BAŞKAN YARDIMCISI

Konut fiyat endeksi ve Hedonik konut fiyat endeksi



Fiyat endekslerinde deęişim %

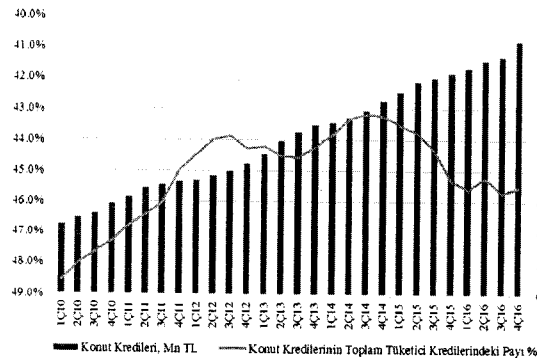


Kaynak: TCMB, VKY Araştırma

Bu noktada konut sektörünün arz ve talebini etkileyen birçok unsur bulunmaktadır. Talebi etkileyen unsurlar arasında en büyük etkiye sahip olanlar; konutların konumları, mimarileri ve ulaşım kolaylığı yer almaktadır. Arz tarafındaki etkenler ise; konut projesinin satışında yeterli talep, yapıya uygun arsa, ucuz ve yeterli malzeme bulunabilmesidir. Hem arza hem de talebe etki eden en büyük dış etken ise uzun vadeli, ucuz finansman bulunabilmesidir. Yukarıda sayılan tüm unsurların yanında; ülkenin demografik yapısı ve demografik yapı içindeki değişimler, göçleri, hane halkı gelir düzeyleri, işsizlik oranları gibi pek çok sektör ve ekonominin geneli ile ilgili değişkenler konut arz-talebini doğrudan ve dolaylı olarak etkileyebilmektedir. Bu nedenle genelde gayrimenkul sektörü, özelde ise gayrimenkul sertifikasına konu projeye ilişkin fiyat gelişimlerinin, konut arz-talebini etkileyen pek çok içsel ve dışsal değişkene bağlı olarak şekilleneceği ve beklenen fiyatlar ile gerçekleşenler arasında farklar oluşabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

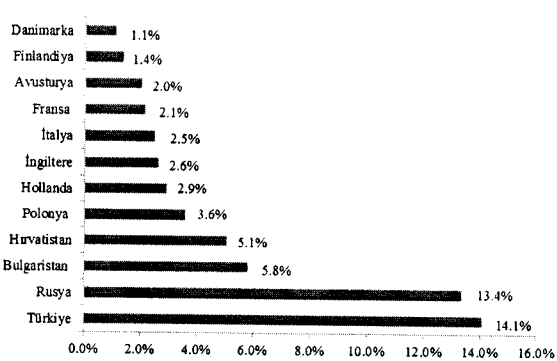
Konut piyasası diğer yatırım araçlarına kıyasla daha fazla sermaye gerektirmesinden dolayı, genellikle daha yüksek oranda borçlanılarak yatırım yapılan bir sektördür. Bu durum konut piyasasını kredi vadelerindeki ve faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmesine sebep olmaktadır. Konut sektörünün ekonomideki yerinin büyük olması ve sektörde yüksek oranda borç kullanılması, bankaların bu sektöre bağlılığını yükseltmiştir.

Konut kredisi stoku, mlr TL



Kaynak: BDDK, VKY Araştırma

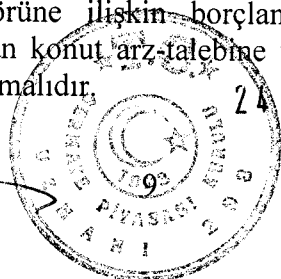
Konut kredisi faiz oranları, 2015



Kaynak: Hypostat 2016 FINAL, VKY Araştırma

Bu bağlamda, konut sektörüne ilişkin borçlanma ve finansman imkanlarındaki iyileşmeler ve daralmalar doğrudan konut arz-talebine ve dolayısıyla fiyatlar üzerinde etki edebileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mağ. Ebeoğlu Mah. Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat: 8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



24 Mart 2017
Mehmet Ç. ÇELİK
Başkan Yardımcısı

Son zamanlarda tüketici güvenindeki düşüşü engellemek için konut sektörüne devlet tarafından bazı teşvikler getirilmiştir. Bu teşvikler, KDV indirimlerinin süresini uzatmak; belli türdeki konut inşaat projelerine KDV indirimi; satış vaadi ve satış sözleşmelerine ait damga vergilerinin kaldırılması; Emlak Konut GYO ve GYODER öncülüğünde ilk kez 20 senelik vadeye sahip, düşük faizli kredi verilmesidir. Bu ve benzeri uygulamalar ötelenen veya ertelenen talebi öne çekerek talep kaymaları yaratabilmektedir. Dolayısıyla söz konusu uygulama döneminde görülen talep canlılığı ve fiyatlardaki istikrar, uygulamaların sona ermesinden dolayı değişebilir ve yatırımcı beklentilerinin aleyhine gelişebilir.

İnşaat ve özelinde konut piyasasında fiyatlar, arzın talebe gecikmeli olarak tepki vermesi ile dalgalı bir seyir izler.

Talepte artış ve azalış yönü ile ilgili de şunlar söylenebilir;

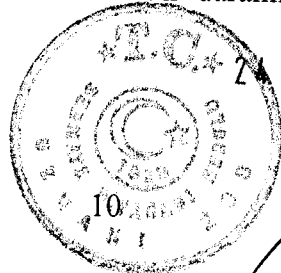
- Artan talep taşınmaz fiyatı ile kira değerini yükselteceğinden kar elde potansiyelini artıracaktır. Bu durumda yatırımcıların konuta olan ilgisini artıracaktır.
- Talep artışı arzı henüz artmayan konut sektöründeki doluluk oranlarını artıracaktır.
- Doluluk oranlarının artması da kira ve satış fiyatlarını yükseltecektir.
- Arzın talebe sonradan uymaya başlaması ile doluluk oranlarında azalmalar meydana gelecektir.
- Konut arzının artmasıyla boşluk oranları da artar bu durumun yansıması kira ve satış fiyatlarında kademeli azalmaya yol açar. Aslında bu durumda nominal fiyatların düştüğü söylenemez, ancak kiralık konutların pazarda kalma süresi artacağından kira gelirlerinde ödemesiz dönemler oluşur (kira için boş kalıp bekleyen konutların sahibine hem alternatif hem de sabit gider maliyeti olduğu unutulmamalıdır)
- Fiyat ve kiranın düşmesi ise karlılığı azaltacağından yeni yatırımcıların konut sektörüne gelmesi azalacaktır.
- Fiyat gerilemesinin diğer ekonomik varlıklarla birlikte olması durumunda talepteki geri çekilme daha da hızlanacaktır.

Bu nedenlerle; hem konut sektöründe hem de gayrimenkul sertifikasına konu bölgede, konut arzının artmasıyla boşluk oranlarının artabileceği ve bunun kira ve satış fiyatlarında kademeli azalmaya yol açabileceği, kiralık konutların pazarda kalma süresinin artabileceği ve bu nedenle kira gelirlerinde ödemesiz dönemlerin oluşabileceği ve hatta kira için boş kalıp bekleyen konutların sahibine hem alternatif hem de sabit gider maliyeti yaratabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

4.4. Diğer riskler

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

- Küresel Ekonomik Koşullardaki değişimler ve Jeopolitik riskler,
- İç siyasal koşullara bağlı olarak meydana gelebilecek riskler,
- Finans piyasalarındaki muhtemel oynaklıklar ve faiz oranlarındaki artış, vadelerde kısa vadeye sıkışma, finansman imkânlarındaki daralmalar ve kur hareketlerine bağlı riskler,
- Tüketici güvenindeki kayıplar,



[Handwritten signature]
Baskan Yardımcısı

- Ülke kredi görünümündeki olumsuz gelişmeler ve buna bağlı olarak varlık fiyatlarında meydana gelebilecek aşağı yönlü düzeltmeler,
- Genel mal ve hizmet fiyatlarında görülebilecek yükselişler nedeniyle inşaat maliyetlerinde meydana gelebilecek artışlar ve bunun ihraççı ve yüklenici firma üzerinde yaratabileceği olumsuz etkiler vb.

5. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

5.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

5.1.1. İhraççının unvanı:

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

5.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın genel merkezi Ankara'da bulunmaktadır ve "Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent - Çankaya / ANKARA" adresindedir. Bunun yanında kurumun İstanbul'da hizmet binası bulunmaktadır. Bu hizmet binası "Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sok. No:5 (Kanuni Sultan Süleyman Hastanesi karşısı) 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL" adresindedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ticari işletme niteliğini haiz olmadığından bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü ve ticaret sicil numarası bulunmamaktadır.

5.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonuna haiz, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur.

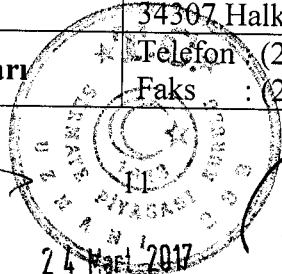
1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir.

Toplu Konut İdaresi, 14/08/2003 tarih ve 12142 sayılı Başbakanlık kararıyla konut müsteşarlığının bağlı kuruluşu olmaktan çıkarılıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığına, 16/01/2004 tarih ve 802 sayılı Başbakanlık kararıyla da doğrudan doğruya Başbakanlığa bağlı kuruluş olarak görevlendirmiştir.

5.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları:

| | |
|-------------------------------|---|
| Ortaklığın Hukuki Statüsü | Başbakanlığa bağlı kamu tüzel kişiliği |
| Tabi Olduğu Mevzuat | T.C. Kanunları |
| Kurulduğu Ülke | Türkiye Cumhuriyeti |
| Merkez Adresi | Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent - Çankaya / ANKARA |
| Telefon ve Faks Numaraları | Telefon : (312) 565 20 00 Faks : (312) 266 77 48 |
| Temsilcilik Adresi (İstanbul) | Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sok. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL |
| Telefon ve Faks Numaraları | Telefon : (212) 495 40 40 Faks : (212) 470 03 16 |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:15 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 85 77 Faks: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



[Handwritten Signature]
Başkan Yardımcısı

| | |
|-----------------|---------------------|
| İnternet Adresi | www.toki.gov.tr |
| Çağrı Merkezi | 444 8654 / 444 TOKİ |

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

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

5.2. Başlıca yatırımlar ve bu yatırımlara ilişkin finansman kaynaklarına ilişkin açıklamalar:

5.2.1. Son dönemde yapılmakta olan başlıca yatırımlara ilişkin bilgi:

İhraççı tarafından inşaatı devam eden 1.535 adet proje bulunmakta olup, bu projelerde toplam 132.787 konut üretilmektedir. Bu projelerin toplam yatırım tutarı fiyat artışları ve KDV eklendiğinde yaklaşık olarak 44.133.974.160 TL'dir.

Ayrıca, İhraççı tarafından inşaatı devam eden 4 Aile Sağlık Merkezi, 45 Hastane, 24 Pansiyon/Yurt, 47 Kamu Hizmet Binası, 2 Sevgi Evi, 126 Cami, 166 Büfe, 237 Ticaret Merkezi, 4 Kreş, 28 Lise, 28 İlköğretim okulu, 2 Halk Eğitim Merkezi, 1.171 Ticari Birim, 979 Dükkan ve 543 İşyeri bulunmaktadır.

5.2.2. Yatırımlara ilişkin finansman kaynaklarına ilişkin açıklamalar:

İhraççı TOKİ, belirli bir kamu hizmetini yürütmek üzerine kurulan, gelir tahsis edilen, bu gelirlerden harcama yetkisi verilen, 5018 sayılı Kanun dışında kalan özel bütçeli bir kuruluş olup, harcamaları Özel Bütçesinden karşılanmaktadır.

2985 sayılı Kanununun 2.nci maddesi uyarınca İdarenin başlıca gelirleri;

- İdare tarafından satışı yapılacak konut, işyeri, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirlerinden,
 - İdare tarafından açılacak kredilerin geri ödemelerinden,
 - Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok yüzde 25'ine kadar alınacak katılım payından,
 - Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine yurt dışından sağlanacak kredilerden,
 - Faiz gelirlerinden,
 - Bütçe kanunları ile tahsis edilen ödenek ve 29.6.2001 tarihli ve 4705 sayılı Kanununun 1 inci maddesi uyarınca alınan harçlardan,
 - Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaların yapılması veya yaptırılması işleri kapsamında, talep edilen proje ve uygulamaların İdarece yapılması veya yaptırılması için imzalanan protokollerle belirlenen inşaat bedelinin yüzde üçünden az, yüzde onundan fazla olmamak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak olan idare hizmet payı tutarlarından,
 - İdareye yapılacak bağış ve yardımlardan,
- meydana gelmektedir.

Diğer bir ifadeyle İdarenin gelirleri başlıca konut, işyeri, arsa satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden, bütçe kanunları ile tahsis edilen ödenek ve yurtdışı çıkış harçlarından, kamu kurumları adına yapılan inşaatlar için inşaat bedelinin %3-

10'u arasında ilgili kurum ve kuruluştan alınacak hizmet payı tutarından oluşmaktadır. 2001 yılında T. Emlak Bankası'nın bankacılık faaliyetleri Ziraatbank ve Halkbank'a; Emlak Bankası'nın bankacılık faaliyetleriyle ilgisiz olan aktifi ve gayrimenkulleri ise TOKİ'ye aktarılmıştır.

TOKİ bu kaynakları, Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olacak şekilde kullanmakta olup, anılan yönetmeliğin 4 üncü maddesi uyarınca bu kaynaklar TOKİ tarafından;

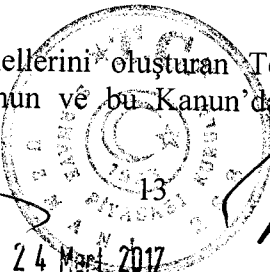
- a) Ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi,
- b) Konut kredilerine faiz farkı sübvansiyonu,
- c) Bankaların kendi kaynaklarından açacakları ipotekli konut kredilerinin İdarece devralınması,
- d) Toplu konut için arazi veya arsa temini ve bu hizmetin gerektirdiği her türlü harcamalar,
- e) Konutla ilgili plan, proje, standart ve teknolojilerin, yapı ve tesisat gereçlerinin araştırılıp geliştirilmesi, enerji tasarrufu sağlayıcı ve çevre kirlenmesini azaltıcı araştırmalar ve bu hizmetlerin gerektirdiği her türlü harcamalar,
- f) Toplu konutlar için gerekli altyapı ve sosyal donatı,
- g) İdarenin kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde yapacağı veya yaptıracığı konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları,
- h) Kaynak temini amacıyla çıkarılacak tahvil ve her türlü menkul kıymet giderleri,
- i) Turizm altyapıları,
- j) Konut sektörü sanayiini teşvik etmek için yatırım ve işletme kredisi verilmesi,
- k) İş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi,
- l) Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi,
- m) Geleneksel Türk mimarisini yaşatmak amacıyla hazırlanan projelerin finansmanı,
- n) Gecekondu bölgelerinin ıslahı ve iyileştirilmesi amacıyla finansman sağlanması,
- o) Köy konutlarının finansmanı ve kredilendirilmesi,
- p) Şehit ailelerine, maluller ile dul ve yetimlerine faizsiz konut kredisi açılması,
- r) İdarenin personel, malzeme, dışarıdan sağlanan fayda ve hizmet giderleri, diğer çeşitli giderleri,
- s) Kanunun uygulanmasından doğan ve İdarece ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç ve komisyonlar,
- ş) Kanunla ve diğer mevzuatla verilen görevlerin gerektirdiği her türlü harcamalar, amacıyla kullanılır.

6. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

6.1. Ana faaliyet alanları:

İhraççının kuruluşunun temellerini oluşturan Toplu Konut Fonu faaliyetleri, 1984 yılından itibaren 2985 sayılı Kanun ve bu Kanun'da değişiklik yapan 412 sayılı KHK

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebululaş Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 33 77 Faks: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337226
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922008359
Mersis No: 0-9220-0803-5900017



[Handwritten signature]
Başkan Yardımcısı

çerçevesinde yürütülmüştür. 20.06.2001 tarih, 4684 sayılı “Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 7 nci maddesiyle Toplu Konut Fonu 01.01.2002 tarihinden geçerli olmak üzere tasfiye edilmiş, TOKİ Başkanlığı ise, 4698 sayılı Kanun ile kurulan Konut Müsteşarlığı’nın bağlı kuruluşu haline getirilmiştir. 31.07.2003 tarih ve 4966 sayılı Kanun ile de Konut Müsteşarlığı kaldırılmış ve 14.08.2003 tarih ve 25199 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Karar ile Müsteşarlığın bağlı kuruluşları olan TOKİ Başkanlığı ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 3046 sayılı Kanun’un 10 uncu maddesi gereğince Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlanmıştır. İdare, 16.01.2004 tarihli Başbakanlık Kararıyla 3046 sayılı Kanun’un 10 uncu maddesi çerçevesinde Başbakanlığın bağlı kuruluşu haline getirilmiştir.

15.12.2004 tarihinde yürürlüğe giren Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu’nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün Kaldırılması Hakkında 5273 sayılı Kanun’un 2 nci maddesi kapsamında Arsa Ofisi Döner Sermaye İşletmesinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Karayolları Genel Müdürlüğü’ne devredilen varlıkları dışındaki tüm varlıkları, hakları, yükümlülükleri ve her türlü taşınmazları TOKİ’ye devredilmiştir.

28.03.2007 tarih ve 26476 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5609 sayılı Gecekondu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla, 775 sayılı Gecekondu Kanun’unun uygulanmasıyla ilgili olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’na bu amaç için tahsis edilmiş taşınmazlar bedelsiz olarak TOKİ’ye devredilmiş, ilgili Bakanlığa Gecekondu Kanunu’yla verilmiş yetki, görev, sorumluluklar ile iş ve işlemler TOKİ’ye aktarılmıştır.

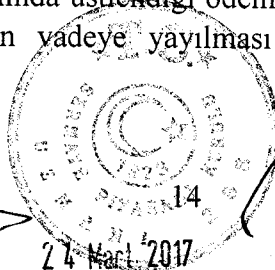
24.07.2008 tarihli 5793 sayılı Kanun ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nun ek 1 inci maddesine “m) Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak,” (m) bendi eklenmiş ve mevcut (m) bendi (n) bendi olarak teselsül ettirilerek, kamu kurum ve kuruluşlarının hastane, okul, hizmet binası vb. yapım işlerinin İdare tarafından yaptırılmasıyla ilgili yasal düzenleme yapılmıştır.

31.5.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışında bulunan riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerle ilgili olarak İdareye görevler verilmiştir.

İdare 2985 sayılı Kanun ve daha sonra yapılan yasal düzenlemelerle getirilen önemli yetki ve görevler çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmekte olup, son yıllarda konut yapımının yanında kamu kurumlarıyla yapılan protokollerle hizmet binası, hastane, okul, stadyum, karakol vb. işlerin ağırlığının arttığı görülmektedir.

İdare’nin kurulduğu yıllardan 2001 yılına kadar, esas itibariyle alt yapılı arsa üretimi ve toplu konut yapımcılarına kredi desteği sağlamıştır. 2003 yılından itibaren ağırlıklı olarak konut üretimine, 2008 yılından itibaren de kentsel dönüşüm projeleri ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına hizmet binası, sağlık tesisi, okul vb. tesislerin yapımına yönelik uygulamalar ön plana çıkmıştır.

İdare’nin 2003 yılından itibaren konut yapımına hız vermesi ve 2008 yılından itibaren de kentsel dönüşüm projeleri ve kamu kurum ve kuruluşlarına hizmet binası, karakol, hastane, okul vb. yapıların inşası kapsamında üstlendiği ödeme yükümlülüklerinin kısa vadeli olması, buna karşın alacaklarının uzun vadeye yayılması ve kurumların ödemelerinin zamanı



Mehmet ÖZÇELİK
Başkan Yardımcısı

konusundaki sıkıntılar nedeniyle İdare 2007-2010 yılları arasında kısa vadeli banka kredisi kullanmıştır.

2011-2016 yılları arasında özellikle arsa satışlarından sağlanan nakit girişi nedeniyle kaynak ihtiyacı karşılanmış ve banka kredisi kullanılmamıştır.

412 sayılı KHK'nin 1 inci maddesi ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na eklenen ek 1'inci madde ve daha sonra yapılan yasal düzenlemelerle önemli yetki ve görevler verilen TOKİ'nin görevleri;

a) Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetleri çıkarmak,

b) Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,

c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,

d) Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek,

e) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak,

h) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,

ı) Ferdî veya toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konulardaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,

j) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,

k) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,

l) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları alt yapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,

m) Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak,

n) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

şeklinde düzenlenmiştir.

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

- 81 İL, 3.387 Şantiyede, 772.236 Konut Rakamına Ulaşılmıştır.

- İdare tarafından üretilen konutların 654.478'si (%85,68) Sosyal Konut niteliğindedir.

- Satılan konut sayısı 614.833'dür.

- Teslim edilen konut sayısı 595.449'dür.



- Yapım ve proje işleri aşamalarında 88,65 milyar (KDV dâhil) TL'lik 5.692 ihale sonuçlandırılmıştır.

