

**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMESİZİN VEYA YURT DIŞINDA İHRAÇ
EDİLECEK ORTAKLIK HAKKI VERMEYEN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA
İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05/12/2019 tarih ve 70/1578 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu belge ile verilen ihraç tavanı kapsamında satılacak sermaye piyasası araçları onay tarihinden itibaren 1(bir) yıl süre ile satılabilir. Ancak bu belgenin onaylanması, ihraççının veya bu belgeye konu sermaye piyasası araçlarının veya bunların fiyatlarının Kurul veya kamuya tekeffülü anlamına gelmez ve bu sermaye piyasası araçlarında yapılacak işlemlere ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının fiyatı ihraççı tarafından belirlenmiş olup, fiyatın belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Ortaklığımıza ve işbu İhraç Belgesine konu ortaklık hakkı vermeyen sermaye piyasası araçlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

İhraççı unvanı	:	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
İhraççının iletişim adresi ve internet sitesi	:	Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent - Çankaya / ANKARA www.toki.gov.tr
İhraççının ticaret sicili / Ticaret sicil numarası	:	-
İhraca ilişkin yetkili organ kararı / karar tarihi (Genel kurul kararı / Yönetim kurulu kararı)	:	13.09.2019/42794136-155.02.04-E.103235
İhraç edilecek sermaye piyasası aracı (Sadece biri seçilecek)	:	☐ Borçlanma Aracı ☐ Kira Sertifikası ☐ Gayrimenkul Sertifikası ☐ VDMK ☐ IDMK ☒ VTMK ☐ ITMK ☐ Yatırım Kuruluşu Varanti/Sertifikası ☐ Diğer
İhraç türü (Yurt içi veya yurt dışından sadece biri seçilecek)	:	☒ Yurt içinde halka arz edilmeksizin satış ☒ Tahsisli satış ☒ Nitelikli yatırımcıya satış ☐ Yurt dışı satış
Bu belge kapsamında ihraç edilebilecek sermaye piyasası araçlarının ihraç tavanı	:	2.000.000.000 TL
İhraççının finansal raporlarının yatırımcılara iletilme yöntemi	:	TOKİ, SPK'nın 19.09.2019 tarih ve 52/1215 sayılı toplantısında aldığı karar ile Kurul'un düzenlemeleri kapsamında hazırlanmış finansal tabloların sunulması, söz konusu finansal tabloların bağımsız denetimden geçirilmesi ve ilgili kamuyu aydınlatma belgelerinin onaylanması sonrasında belgelerin geçerlilik süresi ile sermaye piyasası araçlarının itfa tarihine kadar bahsi geçen finansal tabloların hazırlanması ve bağımsız denetimden geçirilmesi zorunluluğundan muaf tutulmuştur.

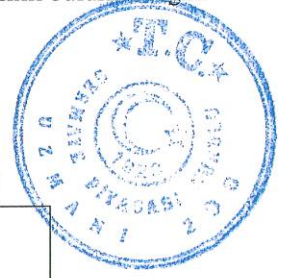
Hakan AKBULUT
Başkan Yardımcısı

05 Aralık 2019



Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

05 Aralık 2019



İhraççı
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Yetkilisi

Hakan AKBULUT
Başkan Yardımcısı V.

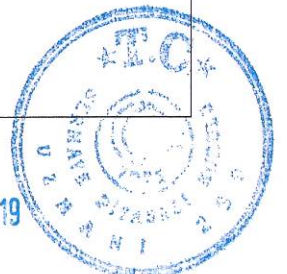
Hakan AKBULUT
Başkan Yardımcısı

**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
İHRAÇ EDİLECEK TEMİNATLI MENKUL KIYMETLERE İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİ EKİDİR**

Teminat sorumlusu unvan ve ticaret sicil bilgileri	: Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.(Ernst & Young Global Limited üyesi) ("Güney Bağımsız Denetim") Ticaret Sicil Md. /No: İstanbul/ 479920
Hizmet sağlayıcı unvan ve ticaret sicil bilgileri (varsa)	: T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ("Ziraat Bankası") Ticaret Sicil Md. /No: Ankara / 1148
Nakit yöneticisi unvan ve ticaret sicil bilgileri (varsa)	: -
Dışarıdan hizmet alınan diğer kuruluşların unvan ve ticaret sicil bilgileri (varsa)	İhraca Aracılık Edecek Kuruluş: Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ticaret Sicil Md. /No: İstanbul / 364979 Derecelendirme Şirketi: TURKrating-İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. Ticaret Sicil Md. /No: İstanbul / 594794 Hukuk Danışmanı Akol Avukatlık Bürosu
Teminat varlıklarının, satış süresi içinde satılamayan veya satış sonrasında itfa/erken itfa edilen TMK oranında azaltılmasına ilişkin esaslar (varsa)	: İlgili Tebliğ uyarınca öngörülen teminat fazlası oranlar ve teminat uyum ilkeleri sağlanmak koşulu ile erken ödenen veya itfa edilen VTMK'lar sonucunda teminat havuzu ihraççı tarafından azaltılabilecektir. Elektronik ortamda tutulan teminat defteri, belirlenmiş olan elverişlilik kriterlerine uyan alacaklar arasından rassal seçim ile oluşturulmaktadır. Teminat defterine giriş çıkışlar da sistem tarafından rassal seçim ile belirlenecektir. Teminat defterinin bu koşullarda azaltımı için havuzdan çıkartılacak alacaklar rassal seçimle belirlenecektir.

