

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 24.02.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 1.020.000.000 TL'den 1.530.000.000 TL'ye çıkarılmasını nedeniyle arttırılacak 510.000.000 TL nominal değerli payların halka arzının ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunu Kurulca tahakkük halinde gubneyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'na herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bölümü olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.halkgvo.com.tr ve www.halkyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 16'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanlış ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan İhraççı sorumludur. Zararın İhraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin aşıkça belli olduğu halde; halka arz edenler, İhraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varlık garantör ve İhraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumuna gereğince göre zararlar kendilerinin yüklenmiş olduğu ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanlış, hatalı veya tutarsız olmayan durumu haric olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenmemektedir. Başvuru sürecine, dercelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer alan özete hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanlış ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.



GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "değerlendirilmiştir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki koşulları ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ilerleyen geleceğe yönelik açıklamaların doğruluğundan çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."




YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

KISALTIMA VE TANIMLAR.....	5
1. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:.....	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER.....	7
2. ÖZET.....	9
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	29
4. BEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	30
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	35
6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER.....	39
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	47
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	51
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	53
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	61
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	71
12. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	71
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	72
14. İDARİ YAPı, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	72
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	80
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	81
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	86

18. ANA PAY SAHİPLERİ	87
19. İLİŞKİLİ TARAFALAR VE İLİŞKİLİ TARAFALARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	89
20. DİĞER BİLGİLER	92
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	97
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	97
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	100
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	108
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	116
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	117
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	118
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	120
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	120
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	130
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	131
33. EKLER	131


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KISALTIMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirket
AVM	Alışveriş Merkezi
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcılar Derneği
Halkbank, Banka	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Halk Yatırım, Yetkili Kuruluş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halk VKŞ	Halk Verlik Kiralama A.Ş.
İhraççı, Şirket, Ortaklık, Halk GYO	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
KAP	Kamuya Aydınlatma Platformu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENER KİŞİLER

Bu izahname ve ekinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin sularını değiltirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İbrazçı Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kurum:
HALK GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yaşar GÖKTAŞ Genel Müdür Yardımcısı Bülent KARAN Genel Müdür 21.02.2022	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kurum:
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Merve ÖZDEMİR DİLİDÜZGÜN Müdür Zafer MUSTAFAOĞLU Müdür 21.02.2022	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiltirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmza sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.



<p>İgih Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin</p> <p>Adı, Soyadı, Görevi</p>	<p>Sorumlu Olduğu Kurum:</p>
<p>DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</p> <p>Hasan Kılıç</p> <p>Sorumlu Denetçi</p>	<p>31.12.2018 ve 31.12.2019 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları</p>
<p>DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</p> <p>Zare Geyic Şentürk</p> <p>Sorumlu Denetçi</p>	<p>31.12.2020 Dönemine Ait Bağımsız Denetim ve 30.09.2021 Dönemine Ait Sınır Denetim Bağımsız Denetim Raporu</p>
<p>SAHA Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme A.Ş.</p> <p>Selim Söhan Seçkin</p> <p>Yönetim Kurulu Başkanı</p>	<p>2018 / 2019 / 2020 dönemlerine ait Kredi ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporları</p>
<p>JCR Avrupa Derecelendirme A.Ş.</p> <p>Feyzullah YETGİN</p> <p>Genel Müdür</p>	<p>2021 dönemine ait Kredi ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporları</p>
<p>A ARTIBİR Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</p> <p>Burhanettin Tandoğan</p> <p>YK Başkanı Genel Müdür</p> <p>Sorumlu Değerleme Uzmanı</p> <p>Lisans No:400814</p>	<p>2018 dönemine ait Değerleme Raporları</p>
<p>NET KURUMSAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</p> <p>Erdemiz Bahkçıoğlu</p> <p>Sorumlu Değerleme Uzmanı</p> <p>Lisans No:401418</p>	<p>2019-2020-2021 dönemine ait Değerleme Raporları</p>

ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. ÖZET

A - GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">• Bu özet izahnameye giriş olarak olamazdır.• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamesinde bir bütün olarak değerlendirilmelidir.• İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, başka arzu gerçekleştirildiği ilkinin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisi ile ilgili maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katılmak zorunda kalabilir.• Özetle başlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) bilgilerin hukuki sorumluluğuna ancak özette izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanlış, hatalı veya tutarsız olmasa veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlanmaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.
B - İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret mevzuatı ve işletme adı	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme adı yoktur.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabii Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kuruluşu Ülkesi: Türkiye Cumhuriyeti İletişim Adresi: Şerifali Çiftliği Tadaşı Mah. Ertuğrulgazi Sok.No:1 34774 Yukarı Dudullu-Üsküdar/ İSTANBUL Telefon: 0216 600 10 00-0216 600 10 29 Faks: 0216 594 53 72
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanıtımı ile faaliyet gösterilen	Şirket, Esas Sözleşme'nin 5. Maddesinde belirtildiği şekilde, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla ilgili olarak ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere, kırsal sermayeli olarak kurulmuş halka açık bir anonim ortaklıktır. Şirketin gayrimenkul portfolyünde, inşaatı devam eden 2, projelendirme aşaması

<p>sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p>	<p>devam eden 1 ve inşaatı tamamlanan ancak satışları devam eden 2 olmak üzere toplam 6 aktif gayrimenkul projesi, Erzurum ve İstanbul Beyoğlu'nda olmak üzere 2 arsa ve toplam 22 olmak üzere düzenli kira geliri elde edilen otel (2 adet) ve ofis binaları (20 adet) bulunmaktadır.</p> <p>Tamamlanmış Projeler Halkbank Finans Kule (2012) İstanbul Referans Bakırcıy Projesi (2014) İstanbul Levent Otel (2015) Ekişehir Pancarın Plus Projesi (2015) Şekercinar Projesi (2015) İstanbul Bizimtepe Aydos Projesi (2018) Erzurum Şehristan Konutları (2018) Sahpazarı Port Bosphorus Oteli (2018) Caddesiz Kentsel Dönüşüm Projesi (2020)</p> <p>Devam Eden Projeler İstanbul Finans Merkezi "Halk Ofis Kuleleri" Projesi Evra İzmir Projesi Düvran Sanayi Sitesi Projesi</p> <p>Gayrimenkul Yatırımcılar Derneği'nin yayınladığı GYODER Gösterge 2021 yılı Türkiye gayrimenkul sektörü 3. çeyrek raporunda yer alan bilgiye göre, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen, 2021 baş itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerektiren talep yönü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşınıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır.</p> <p>İnşaat sektörü 2021 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 6,7 oranında büyüyerek en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etmiştir. 2021 yılının 11 aylık döneminde konut satışları %9,2 oranında azalarak 1 milyon 265 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlar ise yüzde 55 oranında azalarak 249 bin adet olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar, mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizler/döviz kurunun yarattığı</p>
--	--