| KONUT UYGULAMALARI DAĞILIMI % | | |
|--|----------------|---------------|
| Dar ve Orta Gelir Grubu | 336.081 | 44,00% |
| Alt-Yoksul Gelir Grubu | 149.702 | 19,60% |
| Gecekondu Dönüşüm | 125.214 | 16,39% |
| Afet Konutu Uygulaması | 37.734 | 4,94% |
| Tarım Köy Uygulaması | 5.747 | 0,75% |
| Toplam Sosyal Konut | 654.478 | 85,68% |
| Kaynak Geliştirme (TOKİ) | 20.933 | 2,74% |
| Kay. Gel (E.G.Y.O+EPPY) | 88.396 | 11,58% |
| TOPLAM KAYNAK GELİŞTİRME | 109.329 | 14,32% |
| TOPLAM | 763.807 | |
| Değerlendirme Aşamasındakiler | 1.089 | |
| Tarih Alınmış İhaleler | 7.340 | |
| GENEL TOPLAM | 772.236 | |
| Mart İhaleleri Konut Sayısı | 4.397 | |
| 01.01.2017-07.03.2017 Konut Uygulaması | 6.628 | |

| SOSYAL DONATI UYGULAMALARI | | | |
|--|------|----------|--|
| | TOKİ | Protokol | Toplam |
| Okul | 560 | 468 | 1028 22.853 Derslik |
| Üniversite | - | 19 | 19 |
| Spor Salonu | 528 | 463 | 991 |
| Yurt Pansiyon | 4 | 184 | 188 71.274 Kapasite |
| Hastane | - | 266 | 266 (266'sı Sağlık Bak.Protoko lü) |
| Sağlık Ocağı | 91 | 4 | 95 |
| Ticaret Merkezi | 781 | - | 781 |
| Kütüphane | 42 | - | 42 |
| Cami | 626 | - | 626 |
| Kamu Hizmet Binası | 1 | 183 | 184 |
| Stadyum | | 19 | 19 |
| Sevgi Evi, Engelsiz Yaşam Merkezi, Huzurevi, Eczane, Karakol, Askeri Hizmet Binaları, Halk Eğitimi Merkezi, Kültür Merkezi, Toplum Merkezi, Sanayi Sitelerindeki İşyeri Sayısı, Uygulama Oteli ile birlikte tüm sosyal donatıların toplamı | | | 8.874 |
| 01.01.2017-07.03.2017 Donatı Uygulaması | | Sosyal | 156 |

Ayrıca, TOKİ'nin sosyal nitelikli konut projelerine finansal destek sağlanması bakımından arsa karşılığı yapılan gelir paylaşım projeleri büyük bir önem taşımaktadır. TOKİ, bu modeli kısa vadeli sermaye giderleriyle uzun vadeli alacakları arasında oluşan finansal açıklarını kapatmak amacıyla geliştirmiştir.

İdarenin yüklenici firmalarla ortaklaşa gerçekleştirdiği gelir paylaşım projeleri ile genellikle yüksek gelir grupları hedeflenmektedir. İdare, kendi kaynaklarıyla finanse ettiği sosyal konut projelerini ise, dar ve orta gelir gruplarına yönelik olarak yürütmektedir.

TOKİ, portföyündeki uygun arsaları karşılığında özel sektör ile işbirliği yaparak proje gelirlerinden yüklenici firmaya belli oranda pay vermektedir. Proje konusu arsaların TOKİ mülkiyetinde olması, projenin mülkiyet edinim sürecinden kaynaklanabilecek süre kayıplarını ortadan kaldırırken, hızlı biçimde inşa edilebilmesine imkan tanımaktadır.

TOKİ, gelir paylaşım projesi modelinde arsanın geliştirilmesi sürecini tamamen yükleniciye bırakırken yatırımın tüm finansmanı, yüklenici tarafından üstlenilmektedir. Arsanın inşaata hazır hale getirilmesinin yanı sıra, inşaatın belirlenen en kısa sürede bitirilmesi de yüklenicinin sorumluluğunda bulunmaktadır.

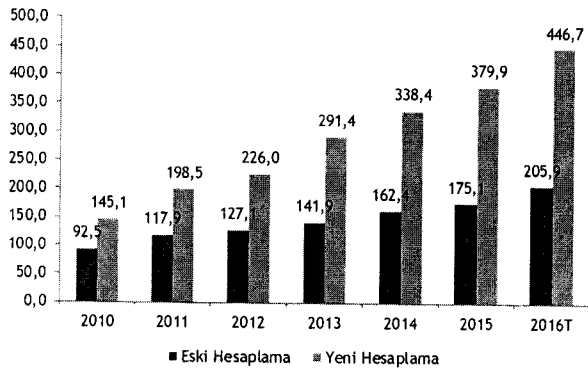
Böylece, gelir paylaşım projelerinde yükleniciler tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların her türlü maliyetleri ile reklam ve satışı yine yüklenici firma tarafından yerine getirilmekte olup, yüklenici firma tarafından tespit edilip İdareye sunulan satış fiyatları, İdare tarafından yaptırılan ekspertiz değerleriyle mukayese edildikten sonra satış onayı verilmektedir.

İdare, gelir paylaşım projelerinin tamamını ihale usulü ile gerçekleştirmekte olup, bu ihalelerinde açık ihale usulünü uygulamaktadır. Açık ihale usulü, bütün isteklilerin teklif verebildiği usuldür.

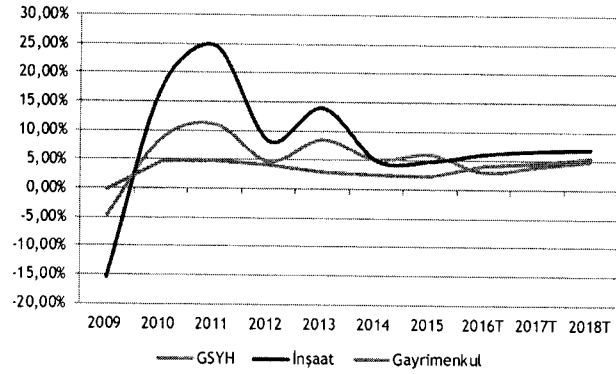
6.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

İnşaat sektörü 250'den fazla alt sektörü ile birlikte GSYH içinde %30'ları bulan bir ağırlığa sahip olup ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden birisidir. Sektör, 1999 İzmit depremi, 2001 Türkiye Finansal krizi ve 2008-2009 dünya finansal krizindeki sıkıntılı dönemler dışında GSYH büyümesinin üzerinde bir büyüme hızına sahip olmuştur.

İnşaat Harcamaları, cari fiyatlarla, mlr TL



GSYH, İnşaat ve Gayrimenkul büyüme hızları %



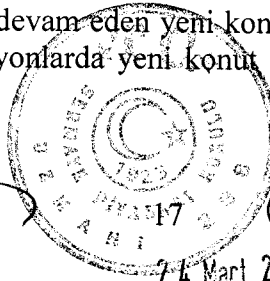
Kaynak: İMSAD

Kaynak: TÜİK, VKY Araştırma

İnşaat sektörü ve bu sektörün tamamlayıcı alt dalları Türkiye ekonomisinin büyüme hikâyesinde en yüksek katkıyı sağlayan sektörlerin başında gelmektedir. Son 13 yıllık sürece bakıldığında ekonomik büyüme/İNŞAAT sektörü ilişkisinin yüksek duyarlılık ve korelasyonla gerçekleştiği görülmektedir.

Türkiye ekonomisi geçmiş dönemlerde beklentilerin oldukça üzerinde büyüme rakamlarına ulaşmasında inşaat sektörü ve bu sektörün tamamlayıcı alt dallarının büyümedeki duyarlılıkları ve etkilerinin oldukça fazla olduğu görülmektedir. Ekonominin canlı olduğu dönemlerde inşaat ve konut sektöründeki hareketlilikte paralel olarak artış göstermektedir. Son dönemlerde de genişlemeye devam eden yeni konut inşaatları tamamlanarak fiilen satışa dönüşmeye başlarken yeni lokasyonlarda yeni konut inşaatlarının da hızla artmaya devam ettiği anlaşılmaktadır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Kat. Etiler, Beşiktaş, İstanbul
P/ZA 93/103 Beşiktaş 34338 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 38 77 Faks: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 267228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 0200050359
Mersis No: 080200088359000017



Mehmet ÖZGÜLLER
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

Türkiye ekonomisi 2016 yılının 3. Çeyreğinde daralırken buna rağmen konut satışları 2015 yılına göre %4 artarak 2016 yılında 1 milyon 341 bin 453 ile rekor kırmıştır. Bu da sektörün her zaman canlı olduğunu gözler önüne sermektedir. Konut satışlarındaki artış Türkiye geneline yaygınlaşmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in yanı sıra diğer illerde de konut satışları yıl genelinde artış eğilimi içinde olmuştur. İstanbul'daki konut satışları toplam satışların %17,3'lük bir payını oluştururken %10,8 payı Ankara ve %6,1 payı ise İzmir oluşturmuştur. 2017 Ocak ayı toplam konut satışına baktığımızda bir önceki yılın aynı ayına göre %12,8 oranında artarak 95.389 olmuştur. (TÜİK)

Önümüzdeki 10 yıl içinde ortaya çıkan konut ihtiyacının en önemli unsurları:

- Hane halkı sayısındaki artış kaynaklı konut ihtiyacı,
- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı,
- Refah seviyesinin yükselmesi dolayısıyla ortaya çıkan lüks ihtiyaçları karşılayacak konut ihtiyacı
- Yatırım amaçlı konut alımıdır.