Hakan AKBULUT
Başkan Yardımcısı

05 Aralık 2019

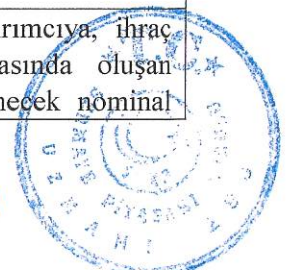


ORTAKLIK HAKKI VERMEYEN SPA - İHRAÇ BELGESİ EKİ

Teminat varlıklara ilişkin bilgiler	:	Varlık türü	Portföy Dağılımı (%)
Teminat uyum ilkelerinin ihlali veya ihraççının yükümlülüklerini yerine getirememesi durumlarında teminat varlıklardan yapılan tahsilatların ayrı bir hesaba aktarımını sağlamak için yapılan sözleşmeler ve varsa alınan diğer tedbirler	:	TOKİ'nin konut ve işyeri satışlarından kaynaklanan ve Ziraat Bankası aracılığıyla tahsilatları yapılmakta olan taksitli ve sözleşmeye bağlanmış alacakları Teminat defterinde yer alan varlıkların net bugünkü değerinin, teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan toplam yükümlülüklerin net bugünkü değerinden, faiz oranları ve kurlardaki muhtemel değişikliklere duyarlılığının ölçülmesi amacıyla uygulanacak stres testi senaryolarının tümünde asgari olarak %3 oranında fazla olması öngörülmektedir. VTMK ihracı ile ilgili olarak Ziraat Bankası ve TOKİ arasında "Hizmet Sağlayıcı Sözleşmesi", Güney Bağımsız Denetim, Ziraat Bankası ve TOKİ arasında da "Teminat Sorumlusu Sözleşmesi" imzalanmış olup, Teminat Uyum İlkeleri (TUI)'ne uyumun takibi bu sözleşmeler kapsamında yerine getirilecektir. TMK Tebliği'nin "Teminat Uyum İlkelerinin İhlali" başlıklı 25. ve "İhraççının Yükümlülüklerini Yerine Getirememesi" başlıklı 26. maddeleri kapsamında teminat varlıklardan yapılan tahsilatların biriktirilmesi ve yalnızca muaccel hale gelen toplam yükümlülüklerin yerine getirilmesinde kullanılmak amacıyla T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Bilkent Şubesi nezdinde TR700001001762053866634956 IBAN numaralı TOKİ- VTMK Sahipleri Bloke Hesabı açılmıştır. Söz konusu hesap sadece bu amaçla kullanılabilir olup, başka bir amaçla kullanılamaz. Hesabın idaresi, teminat defterinin de idaresinden sorumlu olan T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'de olacaktır. TUI'nin hesaplama ve kontrolleri, Hizmet Sağlayıcı tarafından yapılacaktır. İhlal halinde Hizmet Sağlayıcı tarafından Teminat Sorumlusu'na bilgi verilecektir.	%100
TMK'nın itfa edilmesine ilişkin esaslar	:	İhraç edilecek VTMK'lar yatırımcıya, ihraç tarihinden itibaren, ihraç sırasında oluşan nominal faiz oranı ile belirlenecek nominal	

Hakan AKBULUT
Başkan Yardımcısı

05 Aralık 2019



	tutarını vade süresince alma hakkı vermektedir. İhraççı'nın yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz bir şekilde yerine getirmesi durumunda VTMK yatırımcıları, VTMK'lardan doğan anapara ve faiz alacaklarını (itfa ve kupon ödemeleri) şu esaslarla alacaklardır: İtfa ve kupon ödeme işlemleri, TOKİ tarafından Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun ("MKK") sistemine ("MKS") iletilen ödeme tarihinde ve yine TOKİ tarafından bildirilecek faiz oranı bilgileri doğrultusunda hesaplanacak tutarlar üzerinden gerçekleştirilecektir. İtfa ve kupon ödeme günü sabahı ödeme yapılacak yatırımcı, hesap, ISIN, ödeme tutarı bilgileri oluşturularak, itfası olacak kıymet bakiyeleri MKS'den silinecektir. Yatırımcı bazında ödeme tutarları hesaplanırken kupon oranı ile ilgili küsuratın virgülden sonra gelen dört hanesi dikkate alınacaktır. TOKİ'nin, MKK'nın Takasbank nezdinde yer alan nakit hesabına itfa, kupon ödeme tutarını aktarmasının ardından, yatırımcı bazında hesaplanan ödeme tutarları alacaklı üyenin Takasbank nezdindeki nakit hesaplarına topluca aktarılacaktır. Ödemeler brüt tutarlar üzerinden yapılacaktır. Üye kuruluşlar brüt olarak yapılan ödemeleri yasal vergileri kaynağında kesintileri yaptıktan sonra net tutar üzerinden yatırımcıların hesaplarına aktaracaktır. VTMK'ların faiz ödeme tarihleri, erken itfa şartları ve nihai vade tarihleri her bir ihraç kapsamında ayrıca belirlenecektir.
--	--

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesi ekinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

05 Aralık 2019



İhraççı
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)

Yetkilisi

Hakan AKBULUT
Başkan Yardımcısı V.