



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı

Sayı : 12233903-325.99-E.10119  
Konu : Borçlanma aracı ihracı hk.

25.08.2017

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1  
Yukarı Dudullu / Ümraniye / İstanbul

**İlgi:** 26.07.2017 tarihli ve 142 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile özetle; Şirketiniz tarafından, tamamı yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere toplam 500.000.000 TL tutardaki borçlanma araçlarına ilişkin ihraç belgesinin onaylanması talebiyle Kurulumuza başvurulmuştur.

Söz konusu başvurunun görüşüldüğü Kurulumuz Karar Organı'nın 23.08.2017 tarih ve 32/1089 sayılı toplantısında;

1) Şirketiniz tarafından tamamı yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, muhtelif vadelerde ihraç edilmesi planlanan toplam 500.000.000 TL nominal tutardaki borçlanma araçlarına ilişkin ihraç belgesinin onaylanması talebinin olumlu karşılanmasına,

2) Şirketinizin;

i. Yurtiçinde halka arz edilmeksizin gerçekleştirilecek ihraçlarda, satış öncesinde tertip ihraç belgesinin onaylanması amacıyla Kurulumuza başvuruda bulunulmasına gerek bulunmadığı,

ii. Kurulumuza yapılan başvuru kapsamında Kurulumuzca onaylı ihraç belgesinin (ihraç tavanı tutarını içeren) Şirketinize verileceği ve bu aşamada Kurul ücretinin alınmayacağı,

iii. Her bir tertibin satışıyla ilgili olarak Şirketiniz tarafından kesinleşmiş satış tutarı üzerinden hesaplanacak ücretin, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) tarafından borçlanma araçlarının ihraççı havuz hesaplarına aktarılmasından önce Şirketiniz tarafından Kurulumuz

hesabına yatırılması gerektiği, MKK'ya başvurularak, Kurul ücretinin ödendiğine ilişkin dekontun ibraz edilmesi ve MKK tarafından Kurulumuz nezdinde gerekli işlemlerin yapılması suretiyle satış işleminin tamamlanacağı

hususlarında bilgilendirilmesine ve bu aşamada Kurul ücreti tahsil edilmemesine,

3) Şirketiniz tarafından borçlanma aracı ihracına ilişkin 08.07.2017 tarihinde alınmış olan yönetim kurulu kararına ilişkin Kurulumuzun II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği (Tebliğ) hükümleri çerçevesinde Şirketinizin Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında özel durum açıklaması yapılmaması hususunun, söz konusu başvurunun Özel Durumlar Rehberi'nin 5. maddesi kapsamında içsel bilgi niteliği taşıyabileceği dikkate alınarak, Tebliğ'in "İçsel bilgilerin açıklanması" başlıklı 5. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "*İçsel bilgiler ve bu bilgilere ilişkin daha önce kamuya açıklanan hususlardaki değişiklikler ortaya çıktığında veya öğrenildiğinde ihraççılar tarafından açıklama yapılır.*" ve "*Özel durum açıklamalarının bildirim şekli*" başlıklı 23. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "*Sermaye piyasası araçları borsada işlem gören ihraççılar ile borsada işlem gören kira sertifikalarının fon kullanıcıları bakımından bu Tebliğin ikinci, üçüncü ve dördüncü bölümleri kapsamındaki açıklamalar KAP'ta yer alan ilgili form kullanılarak KAP'ta yapılır... Bu Tebliğde aksi belirtilmedikçe açıklamaların derhal yapılması esastır...*" hükümlerine aykırılık teşkil etmesi nedeniyle Şirketinizin bundan sonra yapılacak özel durum açıklamalarının Kurulumuz düzenlemelerinde öngörülen süreler içerisinde gerçekleştirilmesi gerektiği hususunda bilgilendirilmesine

karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketiniz tarafından tamamı yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere toplam 500.000.000 TL nominal değerli borçlanma araçlarına ilişkin ihraç belgesi **Ek**'te yer almakta olup, Kurulumuzca onaylı ihraç belgesinin ticaret siciline tescil edilmesine gerek bulunmamaktadır. Buna karşın, söz konusu belgenin teslim alınmasını takiben on beş iş günü içerisinde ve her hâlûkârda satıştan en az bir gün önce Şirketiniz ve satışa aracılık hizmeti vermesi öngörülen Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde ve KAP'ta ilan edilmesi gerekmektedir. Öte yandan, II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin "*İhraç belgesinin geçerlilik süresi*" başlıklı 18. maddesi uyarınca Kurulumuzca onaylı ihraç belgesi, bu belgenin onaylanmasının kararlaştırıldığı Kurulumuz karar tarihinden itibaren bir yıllık süre içerisinde yapılacak ihraçlar için geçerlidir.