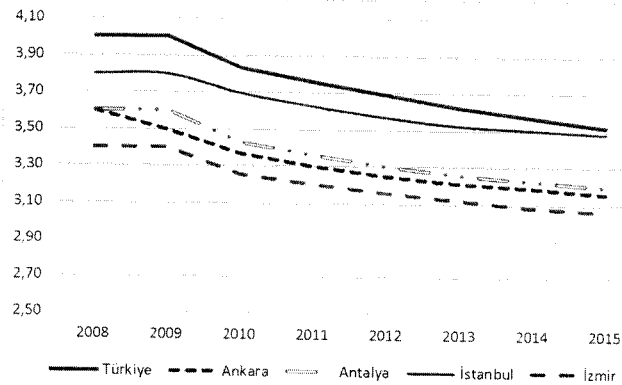
Son yıllarda Türkiye'de konut arz ve talebi giderek dengelenmeye başlamıştır. Geçtiğimiz 5 sene ortalama 1.100.000 adet konut el değiştirmiş ve her sene bu sayı artmaya devam etmiştir. Orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yüksektir; ayrıca, Türkiye'nin nüfusunun artmaya devam etmesi ve ortalama hane halkı büyüklüğünün giderek küçülmesi nedeniyle her sene en az 650.000 adet yeni konuta ihtiyaç duyulmaktadır. Lüks ve orta-üst gruplara ait konutlara talep yavaşlamış olmasına rağmen; yabancı, kurumsal ve yatırım amaçlı konut talep edenlerin bu tür konutlara ilgisi dolayısıyla bu grup konutların pazarı canlı kalmıştır.

Ülkelere Göre Nüfus

| Ülkeler | 2000 | 2015 | 2025 | 2050 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hindistan | 1.053,5 | 1.311,1 | 1.461,6 | 1.705,3 |
| Çin | 1.262,6 | 1.371,2 | 1.409,0 | 1.348,1 |
| Nijerya | 122,9 | 182,2 | 233,6 | 398,5 |
| ABD | 282,2 | 321,4 | 344,7 | 388,9 |
| Endonezya | 211,5 | 257,6 | 284,5 | 322,2 |
| Pakistan | 138,3 | 188,9 | 227,2 | 309,6 |
| Brezilya | 175,8 | 207,8 | 223,0 | 238,3 |
| Bangladeş | 131,3 | 161,0 | 179,1 | 202,2 |
| Kongo Dem. Cum. | 48,0 | 77,3 | 104,5 | 195,3 |
| Etiyopya | 66,4 | 99,4 | 125,0 | 188,5 |
| Meksika | 102,8 | 127,0 | 141,9 | 163,8 |
| Mısır | 68,3 | 91,5 | 108,9 | 151,1 |
| Filipinler | 77,9 | 100,7 | 116,2 | 148,3 |
| Rusya | 146,6 | 144,1 | 141,9 | 128,6 |
| Vietnam | 77,6 | 91,7 | 100,2 | 112,8 |
| Japonya | 126,8 | 127,0 | 122,7 | 107,4 |
| Türkiye | 63,2 | 78,7 | 84,9 | 95,8 |
| İran | 65,9 | 79,1 | 86,5 | 92,2 |
| Almanya | 82,2 | 81,4 | 80,4 | 74,5 |
| Fransa | 60,9 | 66,8 | 69,3 | 71,1 |

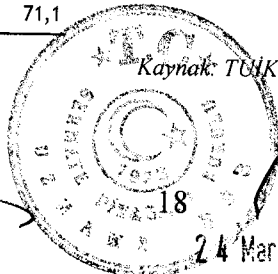
Kaynak: Dünya Bankası

İllere Göre ortalama hane hali



Kaynak: TÜİK

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Sok. Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat: No: 6 Kat: No: 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 36 77 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 332280
Boğaziçi Kurumlar M.D. 9220099359
Mersis No: 0822003363-5900017



24 Mart 2017

Mehmet ÖZCELİK
Başkan Yardımcısı

6.3. İhraççının Sektördeki Avantaj ve Dezavantajları:

Avantajları:

- Hazine ve kamu arazilerinden yararlanması,
- Arsa stokunun bulunması,
- İmar planı yapma yetkisi,
- İstimlak kararı alabilmesi,
- Ülkenin her yöresinde konut üretebilmesi ve satabilmesi,
- Hasılat Paylaşımı modelini kamuya örnek bir model olarak sunması ve uygulaması,
- Mevzuatın sağladığı yetkiler,
- Mali kaynak üretebilme kabiliyeti,
- Konut üretme bilgi ve tecrübesi,
- Kamu güvencesinin bulunması,

Dezavantajları:

- Mali ve teknik yeterliliği yüksek yeterli tedarikçi bulunamaması,
- Görev ve faaliyetlerinin mevzuat ile sınırlı olması,
- Aynı anda çok sayıda işin yürütülmesi,

7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

7.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

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

Proje yönetimi, gayrimenkul pazarlama, taahhüt, yönetim hizmetleri, gayrimenkul değerlendirme, restorasyon finansmanı, ticaret ve danışmanlığı alanlarında hizmet sunan bu iştirakler;

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ

1980 yılında kurulan Şirketin, Bakanlar Kurulu'nun 2001/2202 sayılı Kararı uyarınca %49 hissesi T.Emlak Bankasından İdareye devrolunmuştur. 02.11.2004 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile faaliyet konusu proje yönetimi, kontrollük-müşavirlik, gayrimenkul pazarlaması, mühendislik, müteahhitlik, işletmecilik, ticari hizmetler olarak değiştirilmiştir.

Şirketin 15.5.2009 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında Şirket ana sözleşmesinde değişikliğe gidilerek, sermaye A Grubu ve B Grubu hisseler olarak ayrılmış, hisse devirleri ile ilgili yeni düzenleme yapılmıştır.

22.10.2012 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda Şirketin unvanı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. AŞ olarak değiştirilmiştir.

Şirketin ortaklık yapısı aşağıda gösterilmiştir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANKA Menkul Değerler A.Ş. için Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok Kat: 3 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 71 Faks: 0 (212) 352 36 20
www.yatirimmenkul.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



M. Kemal ÇETİNKAYA
T.C. Cumhurbaşkanlığı İşleri Bakanlığı
M. Kemal ÇETİNKAYA
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

% 49,00 TOKİ (A Grubu),

% 25,64 Öztaş İnşaat ve Taah. İşleri Tic.AŞ (B Grubu),

% 22,36 Dentaş Gayrimenkul Yatırım AŞ (B Grubu),

% 3,00 Estaş Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme San. Tic. AŞ (B Grubu),

Şirket faaliyetleri, müteahhitlik, proje yönetimi ve kontrollük hizmetleri, işletme, bakım ve yönetim hizmetleri, satış pazarlama ve tanıtım hizmetleri faaliyetleri olarak son yıllarda önemli bir gelişme göstermiştir.