		<p>alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak değerlendirilebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık halen devam etmektedir.</p> <p>Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerde birlikte devam eden doğal talep özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş tetiklenmiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ekim ayı konut fiyat endeksi verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %40, reel olarak ise %16,8 oranında artış gerçekleşmiştir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselmeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.</p> <p>2021 yılı geneli sektör açısından değerlendirilince yapıldığında; kitlesel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, sınıftan, inşa sistemine, nakitlerin yavaşlama, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.</p> <p>Sektörel verilere bakıldığında ise, İnşaat Maliyet Endeksi'nin Kasım ayında %48,87'ye yükseldiği, İnşaat Gövme Endeksi Aralık ayı verisinin ise %3,9 azalarak %90 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir.</p> <p>2021 4. çeyrekte yeni bir GYO kurularak toplam sayıları 37'ye yükselen GYO'ların Aralık ayı itibarıyla piyasa değerleri toplamı 95 milyar TL'ye yaklaşmıştır. Halk GYO, 2,4 milyar TL'lik piyasa değeri ile GYO sektöründe 13. sırada yer almaktadır. 2021'in üçüncü çeyreğinde GYO'ların halka açıklık oranı %43,2, filii döşenim oranı %23,9 olarak gerçekleşmiştir.</p>
B.4a	İhracatçı ve faaliyet gösterdiği sektörün etkileyen dışsal etkenler hakkında bilgi	<p>Global bazda yaşanan COVID 19 salgınının sosyal ve ticaret hayatına olumsuz etkileri, gerek global ekonomilerin gerekse Türkiye ekonomisinin geçmişteki kadar hızlı büyümemesine ve hatta ekonomilerde küçülmelere sebep olmuştur.</p> <p>Kitlesel ekonominin 2021'de %5,9, 2022'de %4,9 büyümesinin beklendiği kaydedilmiştir. Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund-IMF), temmuz ayında yayımladığı tahminlerde, kitlesel ekonominin bu yıl %6 ve 2022'de %4,9 büyüyeceğini öngörmüştü.</p> <p>2021 yılını ilişkin büyüme tablosunda yapılan aşağı yönlü revizyonun gelişmiş ekonomilerde kısmen arz kaynaklı kaynaklı düşüşü yansıttığı belirtilen raporda, gelişmekte olan</p>

ekonomilerde ise büyük ölçüde kötüleşen salgın dinamiklerini yansıttığı ifade edildi.

Türkiye’de uygulama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve döviz kurlarındaki artış dolayısıyla yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) yıllık büyüme hızı %7,4 olarak gerçekleşirken, inşaat sektörünün büyüme hızı %6,7 olarak kaydedilmiştir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan “konut satış” rakamlarına baktığımızda, 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkilerinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışta gösterir niteliktedir.

2021 yılının 11 aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. Kasım itibarıyla konut satışlarının %9,2 oranında azalışını görmekteyiz. Aml kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2021 yılı 11 aylık döneminde ipotekli satışlar %55 oranında azalmıştır.

Pandemi ortamında ülke merkez bankalarının izlediği düşük faiz politikası arz kıtlığı ile birleşti ve gayrimenkul sektörüne yönelik talep hızlandı; ayrıca tedarik zincirindeki sorunlar, enerji ve hammadde maliyetlerindeki artışlar üretim maliyetlerini artırdı ve konut fiyatları tarihin en yüksek düzeylerine taşındı. TÜİK tarafından yayımlanan “İnşaat Maliyet Endeksi” 2021 yılı Kasım ayında %48,87 olarak gerçekleşirken, TCMB tarafından yayımlanan Konut Fiyat Endeksi ise Ekim ayı itibarıyla nominalde %40, reel olarak ise %16,8 olarak kaydedildi. Dolayısıyla, artan üretim maliyetlerinin yeni üretilen konutlarda fiyatları daha da yukarıya taşıyacağı söylenebilir.

2021 üçüncü çeyrekte kitlesel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran’da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık

		<p>enflasyonu kademeli olarak yükselişle Aralık ayında %36,08 seviyesine çıkmıştır.</p> <p>Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirime gitmiş ve ardından politika ile, Aralık ayı toplantısında %14,0'a kadar düşürmüştür. Konut kredisi faiz oranları ise Aralık ayı itibarıyla yıllık % 17,82 olarak gerçekleştirilmiştir.</p> <p>Son dönemde döviz kurlarının Türk Lirası aleyhinde hareket ediyor olması girdi fiyatlarını artırarak ve maliyetlerde yükseltici etki oluşturmaktadır.</p> <p>Bankalarla birlikte, kampanya dönemleri hariç olmak üzere, genel olarak ertan konut kredisi faizlerinin de olumsuz yönde etki ederek, tüketicinin talebini azalttığı görülmüştür.</p>																															
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Şirket, Halkbank'ın bağlı ortaklığı vasfındadır. Ana ortağı tarafından, 18 Ekim 2010 tarihinde kurulan Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktadır.</p> <p>30.09.2021 tarihinde sona eren ara dönem hesap dönemi itibarıyla, Halkbank ile Şirket arasında kiracı-kiralayıcı ve Banka-kredili müşteri ilişkisi bulunmaktadır.</p> <p>Ek olarak Şirket, 30.09.2021 tarihi itibarıyla Halkbank'ın %100 bağlı ortaklığı olan Halk Varlık Kiralama Şirketi'nin ("Halk VKŞ") ihraççı olduğu toplam 600 milyon nominal TL tutardaki kira sertifikalarında fon kullanıcısı pozisyonundadır.</p>																															
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/urvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ortağı/Temsil Üyesi/Ad Soyadı</th> <th colspan="3">Sermayedeki Payı</th> </tr> <tr> <th>Oran</th> <th>Tutar (TL)</th> <th>Oran (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Türkiye Halk Bankası A.Ş.</td> <td>A</td> <td>16.116.736.156</td> <td>1,53</td> </tr> <tr> <td>Türkiye Halk Bankası A.Ş.</td> <td>B</td> <td>717.896.639.943</td> <td>70,38</td> </tr> <tr> <td>Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</td> <td>A</td> <td>384.903.443</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>Halk Finansal Kiralama A.Ş.</td> <td>A</td> <td>1,334</td> <td><0,01</td> </tr> <tr> <td>Halkın Akademi Yatırım</td> <td>B</td> <td>295.999.756.934</td> <td>28,00</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td></td> <td>1.028.000.000,000</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table>	Ortağı/Temsil Üyesi/Ad Soyadı	Sermayedeki Payı			Oran	Tutar (TL)	Oran (%)	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	16.116.736.156	1,53	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	717.896.639.943	70,38	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	384.903.443	0,84	Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	1,334	<0,01	Halkın Akademi Yatırım	B	295.999.756.934	28,00	Toplam		1.028.000.000,000	100,00
Ortağı/Temsil Üyesi/Ad Soyadı	Sermayedeki Payı																																
	Oran	Tutar (TL)	Oran (%)																														
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	16.116.736.156	1,53																														
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	717.896.639.943	70,38																														
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	384.903.443	0,84																														
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	1,334	<0,01																														
Halkın Akademi Yatırım	B	295.999.756.934	28,00																														
Toplam		1.028.000.000,000	100,00																														

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi gereğince; A Grubu paylar nama, B grubu paylar benalime yazılıdır. Nama yazılı payların devri keşiflenemez. A Grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. yönetim kurulunun yarıdan bir fazlasını oluşturacak sayıda üyeler A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir.

A grubu iradiyazlı payların %98'ini elinde bulunduran Halkbank'ta Şirket sermayesindeki (halka açık payları ile birlikte) pay oranı %79,33 olup, bu kapsamda, Şirket'in yönetim hakimiyetini elinde bulundurmaktadır. Halkbank'ın ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Ortaka Teorik Oranları / Adı Soyadı	Sermayesindeki Payı (TL)	Sermayesindeki Pay Oranı (%)
Türkiye Varlık Fonu	1.862.601.723,76	75,29
Diğer	611.174.500	24,71
Toplam	2.473.776.223,76	100,00

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirketin finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.halkgyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

Temel konsolide bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir;

Bilanço (TL)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
VAZİRELİKLER				
Bilanço Kısmı	288.893.829	446.170.370	293.222.287	232.379.849
Netli ve Netli Bakiyesi	71.731.882	48.300.264	74.225.377	38.003.603
Temel Aktifler	2.879.138	5.346.390	11.511.788	8.737.225
- Etkin varlıklar	0	0	5.174	607
- Etkin olmayan varlıklar	2.879.138	5.346.390	11.506.614	8.736.618
İstifler	46.208.295	18.178.821	67.588.668	148.923.321
Paylar Ödenmiş Olmayan	449.945	1.828.881	14.072.788	16.011.668
- İstifli varlıklar	751.340	31.288	417.394	298.429