Diğer taraftan, VII-128.8 sayılı "Borçlanma Araçları Tebliği"nin 8. maddesinin birinci fıkrası uyarınca yurt içinde ihraç edilecek borçlanma araçlarının MKK nezdinde elektronik ortamda kayden ihracı ve bunlara ilişkin hakların hak sahipleri bazında izlenmesi zorunlu

olup, bu amaçla MKK'ya başvurulması gerekmektedir. Ayrıca, Kurulumuzca onaylı ihraç belgesi kapsamında yurt içinde ihraç edilecek borçlanma araçlarına ilişkin olarak; Kurulumuzun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemeleri uyarınca zorunlu tutulan hallerde, nitelikli yatırımcılara yapılacak satışlarda yatırımcılardan ilgili beyanların alınması ve ihraç sonrasında halka arz kapsamına girecek şekilde bunların satışına yol açacak işlemlerde bulunulmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

***e-imzalıdır***

Onur ATİLLA  
Daire Başkanı (T.)

**Ek: Onaylı İhraç Belgesi**



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

İşbu İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.08.2017 tarih ve 32/1089 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu belge ile verilen ihraç tavanı kapsamında satılacak sermaye piyasası araçları onay tarihinden itibaren 1 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.

|                                                                                                            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İhraççı Unvanı</b>                                                                                      | : | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>İhraççının iletişim adresi ve internet sitesi</b>                                                       | : | Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1<br>Yukarı Dudullu / Ümraniye / İstanbul<br><a href="http://www.halkgyo.com.tr">www.halkgyo.com.tr</a>                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>İhraççının ticaret sicili / Ticaret sicil numarası</b>                                                  | : | İstanbul / 751122                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>İhraca ilişkin yetkili organ kararı / karar tarihi<br/>(Genel kurul kararı / Yönetim kurulu kararı)</b> | : | 08.07.2017 / 254 tarih ve sayılı Yönetim Kurulu Kararı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>İhraç edilecek sermaye piyasası aracı<br/>(Sadece biri seçilecek)</b>                                   | : | <input checked="" type="checkbox"/> Borçlanma Aracı<br><input type="checkbox"/> Kira Sertifikası<br><input type="checkbox"/> Gayrimenkul Sertifikası<br><input type="checkbox"/> VDMK <input type="checkbox"/> IDMK<br><input type="checkbox"/> VTMK <input type="checkbox"/> ITMK<br><input type="checkbox"/> Yatırım Kuruluşu Varantı/Sertifikası<br><input type="checkbox"/> Diğer |
| <b>İhraç türü<br/>(Yurt içi veya yurt dışından sadece biri seçilecek)</b>                                  | : | <input checked="" type="checkbox"/> Yurt içinde halka arz edilmeksizin satış<br><input checked="" type="checkbox"/> Tahsisli satış<br><input checked="" type="checkbox"/> Nitelikli yatırımcıya satış<br><input type="checkbox"/> Yurt dışı satış                                                                                                                                     |
| <b>Bu belge kapsamında ihraç edilebilecek sermaye piyasası araçlarının ihraç tavanı</b>                    | : | 500.000.000.-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Dr. Feyzullah YETGİN**  
Genel Müdür /  
Yönetim Kurulu Üyesi