Şirketin yurtiçinde TOBAŞ Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje AŞ (%0,76 hisse), Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım AŞ (%20 hisse), Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret AŞ(%100 hisse) ve yurtdışında Kazakistan Ziraat Ulusal Bankası (%0,37 hisse) olmak üzere 4 adet iştiraki bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün Kaldırılması Hakkında Kanun uyarınca, Arsa Ofisi Döner Sermaye İşletmesinin hizmet binası ve lojmanları dışındaki tüm gayrimenkulleri ile hak ve yükümlülükleri İdare’ye devredilmiştir.

Bu kapsamda %14 hisse payı İdareye devredilen Şirket SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan bir portföy oluşturmak suretiyle faaliyet göstermekte olup, hisseleri Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

Şirket sermayesinin ortaklar bazında dağılımı;

%14,63 TOKİ,

%38,70 T.Vakıflar Bankası TAO.

%9,60 Vakıfbank Per. Özel Sos.Güv.Hiz.Vakfı

%8,88 T.Vakıflar Bankası T.A.O. Mem. ve Hizm. Em. ve Yard. Sand. Vakfı

%28,19 Diğer

şeklinde gerçekleşmiştir.

Vakıf İnşaat Restorasyon ve Tic. A.Ş.

Her türlü inşaat, donatım, onarım, restorasyon, taahhüt işleri yapmak, proje hazırlamak, inşaat işlerinde müşavirlik ve mühendislik etütleri yapmak, restore etmek için restorasyon mimarı, sedefkar, sanat tarihçisi, kalemkar ve bunlara benzer meslek erbabı gruplarını kadrosunda bulundurmamak, bu meslek gruplarıyla ilgili okul, enstitü, araştırma merkezi ve bunun gibi eğitim tesisleri kurmak, yönetmek, işletmek veya işletilmesini sağlama üzere kurulan şirketin gerçekleştirdiği bazı restorasyonlar aşağıdaki gibidir.

Kazakistan’da “Hoca Ahmet Yesevi Külliyesi” Restorasyonu
Aşabat’da “Türkiye Cami ve Kültür Merkezi 1. kısım inşaatı

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Akad Mah. Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220056359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Mehmet ÖZCELİK
Müşteri Yardımcısı

- Çanakkale Gelibolu Mevlevihanesi Restorasyonu,
- Edirne Üç Şerefeli Cami,
- Edirne Selimiye Cami,
- Edirne II. Beyazıt Cami,
- Edirne Eski Cami Restorasyonu,
- İzmir Taşhan ve Başdurak Cami Restorasyonu,
- Erzincan Mama Hatun Kervansaray Restorasyonu,
- İstanbul Sultanahmet Cami ve Haseki Hamamı,
- Şehzade Cami,
- Atikvalide Cami;

Şirket sermayesinin paylar itibariyle dağılımı aşağıda gösterilmiştir:

% 53,09 TOKİ,

% 37,43 Vakıflar Genel Müdürlüğü (Mazbut),

% 4,00 Vakıflar Genel Müdürlüğü (Mazbut),

% 2,92 Güneş Sigorta AŞ.

% 2,14 Taksim Otelcilik AŞ,

% 0,41 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı İdari ve Mali İşler Müdürlüğü,

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme AŞ

Yüksek Planlama Kurulu (YPK)'nun 08.03.1994 tarih ve 94/T-22 sayılı kararına istinaden 06.04.1994 tarihinde kurulmuş ve 11.04.1994 tarih ve 3508 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamış olan Şirketin % 49 oranındaki hissesi T.Emlak Bankası'ndan 14.12.2001 tarihli protokol ile bilanço değeri üzerinden İdare'ye devredilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 24.9.2013 tarih ve 261 sayılı kararıyla Şirket ortaklarından Axa Sigorta AŞ'nin Şirket sermayesinin %20'sine tekabül eden 140.000 TL'lik hisseleri Türkiye Çevre Koruma Vakfı'na devredilmiştir.

Şirket sermayesinin devir sonrası paylar itibariyle dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

% 49 TOKİ,

% 20 Emlak Bankası Munzam Sos.Güv.Yrd.Vakfi

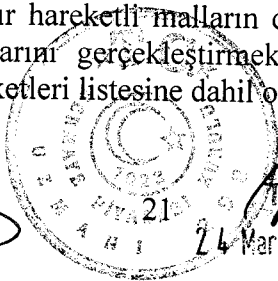
% 20 Türkiye Çevre Koruma Vakfı

% 10 T.C. Ziraat ve Halkbank Mensupları Emekli ve Sos.Yrd.Vakfi

% 1 Emlak Bankalılar Sağlık ve Sosyal Yrd.Vakfi

Şirket, her türlü gayrimenkul (arsa, bina, tesis değerleri ve kira değerleri) ve menkul (Makine, teçhizat, gemi vb. taşınır hareketli malların değerleri) malların yerinde tetkiki ile değerlendirme ve ekspertiz çalışmalarını gerçekleştirmektedir. Şirket 1998 yılında SPK'nın lisanslı değerlendirme ve ekspertiz şirketleri listesine dahil olmuştur.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mev. Ebulha Merdin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat: 13 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0212 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 38 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357298
Boğaziçi Kurumlar V.D. 0220000359
Mersis No: 0-9220-0003-5900017



Mehmet ZELİC
Başkan Yardımcısı

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınladığı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" şartlarını 1995 yılında yerine getirerek "Kurulca listeye alınan ilk şirket" olmuştur.

TOBAŞ Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje AŞ

5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nun 6 ncı maddesi gereğince, projenin müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yerine getirilmesi amacıyla, Ankara Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ tarafından "TOBAŞ Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje AŞ" kurulmuş, 09.12.2004 tarih ve 6194 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmak suretiyle tescil edilmiştir.

Şirket bölgede yapımı gerçekleştirilecek projelerin adaiçi ve genel altyapı ile çevre düzenleme inşaat işleri, inşaat aşaması ve inşaat sonrası her türlü danışmanlık hizmetleri ile görevlendirilmiştir.

Şirket sermayesinin paylar itibariyle dağılımı aşağıda gösterilmiştir:

% 49,92 TOKİ,

% 49,98 Ankara Büyükşehir Belediyesi,

% 0,08 Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ,

% 0,01 Ankara Elektrik Otobüs Havagazı İşletme Müessesesi,

% 0,01 ASKİ.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

Emlak Konut AŞ olarak faaliyetini sürdüren Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesi için Şirket Esas Sözleşmesi 22.7.2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda değiştirilmiştir. 01.08.2002 tarih ve 5604 sayılı T.Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe giren Emlak Konut GYO AŞ Esas Sözleşmesi ile Şirketin faaliyet konuları, sermaye piyasası mevzuatına göre yeniden düzenlenmiş ve Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür. Bakanlar Kurulu'nun 2001/2201 sayılı kararıyla T.Emlak Bankası AŞ'ye ait olan %39,03 oranındaki hisse ile T.Emlak Bankası AŞ'nin aynı sermaye olarak koyduğu %60,97 oranındaki hisse KEY hak sahiplerini temsilen TOKİ'ye devredilmiş ve TOKİ lider girişimci olarak belirlenmiştir.