- Diğer alım satım araçları	479.528	1.472.873	9.448.794	38.425.137
Çatılımlar ve diğer aktif varlıklar	549.454	896.743	1.894.761	1.881.383
Diğer finans varlıklar	21.796.943	36.738.785	21.427.269	48.315.633
- Diğer alım satım araçlarından	27.186.487	38.728.789	27.477.269	48.315.432
Banka Varlıkları	3.022.090.889	3.488.020.210	3.864.088.800	3.439.827.804
Yatırımlar	298.772	1.587.843	4.986.244	6.116.262
- Diğer alım satım araçlarından	132.772	1.587.843	4.986.244	6.116.262
Finans kuruluşları	3.287.261.275	3.596.887.889	2.715.800.000	2.284.772.434
Mali finans varlıklar	4.882.633	4.894.270	4.434.396	828.826
Mali alım satım araçlarından	398.312	552.874	393.329	398.113
Diğer mali alım satım araçlarından	399.973	396.401	393.329	398.113
Yatırımların diğer aktifleri	39.427.420	398.734.877	36.733.415	138.852.889
- Diğer alım satım araçları	-	-	-	398.429
- Diğer alım satım araçlarından	37.427.420	398.734.877	36.733.415	138.734.490
Diğer finans varlıkları	33.296.884	81.748.888	28.183.826	56.338.829
- Diğer alım satım araçlarından	33.296.884	81.748.888	28.183.826	56.338.829
Yatırım Varlıkları	3.896.384.239	3.534.738.886	3.428.348.239	3.484.790.290

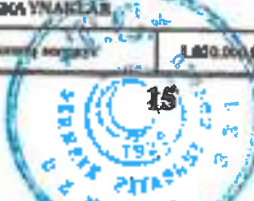
KAYNAKLAR

Özellik Vadeli Yatırımları	893.480.248	888.246.248	683.226.282	288.226.222
Kısa vadeli borçlanmalar	784.173.884	888.205.227	621.280.829	294.828.027
Uzun vadeli borçlanmalar (tanımlı krediler)	51.582.644	48.938.126	5.294.689	3.287.286
- Diğer borçlanmalar	11.622.644	48.938.126	3.296.877	3.287.286
Yatırım borçları	68.287.421	38.894.088	2.023.483	15.486.277
- Diğer alım satım araçları	7.878	8.742	23.004	72.878
- Diğer alım satım araçlarından	48.287.421	38.887.246	2.000.477	15.413.400
Banka ve diğer finans kuruluşları	78.287.421	48.887.246	15.423.289	28.134.577
- Diğer alım satım araçlarından	78.287.421	48.887.246	15.423.289	28.134.577
Kısa vadeli borçlanmalar	1.732.714	1.888.429	1.824.925	1.249.787
- Çek ve diğer finans kuruluşları	1.732.714	1.888.429	1.824.925	1.249.787
- Diğer	-	-	2.826	287.287
Diğer kısa vadeli borçlanmalar	28.737.241	11.296.221	6.348.049	28.736.884
- Diğer	28.737.241	11.296.221	6.348.049	28.736.884
Uzun Vadeli Yatırımlar	88.882.023	81.428.888	8.748.887	37.826.274
Uzun vadeli borçlanmalar	81.882.888	81,428,888	8,828,447	17,506,129
- Diğer borçlanmalar	81,882,888	81,428,888	8,828,447	17,506,129
Uzun vadeli borçlanmalar	798.827	817.887	748.828	329.825
Çek ve diğer finans kuruluşları	798.827	817.887	748.828	329.825

ÖZGE VAKIFLAR

Özellik Vadeli Yatırımları	1.820.000.000	1.798.000.000	923.000.000	108.000.000
----------------------------	---------------	---------------	-------------	-------------







Özel olarak satış (-)	-31.786.094	-37.146.979	-36.142.338	-34.122.879
Paçam İşleri günlük/akademi	49.843.294	48.945.884	48.243.884	48.945.884
Ka veya maddi yurt dışı mülkiyet/taşınmaz mülkiyet diğer hesaplar günlük veya diğer	391.673	88.973	-23.470	-81.948
- Yatırımları diğer hesaplar yurt dışı diğer hesaplar/taşınmaz	234.829	88.973	-23.470	-81.948
Finans giderleri yurt dışı	38.977.743	33.755.923	49.807.834	42.861.688
Özellik gelirler yurt dışı veya maddi	1.821.383.883	1.368.888.683	1.301.125.583	354.987.778
Net olarak her rapor sonu	27.667.883	130.432.466	323.486.214	323.486.214
Paçam Özetleri	2.268.888.488	2.266.488.712	2.178.288.488	2.268.888.488
Diğer Kaynaklar	2.284.284.218	2.284.276.488	2.288.288.712	2.288.288.712

Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2020 ve 30.09.2021 dönemlerine ait öz sermaye tablosu aşağıda yer almaktadır.

Özellik Tablosu (TL)	Özellik Bakiyesi Dönem Başı	Özellik Bakiyesi Dönem Sonu	Özellik Değişikliği Dönem Başı	Özellik Değişikliği Dönem Sonu	Özellik Değişikliği Dönem Sonu
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Özellik	79.328.623	132.346.308	213.846.308	128.978.274	218.128.874
Özellikler artışı (+)	-87.824.755	-82.777.778	-81.882.881	-81.121.825	-81.824.308
Özellikler azalış (-)	48.283.388	89.895.881	86.378.288	37.823.249	96.324.881
Özellikler artışı (+)	-16.881.287	-23.888.887	-18.888.887	-18.888.887	-18.888.887
Özellikler azalış (-)	-4.118.288	-8.988.887	-8.988.887	-8.988.887	-8.988.887
Özellikler artışı (+)	2.118.287	1.888.888	2.118.287	2.118.287	2.118.287
Özellikler azalış (-)	-88.288	-1.888.888	-1.888.888	-1.888.888	-1.888.888
Özellikler artışı (+)	28.288.288	88.288.888	88.288.888	88.288.888	88.288.888
Özellikler azalış (-)	-	-	818.121.783	383.888.888	383.888.888
Özellikler artışı (+)	28.288.288	88.288.888	88.288.888	88.288.888	88.288.888
Özellikler azalış (-)	-3.288.288	-17.288.288	-18.288.288	-18.288.288	-18.288.288
Özellikler artışı (+)	27.667.883	28.288.888	28.288.888	28.288.888	28.288.888
Özellikler azalış (-)	27.667.883	28.288.888	28.288.888	28.288.888	28.288.888
Özellikler artışı (+)	8.888	8.888	8.888	8.888	8.888
Özellikler azalış (-)	-	-	8.888	8.888	8.888

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ticari alacaklar için peşin ya da başka hesaplar	762.449	-	762.421	57.439	-49.982
Diğer hesaplar için	-	-	38.323	11.259	-49.584
Ticari alacaklar için	30.200.770	38.323.000	762.421.000	300.400.000	381.200.125

Bilanço Kalemleri İçin:

Varlıklar

2018 yılında 2.632.793 bin TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2019 yılında %15 artış ile 3.099.209 bin TL seviyesine, 2020 yılında %16 artış ile 3.514.726 bin TL'ye ulaşırken, 2021/3. çeyrek döneminde önceki yıla göre %12 artış göstermiş ve 3.936.305 bin TL'ye ulaşmıştır.

Şirket varlıklarının 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemleri için sırasıyla %8, %6 %3 %5'i dönen varlıklardan oluşmaktadır. Şirketin dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, stoklar ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır.