**HALK GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Yüksel GÖRGEÇ**  
Yönetim Kurulu  
Başkan Vekili



**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMESİZİN İHRAÇ EDİLECEK BORÇLANMA  
ARAÇLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİ EKİDİR**

|                                               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Borçlanma aracı türü                          | : | <input checked="" type="checkbox"/> Tahvil/Finansman Bonosu<br><input type="checkbox"/> Yapılandırılmış Borçlanma Aracı<br><input type="checkbox"/> Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Aracı<br><input type="checkbox"/> Paya Dönüştürülebilir Tahvil<br><input type="checkbox"/> Değiştirilebilir Tahvil<br><input type="checkbox"/> Diğer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Borçlanma aracına ve ihraca ilişkin esaslar   | : | <p>Şirketimiz esas sözleşmesinin 7. maddesine istinaden Yönetim Kurulu'na verilen yetki doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.8 sayılı Borçlanma araçları Tebliği hükümlerine uygun olarak; 1 yıllık dönem içerisinde yurt içinde, bir veya birden fazla ihraç yoluyla gerçekleştirilecek, çeşitli tertip ve vadelerde, piyasa koşullarına göre belirlenecek sabit ve/veya değişken faiz oranlarına sahip, kupon ödemeli veya ödemesiz, azami 500.000.000 TL (beşyüzellimilyon Türk Lirası) nominal değerli borçlanma araçlarının halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara / tahsisli olarak satılmak üzere ihracına karar verilmiştir.</p> <p>Şirketimizce, çeşitli tertip ve vadelerde, bir veya birden fazla defada ve yurtiçinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara / tahsisli olarak satılmak üzere borçlanma aracı ihraç edilecektir. Borçlanma araçları, piyasa koşullarına bağlı olarak iskontolu, sabit kuponlu veya değişken kuponlu olacaktır. Faiz oranı, borçlanma araçlarının vadesi ile uyumlu Hazine Bonosu ve/veya Devlet Tahvillerinden bir veya birkaçının faiz oranının referans olarak alınıp söz konusu borçlanma araçlarının faizleri üzerine belirlenecek ek getiri oranının eklenmesi suretiyle tespit edilebileceği gibi sabit bir faiz oranı ile de tespit edilebilecektir.</p> <p>İhraç edilmesi planlanan tahvil/finansman bonolarının vadesinden önce muaccel hale gelebilecek şekilde koşullu ihracı planlanmamaktadır.</p> <p>Borçlanma araçlarının Borsa İstanbul'da Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım pazarında kot dışı olarak nitelikli yatırımcılar arasında işlem görmesi planlanmaktadır.</p> <p>Nitelikli Yatırımcıya İhraç Pazarı'nda sadece Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan "Nitelikli Yatırımcılar" işlem yapabilirler.</p> |
| Borçlanma Aracının Birim Nominal Değeri       | : | Tahsisli satış yapılması durumunda birim nominal değer asgari 100.000 TL'dir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| İhraçtan elde edilecek fonun kullanım yerleri | : | İhraçtan elde edilecek fon, Şirketin İstanbul Finans Merkezi projesi ve diğer gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılacaktır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| İhraççı taahhütleri                           | : | Yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



**HALK GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

|                                                                     |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İhraççının veya aracın kredi derecelendirme notuna ilişkin bilgiler | : | <b><u>Kredi Derecelendirme Şirketi:</u></b><br>SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.<br><b><u>Verildiği Tarih:</u></b> 21.07.2017<br>“Yatırım Yapılabilir” seviye<br><b><u>Şirketin Uzun Vadeli Ulusal Notu:</u></b> AA-<br><b><u>Şirketin Kısa Vadeli Ulusal Notu:</u></b> A1+<br><b><u>Görünüm:</u></b> Stabil |
| Yetkili kuruluş                                                     | : | Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Garanti hükümleri ve garantör hakkında bilgiler                     | : | Yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Erken itfa esasları                                                 | : | Yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Geri alım esasları                                                  | : | Yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Yeniden yapılandırma esasları                                       | : | Yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Diğer hususlar                                                      | : | Yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

İşbu belge ile birlikte, **25/07/2017** tarihli başvuru formu da KAP'ta ilan edilmiştir.

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

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Dr. Feyzullah YETGİN**  
Genel Müdür /  
Yönetim Kurulu Üyesi

**HALK GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Yüksel GÖRGEÇ**  
Yönetim Kurulu  
Başkan Vekili