Şirketin 17.08.2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurulunda ana sözleşmede yapılan değişiklikle hisseler A ve B grubu olarak sınıflandırılarak, A Grubu hisselerin tamamının nama yazılı ve TOKİ'ye ait olduğu belirtilmiştir. TOKİ'ye bu hisseler karşılığı yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanınmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18.08.2010 tarih ve 43 sayılı kararı ile 1,875 milyon TL olan çıkarılmış sermayenin 4 milyar TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ve halka arz edilmek üzere 2,5 milyar TL'ye yükseltilmesine ve söz konusu sermaye artırımını nedeniyle artırılan kısmın mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak halka arzına karar verilmiştir. Şirket sermayesinin artırılan 625 milyon TL tutarındaki kısmının 23-24.11.2010 tarihlerinde gerçekleştirilen halka arzı sonucunda, halka açıklık oranı %25 olarak

gerçekleşmiş, Şirket sermayesindeki TOKİ payı %74,99 seviyesine gerilemiştir. Şirket hisseleri 02.12.2010 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmeye başlamıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 08.02.2013 tarih ve 15 sayılı kararıyla; 2,5 milyar TL olan Şirket sermayesinin 1,3 milyar TL artırılarak 3,8 milyar TL'ye çıkarılması, artırılan 1,3 milyar TL'lik kısmın ulusal ve uluslararası piyasalarda halka arz edilmesine karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 4.11.2013 tarih ve 140 sayılı kararıyla, Şirket hisselerinin uluslararası konjonktürün olumluya dönmesi göz önüne alınarak 6-7-8 Kasım 2013 tarihlerinde talep toplama işleminin gerçekleştirilerek halka arzın tamamlanması kararlaştırılmıştır. İkincil halka arz kapsamında satışa sunulan 1,3 milyar TL'lik Şirket hisselerinin satışının tamamlanmasıyla ana sermayedar TOKİ'nin Şirketteki ortaklık payı %49,33 oranına gerilemiştir.

Diğer taraftan 28.4.2014 tarihinde toplanan 2013 yılına ilişkin Şirket Genel Kurulunda, 380 milyon TL sermayeye tekabül eden payların geri alımı ile ilgili Şirket Yönetim Kurulu başkanı ve genel müdüre yetki verilmiştir.

Bu karar doğrultusunda Şirket tarafından Borsa İstanbul'da muhtelif tarihlerde 110.887.318 TL nominal değerli sermaye payının geri alımı yapılarak Şirket ödenmiş sermayesinin %2,92 oranına ulaşılmıştır.

Şirketin halka arz sonunda sermaye durumu;

% 49,34 TOKİ

% 50,66 Diğer

şeklinde gerçekleşmiştir.

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

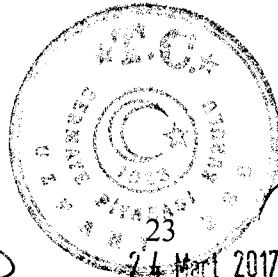
Yoktur.

8. EĞİLİM BİLGİLERİ

Yoktur.

9. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

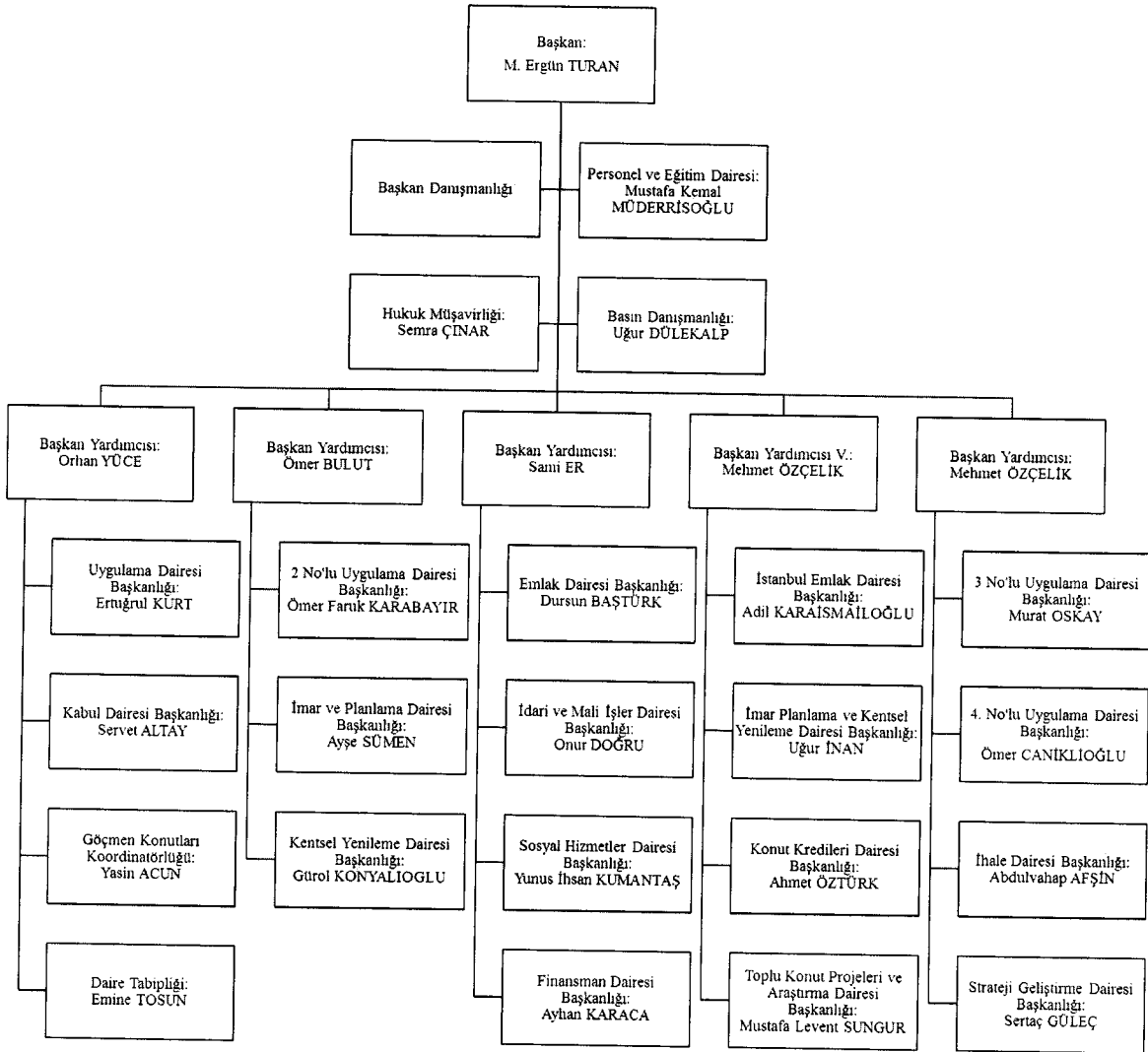


24 Mart 2017

MEHMET POLCELİK
Başkan Yardımcısı

10. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

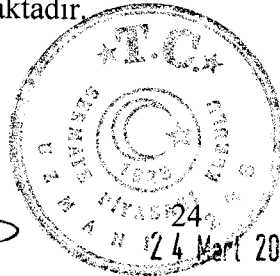
10.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