Şirketin nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak mevduatlarından oluşmaktadır. Şirketin nakit varlıklarının değişimi 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemleri için sırasıyla %77, %158, %33 ve %53 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin nakit ve nakit benzeri kalemindeki değişikliklerin sebebi, kira sertifikası işlemlerinden gelen nakit tutarlarından kaynaklanmakta olup, kira sertifikası işlemlerinden gelen tutarlar ise ağırlıklı olarak İstanbul Utakent Projesi Finans Merkezi projesine ait ödemelerde kullanılmaktadır. Şirketin elde etmiş olduğu kira gelirleri, finansal gelirler ve gayrimenkul satış gelirleri ise şirketin yürüttüğü diğer faaliyet harsamaları için kullanılmaktadır.

Şirketin peşin ödenmiş giderleri, verilen kısa vadeli avanslar ve peşin ödenen sigorta giderlerinin dönemsel sınıflandırmasından oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderler yıllar itibarıyla azalan bir seyir izlemektedir.

Şirketin ticari alacakları projelerindeki satışlardan oluşan vadeli ticari alacaklardan ve kira alacaklarından oluşmaktadır. Kira alacaklarının tamamı için teminat karşılığı bulunmaktadır. Şirketin ticari alacaklarındaki değişimler 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemleri için sırasıyla %73, %18, %54 ve %42 olarak gerçekleşmiştir. Ticari alacaklarındaki değişiklikler vadeli gelen ticari alacakların tahsilinden ve dönemler itibarıyla uzun kısa dönem sınıflandırmalarından meydana gelmektedir.


ALİ RIZA KAYA
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




ALİ RIZA KAYA
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar, şirketin finansal gelirleri için finans kurumlarının kesmiş olduğu stopajlardan oluşmaktadır. Yıllar itibarıyla azalan bir seyir izlemektedir.

Diğer dönem varlıklar, devreden KDV, kamu kurum ve kuruluşlarına verilen depozito ve teminatlar ile diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır. Diğer dönem varlıklarında en büyük kalemi devreden KDV olup, şirketin yatırım faaliyetleri devam ettiği için, devreden KDV tutarı yıllar itibarıyla artmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları ise ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullar, peşin ödenmiş giderler, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve diğer duran varlıklardan oluşmaktadır. Şirketin duran varlıkları 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemleri için sırasıyla; %24, %18, %20 ve %9, şeklinde artış göstermiştir. Şirketin duran varlıklarındaki artış, devam eden projelerinde yapılan yatırımlardan ve yatırım amaçlı gayrimenkullardaki değer artışlarından oluşmaktadır.

Kaynaklar

Şirketin 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemlerine ilişkin toplam kaynakları sırasıyla, %86, %85, %83 ve %75'ni özkaynaklar, %13, %15, %14, %23'ünü kısa vadeli yükümlülükler, %1, %0, %2, %2'ni ise uzun vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. 2018 yılında 371.175 bin TL düzeyinde olan toplam yükümlülükler, 2019 yılında %18 artış ile 460.989 bin TL'ye 2020 yılında %28 artış ile 588.237 bin TL'ye ve 2021-3. çeyrek döneminde bir önceki yıla göre %108 artış göstermiş ve 987.044 bin TL'ye ulaşmıştır.

Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak kısa vadeli finansal borçlar, ticari borçlar, erelenmiş gelirler ile kısa vadeli diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirketin uzun vadeli yükümlülükleri ise uzun vadeli finansal borçlar ile karşılıklardan oluşmaktadır.

Şirketin finansal yükümlülüklerin TFRS 16 faaliyeti kiralama kapsamında yapılan işlemler dışında, borçlanma senetleri (kira sertifikası), banka kredileri, finansal kiralama (leasing) borçlarının tamamı 30.09.2021 dönemi itibarıyla İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında kullanılmıştır. Şirketin borçlanma kalemlerinin yıllar itibarıyla değişim tablosu aşağıda sunulmuştur.

Finansal Borçlar (Tutar)	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
a) Kurumlar Borçları	628.781.564	305.611.480	347.171.748	394.144.342
b) Banka Borçları	126.282.946	148.882.488	49.886.386	89.761.725
c) Finansal Kurumlar İhtisabına Borçlar(*)	82.241.023	34.591.486	78.548.837	24.878.975
d) Finansal Kurumlar İhtisabına Borçlar	1.884.288	1.117.720	1.817.413	-
	839.189.821	490.203.174	477.424.384	508.785.042

Finansal Borçlar (Tutar)	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
a) Kurumlar Borçları	74%	78%	73%	78%
b) Banka Borçları	15%	30%	10%	17%
c) Finansal Kurumlar İhtisabına Borçlar(*)	10%	7%	16%	5%
d) Finansal Kurumlar İhtisabına Borçlar	1%	1%	1%	0%
	100%	100%	100%	100%

Şirketin ticari borçları ağırlık olarak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi için ödenecek hakedişleri kapsamakta olup, diğer ticari borçlar ise şirketin işletme faaliyetleri kapsamında ödenecek cari dönem ticari borçlarıdır.

Şirketin ertelemiş gelirleri, ağırlıklı olarak şirketin İzmir'de gerçekleştirmiş olduğu Evros İzmir Projesi'nden meydana gelmektedir. Detay tablosu yıllar itibarıyla aşağıda sunulmuştur.

Bölge/Proje Adı	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi	78.136.823	39.868.222	1.978.811	1.807.878
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi	74.308	98.881	2.140.927	1.444.823
Evros İzmir projesi	328.221	42.881	1.461.408	-
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi	790	888	1.461.408	1.807.878
Evros İzmir projesi	-	10.213	42.881	21.945
Diğer ticari borçlar	-	39.885	-	22.200
	78.945.142	83.147.880	4.942.527	5.076.924

Şirketin 2018 yılında 2.632.793 bin TL düzeyinde olan varlık büyüklüğü, 2019 yılında %15 artış ile 3.039.209 bin TL seviyesine, 2020 yılında %16 artış ile 3.514.726 bin TL'ye ulaştırırken, bu kalemler 2020/3. çeyrek döneminde önceki yıla göre %12 artış göstermiş ve 3.936.305 bin TL'ye ulaşmıştır.

Şirketin 2018 yılında 381.345 bin TL, 2019 yılında 321.408 bin TL, 2020 yılında 352.452 bin TL ve 2021/09 döneminde 27.468 bin TL net dönem kârı elde etmiştir. Şirket 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 aynı yılın bir önceki dönemlerine göre özkaynaklar kaleminde sırasıyla %20, %12, %14 ve %13 artış gerçekleştirmiştir. Şirket her yıl yasal kayıtlarına göre oluşan dönem kârının %90'unun bedelsiz sermaye %10'unu da nakit olarak her sene dilediği şekilde dağıtmaktadır. SPK kâr payı rehberinde, "Dağıtılması

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarda) mevcut net dağıtılabilir kârden veya diğer kaynaklardan karşılanabileceği sürece dağıtılabilir olacaktır. Bir başka deyişle, dağıtılacak kâr payı tutarında üst sınır, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kâr dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarıdır." şeklinde yasal düzenleme bulunmaktadır. Bu nedenle şirket tarafından dağıtılmayan kârlar özkaynaklarda geçmiş yıl kârları olarak sınıflandırılmaktadır.

Şirketin, yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bilanço tarihleri itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Şirket, genel olarak gerçeğe uygun değerini belirlemede Bağımsız değerlendirme uzman raporlarındaki nihai takdir değerini esas almaktadır.

Gelir Tablosu Kalemleri İçin;

Şirketin gelir kalemleri yıllar itibarıyla dalgalı bir artış/azalışa sahip olduğu gözlemlenmektedir.

Şirket gelirleri, kira gelirleri, konut satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri ve finansal gelirlerden meydana gelmektedir. Gelir kalemlerindeki dalgalanmalar, şirketin geçmiş yıllarda yapılan satışların teslimatını 2018 yılında yapılmasından dolayıdır. Bu sebeple, 2018 yılında konut satış gelirlerinde artış meydana geldiği görülmektedir.

2019 yılı, 2020 yılı ve 2021/09 dönemlerinde tamamlanan proje olmadıktan ilgili kalemlerde düşüş meydana gelmiştir.

Şirket, portföyündeki gayrimenkullerden, 2018 ve 2019 yılları itibarıyla piyasa verileri ile paralel kira geliri elde etmektedir. Ancak 2020 ve 2021 dönemlerinde, pandemi ortamı, gayrimenkullerdeki kiraya değişimi, eski hinaların güncellenmesi gibi benzer nedenlerden kaynaklı kira gelirlerinde düşüş meydana geldiği gözlemlenmektedir.

Şirketin, yatırım amaçlı gayrimenkulleri bilanço tarihleri itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Şirket 2018 yılında 306.881 bin TL, 2019 yılında 262.435 bin TL, 2020 yılında 315.140 bin


TALİK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



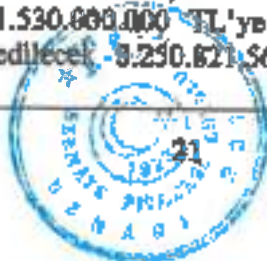

TALİK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

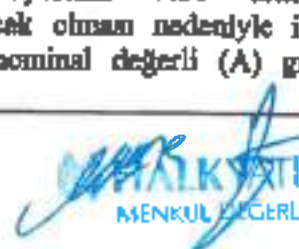
		TL ve 2021/09 döneminde ise 584 bin TL değer artış kazançı elde etmiştir. Şirket 2018 yılında 381.345 bin TL, 2019 yılında 321.408 bin TL, 2020 yılında 352.452 bin TL ve 2021/09 döneminde ise 27.468 bin TL net dönem kârı elde etmiştir.																				
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<p>Şirket'in gerek mevcut durumu itibarıyla, gerekse izahname tarihinden itibaren en az 12 aylık dönem için cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi bulunmamaktadır.</p> <p>Şirket, genel piyasa koşulları dahilinde Halk VKŞ'nin ihraççı, kendisinin fon kullanıcısı olduğu pozisyonda kira sertifikası ihraçları gerçekleştirilmekte olup, kısa vadeli yükümlülüklerini zamanında yerine getirmekte ve uzun vadeli yatırımlar gerçekleştirebilmektedir.</p> <p>Şirket net işletme sermayesini (Dönen Varlıklar - Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 30.09.2021, 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihlerinde ana orta hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ön (TL)</th> <th>30.09.2021</th> <th>31.12.2020</th> <th>31.12.2019</th> <th>31.12.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>208.626</td> <td>106.171</td> <td>192.228</td> <td>215.276</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>905.621</td> <td>502.827</td> <td>457.228</td> <td>353.338</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>-696.995</td> <td>-396.656</td> <td>-265.000</td> <td>-138.062</td> </tr> </tbody> </table>	Ön (TL)	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	Dönen Varlıklar	208.626	106.171	192.228	215.276	Kısa Vadeli Yükümlülükler	905.621	502.827	457.228	353.338	Net İşletme Sermayesi	-696.995	-396.656	-265.000	-138.062
Ön (TL)	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018																		
Dönen Varlıklar	208.626	106.171	192.228	215.276																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	905.621	502.827	457.228	353.338																		
Net İşletme Sermayesi	-696.995	-396.656	-265.000	-138.062																		

C - SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya işlem sermaye aracının borçlu olacak piyasa menkul	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 artırarak 1.530.000.000 TL'ye çıkartacak olması nedeniyle ihraç edilecek 9.250.821.567 TL nominal değerli (A) grubu
-----	---	---

 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



 HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	<p>krımnet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarma ilişkin bilgi</p>	<p>imtiyazlı ve 501.749.178,433 TL (B) grubu imtiyazsız paylar ihraç edilecektir.</p> <p>Nama yazılı olarak halka arz edilecek (A) grubu payların ISIN kodu TREHLGY00024 olup, huzarline yazılı olarak ihraç edilecek (B) grubu payların ISIN kodu TREHLGY00015'dir.</p>
C.2	<p>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</p>	<p>Paylar Türk Lirası cinsinden satışı sunulacaktır.</p>
C.3	<p>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</p> <p>Her bir payın nominal değeri</p>	<p>Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.020.000.000.-TL olup, her biri 1 TL lüzari değerde 1.020.000.000 adet paya ayrılmıştır.</p> <p>Şirket'in 1.020.000.000,000 TL'lik çıkarılmış sermayesinin;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 16.501.643,133 TL'lik kısmı A Grubu nama - 1.003.498.356,867 TL'lik kısmı B Grubu hamihsız paylardan oluşmaktadır.
C.4	<p>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</p>	<p>Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuatta pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Seri - No II-19.1, TTK md.507) -Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3) -Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.2) -Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) -Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) -Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, II-18.1) -Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn madde 29,30, Vekâleten Oy Kullanması ve Çağrı Yokıyla Vekâlet Toplanması II-30,1, TTK Madde 414, 415, 419, 425, 1527) -Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md 407, 409, 417) -Oy Hakkı (SPKn md.30, TTK md 432, 434, 436) -İfah Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II-5.1) -Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği II-14.1, TTK md 437) -İptal Davası Açma Hakkı (TTK md 445-451, SPKn md 18/6, 20/2)



HANK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.





HANK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		-Azınlık Hakları (TTK md 411, 412, 420, 439, 531, 559) -Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md 438,439)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmadığı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecekleri yeni paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Şirketin B grubu payları HLGYO koduyla Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Bu sermaye artırımı sebebiyle ihraç ve başka arz edilecek B Grubu paylar Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket, TTK hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, Vergi Kanunları düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmesi'nin kar dağıtımına ilişkin hükümleri çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmekte; kar dağıtım tutarının belirlenmesinde, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır. Şirket'in, ortaklarına dağıtacağı kar payı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanmaktadır. Tazminat dağıtım, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Şirket kurma katılım konusunda herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Şirket'in, kar dağıtım zamanına, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurulda karar verilir. Şirketin 11/03/2014-76 tarih ve sayılı Yönetim Kurulu Kararına istinaden 10.04.2014 tarihinde gerçekleştirilen Şirket Olağan Genel Kurulu'nda onaylanmış olan ve kamuyu ile paylaştığı kar dağıtım politikası, şirketin mali yapısı ve pay sahiplerinin beklentileri dikkate alınarak belirlenmiş olup, 2013 mali yıl kazançlarından başlamak üzere, her hesap yılı için net dağıtılabilir dönem karının, engeri %50 oranında bir tutarın nakit kar payı ya da bedelsiz hisse şeklinde olarak, karara bağlanan Genel Kurul

	toplantısını takiben en geç üç ay içerisinde, Türkiye'de uygulanmakta olan mevzuata uygun şekilde dağıtılması yönündedir. Şirketin kar payı avansı dağıtımını uygulaması halihazırda devam etmektedir.
--	---

D - RİSKLER

D.1	İnraççaya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler, küresel riskler, ülke riski, kredi, likidite, kur, piyasa, döviz kuru ve faiz oranına ilişkin risklerdir. Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler ise; makroekonomik riskler, döviz kuru riski, finansmanla ilişkin riskler, gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesine ilişkin riskler, jeopolitik riskler, hammadde riski, vergi avantajının kaldırılması riski, gayrimenkul değerlendirme sürecinden kaynaklanan riskler ile imar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan risklerdir.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazanımına ilişkin risklerden oluşmaktadır. a) Kar payı geliri riski: Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılmaktadır. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabilir dönem karı oluşsa dahi Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımının yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımını Genel Kurul'un onayına tabidir. b) Sermaye kazanç riski: Şirket paylarının fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST'te oluşan piyasa fiyatındaki olan düşüşler söz konusu payların elden çıkarılması durumunda elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan yatırımcıların zarar etmesine yol açabilir. Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler vb. durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket'in paylarında daha fazla olumsuz etki görülebilir. Üstte olarak Şirket'in tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri

Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektöre/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında oluşabilecek düşüşün gerçekleşmesi sonucunda yatırımcılarına zarar olmasında dahilindedir.