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

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

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



Mehmet ÖZÇELİK
Başkan Yardımcısı

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

10.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

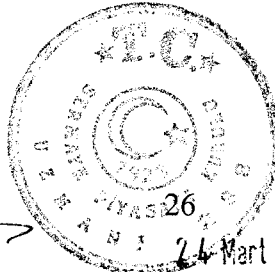
Yönetimde söz sahibi personel; diğer bir ifadeyle doğrudan ya da dolaylı olarak ihraççı ile ilişkili içsel bilgilere düzenli erişen ve ihraççının gelecekteki gelişimini etkileyen idari kararlar verme yetkisi olan kişilere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

| Adı Soyadı | Görevi | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler |
|----------------------------|---|--|
| Semra Çınar | Hukuk Müşavirliği | I. Hukuk Müşaviri |
| Mustafa Kemal Müderrisoğlu | Personel ve Eğitim Dairesi Başkanlığı | Personel ve Eğitim Dairesi Başkanı |
| Ertuğrul Kurt | Uygulama Dairesi Başkanlığı | Uygulama Dairesi Başkanı |
| Servet Altay | Kabul Dairesi Başkanlığı | Teknik İşler Dairesi Başkanı, Kabul Dairesi Başkanı |
| Yasin Acun | Göçmen Konutları Koordinatör Yardımcılığı | Göçmen Konutları Koordinatör Yardımcısı |
| Ömer Faruk Karabayir | 2 No'lu Uygulama Dairesi Başkanlığı | Akdeniz ve Doğu Anadolu Uygulama Dairesi Başkanı, 2 No'lu Uygulama Dairesi Başkanı |
| Ayşe Sümen | İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı | İmar ve Planlama Dairesi Başkanı |
| Gürol Konyalıoğlu | Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı | Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı |



Mehmet ÖZÇELİK
Başkan Yardımcısı

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Dursun Baştürk | Emlak Dairesi Başkanlığı | Emlak Dairesi Başkanı |
| Onur Doğu | İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı | İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanı |
| Yunus İhsan Kumantaş | Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı | Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanı |
| Ayhan Karaca | Finansman Dairesi Başkanlığı | Finansman Dairesi Başkanı |
| Adil Karaismailoğlu | İstanbul Emlak Dairesi Başkanlığı | İstanbul Emlak Dairesi Başkan V., Uzman |
| Uğur İnan | İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı | İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı, Uzman |
| Ahmet Öztürk | Konut Kredileri Dairesi Başkanlığı | Konut Kredileri Dairesi Başkanı, Konut Kredileri Dairesi Başkan V., Geri Ödemeler Şube Müdürü, Talep Organizasyonu Şube Müdürü |
| Mustafa Levent Sungur | Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi Başkanlığı | Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi Başkanı |
| Murat Oskay | 3 No'lu Uygulama Dairesi Başkanlığı | 3 No'lu Uygulama Dairesi Başkanı, Güneydoğu ve Ege Uygulama Dairesi Başkanı |
| Ömer Caniklioğlu | 4 No'lu Uygulama Dairesi Başkanlığı | 4 No'lu Uygulama Dairesi Başkanı, 4 No'lu Uygulama Dairesi Başkan V., 7 No.lu Uygulama Şube Müdürü |
| Abdulvahap Afşin | İhale Dairesi Başkanlığı | İhale Dairesi Başkanı, İhale Dairesi Başkan V., Yapım İhaleleri Şube Müdürü |
| Sertaç Güleç | Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı | Strateji Geliştirme Dairesi Başkanı, Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı, Destek Hizmetleri Dairesi Başkan V., Uzman |



Mehmet ÇELİK
Başkan Yardımcısı

10.3. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Toplu Konut Kanunu Ek Madde 3 uyarınca TOKİ Başkanı, Başkan Yardımcıları ve Daire Başkanları da dahil Toplu Konut İdaresi personeli 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu Hükümlerine tabidir

Söz konusu Kanun'da "Devlet memurluğuna alınacaklarda aranacak genel ve özel şartlar arasında;

4. Kamu haklarından mahrum bulunmamak,

5. (Değişik: 23/1/2008-5728/317 md.) Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da affa uğramış olsa bile devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, (...) (1) zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından mahkûm olmamak.

8. (Ek: 3/10/2016-KHK-676/74 md.) Güvenlik soruşturması ve/veya arşiv araştırması yapılmış olmak.

yer almaktadır.

Dolayısıyla devlet memuru olma gerekliliklerini karşılamayanların söz konusu görevlere atamaları yapılamamaktadır.

10.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelin ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları veya diğer görevleri arasında bulunan olası çıkar çatışmaları hakkında bilgi:

İdarenin yönetimde söz sahibi personelinin TOKİ faaliyetleri ile çıkar çatışması yaratacak görev ve faaliyetleri yoktur.

11. ANA PAY SAHİPLERİ

İhraççı TOKİ, belirli bir kamu hizmetini yürütmek üzerine kurulan, gelir tahsis edilen, bu gelirlerden harcama yetkisi verilen 5018 sayılı Kanun dışında kalan özel bütçeli bir kuruluş olup, Başbakanlığa bağlı bir kurumdur.

12. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

İhraççının finansal tabloları yıllık dönemler itibariyle üretilmekte ve Sayıştay'a gönderilmektedir. Ancak, İhraççının herhangi bir ticari işletme formatında hazırlanarak bağımsız denetime tabi tutulan finansal tabloları bulunmamaktadır.

12.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Yoktur.

12.3. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri:

İhraççının finansal durumu üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek son 12 ayda gerçekleşmiş herhangi bir dava, hukuki takibat veya tahkim işlemi bulunmamaktadır.

12.4. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir):

Yoktur.

13. DİĞER BİLGİLER

13.1. Sermaye hakkında bilgiler

Yoktur.

13.2. Kayıtlı sermaye tavanı:

Yoktur.

13.3. Mevzuat çerçevesine ilişkin önemli bilgiler:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kurulmuş faaliyetlerini çeşitli yönetmeliklerle düzenlenen bir kurumdur.

İDARE'nin muhatap olduğu başlıca yönetmelikler şöyledir.

1. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği,
2. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği,
3. Toplu Konut İdaresi Tarafından Şehit Ailelerine, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimlerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisi Hakkında Yönetmelik,
4. Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği,
5. Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği,
6. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği,
7. Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik,
8. Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelik,
9. 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 11. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik,

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akad Mah. Etiler Cad. No: 10 Kat: 10 Park Merve Sitesi

34335 İSTANBUL

Faah BSK No: 28 Sermaye: 34335 TL

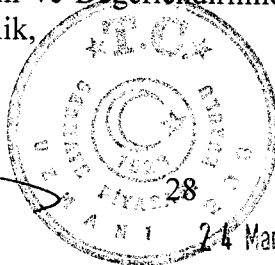
Tel: 0 (212) 352 36 36 Faks: 0 (212) 352 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

Ticaret Sicil No: 357228

Sicil Sicil No: 270088359

Mersis No: 09320 0880 000017



M. Özcelik
Başkan Yardımcısı

24 Mart 2017

13.4. 2985 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan/belirlenmiş görevleri şunlardır;

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek.
- Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek.
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.
- Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak.
- Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak.
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak.
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek.
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek.
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek.
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

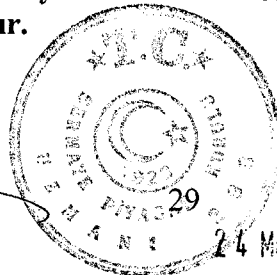
14. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

TOKİ tarafından 81 il, 3.387 adet şantiyede 772.236 adet konut ve 8.874 adet sosyal donatı (okul, üniversite, hastane, ticaret merkezi, cami vb.) üretilmiş olup, bu uygulamaların inşası için yüklenicileri ile sözleşmeler imzalanmaktadır.

15. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

İhraççı bilgi dokümanında 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulüla Medin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (905) 352 38 71 Faks: 0 (212) 352 38 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220098359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



M. Özcelik
M. Özcelik
Genel Yönetim

24 Mart 2017