E - HALKA ARZ

E.1 Halka arzı ilişkin ihraççı/taahhütçü/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile kullanılacağı tahmini toplam maliyet ve talep bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

İhraç ilişkili toplam maliyetin 1.813.175 TL olduğu tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1 TL nominal değerli payların toplamı 510.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,0036 TL'dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelir 508.186.825 TL olacaktır.

Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonunu gibi ücretlendirme politikalarına tabii olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek Halk Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve bezeri gider bulunmamaktadır.

Yeni Pay Alın Halka Arzı Tamamıyla Kullanılan Durumunda

Halka Arz Menfaati	Tutar (TL)
Halka Arz Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,7)	1.020.000
BİST Koc. Alın Ücreti (%0,09+0,045V)	180.650
MKEK ihraç Hizmet Ücreti (%0,015+0,0345V)	25.775
Statüsel Kurumlar Pans (0,5%)	204.000
Aracı Kurum Ücreti (0,334V+4000)	391.750
İnşaat Tercihi ve Diğer Giderler (Tahmini)	2.000
TOPLAM	1.813.175
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	510.000.000
Pay Başına Maliyet	0,0036
NET GELİR	508.186.825

E.2a Halka arzının gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Şirketin bilanço yapısı ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi neticesinde, Şirketin mevcut ve gelecekteki yatırımlarının bir kısmının dış finansman yerine Şirketin özdenli sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

		<p>Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvurular neticesinde alınacak ocaş sonrası planlanan sermaye artırımından elde edilecek 510.000.000.-TL fundan yaklaşık 1.813.175.-TL tutardaki masraflar çıkarıldıktan sonra kalan 508.186.825.-TL tutarındaki kaynağı, Şirket'in İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında fon kullanması olduğu kira sertifikalarının iftiharında kullanılmasına planlanmaktadır.</p>
<p>K.3</p>	<p>Halka arzla ilişkin bilgiler ve koşulları</p>	<p>Şirket, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamı nakden olmak üzere 1.530.000.000.-TL'ye çıkaracaktır. Şirket tarafından çıkarılacak payların toplam nominal değeri 510.000.000 TL'dir.</p> <p>Yapılacak sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 8.250.821,567 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, 501.749.178,433 TL B grubu hamiline yazılı paylardır.</p> <p>Hissedarların yeni pay alma hakları kurtulanmıştır. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %50 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı 1 lot payın nominal değeri olan 1,00 TL fiyat üzerinden kullanılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilamından itibaren en geç 10 (on) gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olup bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatil rastlaması halinde izleyen iş günü akşamına erecektir.</p> <p>Pay bedelleri Halkbank Anadolu Kurumsal Şubesi nezdindeki Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına açılan TR24 0001 2009 8360 0080 0000 28 IBAN no'lu özel banka hesabına nakden ve tam olarak yatırılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süre ile nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satış yapılacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.halkgvo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Halk Yatırım'ın internet sitesinde (www.halkyatirim.com.tr) ilan edilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine</p>


HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		<p>bagvorneler gerekir, BİST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının Hanesi Borsa İstanbul A.Ş. internet sitesinin https://borsainistanbul.com/tr/sayfa/194/yetki-verilenlere-iliskin-bilgi?groupId=1 adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00'dür.</p> <p>Şirket'in ana ortağı Halkbank yeni pay alma hakları 15 günlük rüşen hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılmayan payların; halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere, satış stresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 25.01.2022 - 23 tarih ve sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket'e bildirmiştir.</p> <p>İhraç edilecek paylar, kayıtların esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arzla ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>Şirket paylarının ihraç ve halka arzında aracılık hizmeti veren kuruluş Halk Yatırım olup, bu hizmeti karşılığında aracılık komisyonu elde edecektir.</p> <p>Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonoimik çıkarı bulunmamaktadır.</p>
E.5	Sermaye piyasası aracının halka arz eden kişilerin/ihraççının ismi/urvanı	<p>İhraççının Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</p>
	Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarına içerecek şekilde dolayındaki pay miktarının artırılmasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	<p>İhraççı tarafından dolayındaki pay miktarının artırılmasına ilişkin verilmiş bir taahhüt bulunmemektedir.</p>
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulaama etkisinin miktar ve yüzdesi	<p>%100 Katılma göre Mevcut hissedarların halka arzla yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değeri 1 adet paydan oluşan bir lot pay için (negatif) sulaama etkisinin tutarı -0,6317 TL ve yüzdesi -%21,8'dir.</p>

Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olmaması durumunda, mevcut hissedarları halka arzdan yeni pay almaları durumunda sulanma etkisinin zayıf ve yetersiz

Mevcut Ortakların Hisselerini Kullanmaları Durumunda	%100 Katılım
Sermaye Artırma Öncesi Mevcut Özkaynak (30.09.2021)	2.949.360.449
Sermaye Artırma Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	1.020.000.000
Sermaye Artırma Öncesi Pay Başına Değer	2,8914
Halka Arzdan Bilde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	510.000.000
Halka Arz Masrafları	1.813.175
Sermaye Artırma Sonrası Özkaynaklar	3.437.447.274
Sermaye Artırma Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.530.800.000
Sermaye Artırma Sonrası Pay Başına Değer	2,2598
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Tutarı	-0,6317
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Yüzdesi	-21,8%

%8 Katılıma göre;

Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmaması veyahutun ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar (1 lot/ 1 adet pay) için negatif sulanma etkisinin tutarı, -0,28500 TL ve yüzdesi -%9,86'dır. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.

BİST Yıkılız Pazar'da HLGYO kodu ile işlem gören Şirket paylarının 26.01.2022 tarihli ağırlıklı ortalamaya kapanış fiyatı 2,56 TL olup bu fiyat üzerinden yapılan sulanma etkisi hesabı aşağıdaki gibidir:

Mevcut Ortakların Hisselerini Kullanmaları Durumunda	%8 Katılım
Sermaye Artırma Öncesi Mevcut Sermaye	1.020.000.000
HLGYO Ağırlıklı Ortalama Kapanış Fiyatı (26.01.2022)	2,56
Sermaye Artırma Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	2,0400
Sermaye Artırma Öncesi Mevcut Özkaynak (30.09.2021)	2.949.360.449
Değer Değeri	2,8914
Halka Arz Geliri	1.040.400.000
Halka Arz Masrafları	1,813,175
Emisyon Pribel	328.595,825
Sermaye Artırma Sonrası Özkaynaklar	3.987.847,274
Sermaye Artırma Sonrası Pay Başına Değer	2,61
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Tutarı	-0,28500
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Yüzdesi	-9,86%
Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Tutarı	0,56644
Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Yüzdesi	27,77%

R.7 Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılmasını, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında yapılan payların BİST birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu

		<p>işlemleti yapan yatırımcılardan ücret komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.</p> <p>Talepte bulunana yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonuna, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.</p> <p>Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırıma işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedelli aracı kuruluşların uygulamalarını bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>
--	--	---

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahekte yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçinin Adı Soyadı	Üye Olduğu Profesyonel Meslek Kuruluşları
01.01.2018-31.12.2018	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Fahi Büyükdere Cad. Meslek Mah.No:1 Meslek No1 Plaza Meslek 34398 Sarıyer - İstanbul	Hasan Kılıç Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Odası
01.01.2019-31.12.2019				
01.01.2020-31.12.2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Fahi Büyükdere Cad. Meslek Mah.No:1 Meslek No1 Plaza Meslek 34398 Sarıyer - İstanbul	Zerrin Özye Şentürk Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Odası
01.01.2021-30.09.2021				

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Sorumlu denetçi Hasan Kılıç 31.03.2020 denetim döneminde sonra emekliye ayrılmıştır. Bu nedenle görev değişikliği olmuştur.


**HAKAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**




**HAKAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

4. SEÇİLMİŞ FİNANSEL BİLGİLER

Şirket'in konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.halkgvyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

Bilanco (TL)	Sunulmuş Dönemden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
VARLIKLAR				
Düzenli Varlıklar	200.020.920	196.179.876	292.228.287	213.274.049
Nakit ve Nakit Benzerleri	75.757.583	49.593.215	74.285.277	21.423.002
Ticari alacaklar	7.379.186	5.546.592	11.511.789	9.337.215
- İhtisap alacaklarından	68	68	3.114	627
- İhtisap olmayan alacaklarından	7.379.118	5.546.524	11.508.675	9.336.588
Haklar	55.284.795	18.179.831	67.906.400	108.535.331
Faizi Ödenecek Giderler	669.914	1.424.881	10.872.738	16.423.666
- İhtisap alacakları	150.190	32.208	421.894	339.429
- İhtisap olmayan alacakları	519.724	1.392.673	10.450.844	16.084.237
Cari düzenli varlığıyla ilgili varlıklar	548.434	844.743	1.024.761	1.021.383
Diğer düzenli varlıklar	57.786.982	30.720.785	27.427.289	49.533.412
- İhtisap olmayan alacaklarından	57.786.982	30.720.785	27.427.289	49.533.412
Düzensiz Varlıklar	3.727.878.880	3.409.889.310	2.864.389.840	2.429.817.344
Ticari alacaklar	339.772	1.587.042	4.426.344	6.216.382
- İhtisap olmayan alacaklarından	339.772	1.587.042	4.426.344	6.216.382
Yabancı tarafta gayrimenkuller	3.297.561.273	3.268.807.508	2.715.930.800	2.288.772.479
Mevki düzenli varlıklar	4.092.453	4.096.223	4.434.599	800.320
Mevki olmayan düzenli varlıklar	308.312	130.871	393.939	344.313
- Diğer mevki olmayan düzenli varlıklar	308.312	130.871	393.939	344.313
Faizi Ödenecek giderler	99.427.620	108.754.887	96.753.413	103.032.919
- İhtisap alacakları	-	-	-	288.420
- İhtisap olmayan alacakları	99.427.620	108.754.887	96.753.413	102.744.499
Diğer düzenli varlıklar	33.748.868	33.748.888	25.120.826	20.529.008
- İhtisap olmayan alacakları	33.748.868	33.748.888	25.120.826	20.529.008
Toplam Varlıklar	5.396.304.729	5.014.726.389	4.869.889.130	4.632.793.190
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	945.826.748	982.626.748	482.228.281	349.364.399
Kısa vadeli borçlanmalar	704.172.894	355.708.237	421.990.029	295.880.837
Uzun vadeli borçlanmaları kısa vadeli toplam	51.368.644	40.918.134	3.396.638	3.397.826
- İhtisap alacaklarından	51.368.644	40.918.134	3.396.638	3.397.826
Ticari borçlar	44.207.401	39.994.000	2.955.431	15.624.217

 HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

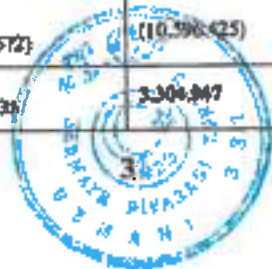
 HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

 HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Dışliktir tarafları	7.875	8.742	33.804	29.078
- Dışliktir tarafları	48.280.405	38.887.316	7.879.477	13.548.139
Birleşmiş Kurumlar	78.561.972	61.308.287	13.639.287	30.116.377
- Dışliktir tarafları	78.561.972	41.783.287	13.421.297	28.116.377
Kasa vadeli hesaplar	1.732.716	1.888.629	1.594.925	1.588.747
- Çeklere ilişkin hesaplar	1.732.716	1.888.629	1.592.829	1.582.508
- Diğer	-	-	2.096	287.247
Diğer kasa vadeli hesaplar	28.737.041	12.390.391	8.168.090	28.726.090
- Diğer	28.737.041	12.390.391	8.168.090	28.726.090
Uzun Vadeli Yatırımlar	82.828.832	66.408.888	8.761.487	17.838.374
Uzun vadeli hesaplar	81.082.693	64.593.533	8.028.447	17.306.339
- Dışliktir tarafları	81.082.693	64.593.533	8.028.447	17.306.339
Uzun vadeli hesaplar	940.839	817.067	740.820	529.885
Çeklere ilişkin hesaplar	940.839	817.067	740.820	529.885
ÖZKAYNAKLAR				
Öz sermaye	1.028.800.080	970.000.080	928.000.080	858.008.080
Özel sermaye payları (-)	-28.756.084	-27.546.399	-26.182.328	-24.188.879
Payları ile ilgili gelirler/taahhütler	49.595.086	49.595.086	49.595.086	49.595.086
Yatırım veya sermaye yatırımlarıyla ilgili gelirler/taahhütler	291.853	68.813	-23.610	-81.783
- Yatırımlara ilişkin gelirler/taahhütler	291.853	68.813	-23.610	-81.783
Karlar ve zararlar hesapları	58.767.783	32.715.975	48.877.018	42.071.880
Geçmiş yıllar karları veya zararları	1.821.583.883	1.528.432.663	1.258.113.292	854.587.570
Net sermaye (kar veya zarar)	27.487.338	321.432.465	321.408.314	381.544.886
Toplam Özkaynaklar	2.098.388.448	2.836.888.713	2.578.218.821	2.364.671.828
Toplam Kaynaklar	5.004.384.728	3.514.794.888	3.838.389.158	2.632.794.380

Gözetim Tablosu (TL)	Sunulan	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş	Yatırım
	01.01.2018-30.09.2023	01.01.2018-30.09.2023	01.01.2018-31.12.2020	01.01.2018-31.12.2020	01.01.2018-31.12.2020
Bilanço	78.438.444	132.308.378	151.863.365	129.978.874	339.158.934
Bilanço dışı maliyetler (-)	(27.634.735)	(62.717.793)	(66.892.481)	(42.133.655)	(716.806.386)
Net Kar	49.283.920	69.620.625	86.373.382	87.825.219	182.532.588
Genel Yönetim Giderleri	(16.681.597)	(12.648.487)	(18.309.513)	(13.141.458)	(12.811.718)
Pazarlama ve satış giderleri (-)	(4.110.385)	(6.918.672)	(10.598.425)	(4.993.522)	(4.671.881)
Diğer faaliyetlerden diğer gelirler	3.319.207	1.580.738	3.304.947	2.218.368	631.1561

HAYAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HAYAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Diğer faaliyetlerden diğer giderler (-)	(636.391)	(1.496.776)	(4.290.524)	(481.752)	(3.808.940)
Net faaliyet karı	38.978.833	48.817.613	56.483.867	69.494.835	89.503.690
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı		495.843	315.139.780	262.434.398	346.871.340
Finansman gelir/giderleri Rezol faaliyet karı	20.679.883	48.429.480	371.431.569	331.929.853	396.304.833
Finansman giderleri	(3.532.995)	(17.545.961)	(19.149.304)	(30.321.639)	(15.039.847)
Yerel faaliyet kar	27.467.838	30.879.959	352.432.465	322.408.214	381.344.386
Diğer kar	27.467.838	30.879.959	352.432.465	322.408.214	381.344.386
Afı pay başına kazanç	0,0269	0,0316	0,3634	0,3463	0,4109
Diğer kapsamlı Gelirler					
Kar veya zararın yeniden sınıflandırılmayacakları	162.940	-	92.523	57.899	(94.781)
Tanımlanmış serçe planları yerinde değişim kazançları	162.940	-	92.523	57.899	(94.781)
Diğer kapsamlı gelir	162.940	-	92.523	57.899	(94.781)
Toplam kapsamlı gelir	27.630.778	30.879.959	352.544.988	322.466.103	381.250.185

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

*Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, Seri:II, No: 14.1 "Serünyo Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

	Portföy için izin belirlenmiş	İçerik	31 Aralık 2012 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)	30 Eylül 2015 (TL)
A	Denetim kapsamı dışındaki diğer yatırımlar	Seri: II-48.1 sayılı Tebliğ, Madde 20	39.523.883	74.282.777	48.544.213	71.757.982
B	Çapraz alım, çapraz satım, çapraz alım satım işlemleri	Seri: II-48.1 sayılı Tebliğ, Madde 20	3.597.947.341	3.763.826.440	3.279.304.881	3.464.850.979
C	İhtisastır	Seri: II-48.1 sayılı Tebliğ, Madde 20	-	-	-	-
	Gayrimenkul değerleme (çapraz alım)	Seri: II-48.1 sayılı Tebliğ, Madde 20	-	-	-	-
	Diğer veritiller		306.360.427	181.027.389	194.296.314	196.977.651
D	Yatırım veritilleri (çapraz alım)	Seri: II-48.1 sayılı	2.622.793.893	2.535.286.380	2.554.296.696	2.368.004.728

E	Finansal varlıklar	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	290.249.297	141.244.524	403.393.526	248.943.534
F	Diğer finansal varlıklar	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	-	-	-	-
G	Finansal yükümlülükler	Yükümlülükler 49.1 Tutarı MİT	24.076.915	21.147.897	21.948.463	49.497.822
H	Diğer finansal yükümlülükler	Yükümlülükler 49.1 Tutarı MİT	-	-	-	-
I	Özellikler	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	1.044.344.520	1.076.275.867	1.036.404.722	1.044.344.520
	Diğer özellikler		46.228.271	22.482.113	207.420.420	149.328.043
D	Yatırım varlıkları	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	1.622.796.888	1.698.294.122	1.694.224.885	1.696.294.122
	Diğer yatırımlar	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	51.244.242 (TL)	24.244.242 (TL)	51.244.242 (TL)	24.244.242 (TL)
A	Finansal varlıkların / yükümlülüklerin / diğer finansal varlıkların / yükümlülüklerin net tutarları	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	-	-	-	-
A	Yatırım varlıkları	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	24.144.242	24.244.142	49.497.242	24.144.242
A	Yatırım amaçlı diğer varlıklar	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	-	-	-	-
B	Yatırım amaçlı diğer yükümlülükler	Yükümlülükler 49.1 Tutarı MİT	-	-	-	-
B	Diğer finansal yükümlülükler	Yükümlülükler 49.1 Tutarı MİT	-	-	-	-
C	Yatırım gelirleri	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	-	-	-	-
C	Yatırım giderleri	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	-	-	-	-
F	Özellikler kredileri	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	219.244.520	138.456.282	487.499.742	219.244.520
K	Özellikler kredilerinin / diğer finansal yükümlülüklerin / diğer finansal yükümlülüklerin net tutarları	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	-	-	-	-
	Yatırım amaçlı diğer varlıkların / yükümlülüklerin / diğer finansal varlıkların / yükümlülüklerin net tutarları	Varlıklar 48.1 Tutarı MİT	-	-	-	-

 GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



 FALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Yatırımların Tanımı	Yatırım Miktarı	Konsept	Ağırlık Miktarı	31 Aralık 2020 (%)	31 Aralık 2021 (%)	31 Aralık 2022 (%)	31 Eylül 2023 (%)
1	Çalışanlar ve emekliler için yatırımlar	2023 TL 42.7 milyar 7000 3612000	K/D	Azami %10	-	-	-	-
2	Çalışanlar için Çalışanlar için Yatırım Çalışanlar için Çalışanlar için	2023 TL 91.1 milyar 3600 3612000	(B+A)D	Azami %31	91,0 %	91,6 %	93,2 %	93,0 %
3	Fon Yatırımları Yatırımları Yatırımları	2023 TL 42.1 milyar 7000 3612000	(A+B+C)D	Azami %10	1,09 %	2,44 %	1,41 %	1,92 %
4	Yatırım Çalışanlar için Çalışanlar için Çalışanlar için Çalışanlar için Çalışanlar için Çalışanlar için Çalışanlar için	2023 TL 42.1 milyar 7000 3612000	(A+B+C)D	Azami %10	-	-	-	-
5	Ara Yatırım Yatırımları	2023 TL 42.1 milyar 7000 3612000	B2/D	Azami %30	-	-	-	-
6	Ara Yatırım Yatırımları	2023 TL 42.1 milyar 7000 3612000	C2/D	Azami %30	-	-	-	-
7	Yatırım Yatırımları	2023 TL 42.1 milyar 7000 3612000	(B+C+D)D	Azami %30	25,4 %	25,3 %	25,0 %	40,3 %
8	Yatırım Yatırımları	2023 TL 42.1 milyar 7000 3612000	(A+C)D	Azami %10	1,09 %	2,44 %	1,41 %	1,92 %
9	Yatırım Yatırımları	2023 TL 42.1 milyar 7000 3612000	L/D	Azami %10	-	-	-	-

"Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhracatın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamezin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır."


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhracatçı ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

Küresel Basın Ekonomik veya Finansal Riskler:

Dünya genelinde koronavirüs salgınının ilişkin gelişmeler ön plana çıkmaya devam etmektedir. Küresel ölçekte vaka sayıları 300 milyonu aşarken, COVID-19 kaynaklı ölümlerin sayısı 5.5 milyonu üzerine çıkmıştır. Dünya genelinde aşının bulunmasıyla birlikte vaka sayılarındaki artış hızının düşmesinin ardından ortaya çıkan varyantlar ile birlikte 2020 yılında COVID-19 sebebiyle ortaya çıkan belirsizlikler küresel ölçekte tekrar endişeye yol açmıştır.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, yayınladığı Aralık ayı "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunda 2021 yılı için dünya ekonomisine ilişkin büyüme tahminini yüzde 6'dan yüzde 5,7'ye çekti. Raporunda, küresel ekonominin 2022 yılı büyüme beklentisinin de yüzde 4,4'ten yüzde 4,2'ye düşürüldüğü kaydedildi.

Raporunda, aşağı yönlü revizyona rağmen küresel ekonominin 2021 yılı büyüme beklentisinin 1937'den bu yana en hızlı büyüme oranına işaret ettiği belirtilerek, küresel ekonominin "stagflasyondan" çok uzakta olduğu ifade edildi.

Geçen yıl boyunca küresel toplam talepteki güçlü toparlanmanın, üretimde eşit bir iyileşme ile karşılanmadığı belirtilen raporda, arz darboğazlarının reel GSYH'nin bu yılın üçüncü çeyreğinde beklenden daha az artmasına, fiyatların ise beklenden fazla yükselmesine neden olduğu aktarıldı.

Diğer taraftan, Orta Doğu bölgesinin merkezinde bulunan Türkiye, dolaylı veya doğrudan olarak bu bölgelerden kaynaklanan tehdit ve risklerden etkilenmektedir. Orta Doğu, Kıbrıs ve Doğu Akdeniz, aynı Bölgesel Güvenlik Konsepti'nde bulunması sebebiyle stratejik önemdedir. Türkiye'nin Doğu Akdeniz'de yürüttüğü sondaj çalışmalarını nedeniyle bölgede gerilim artsa da sert siyasi gelişmelerin önüne geçmesi zor görülmektedir. Bu kaynağın önümüzdeki süreçte Türkiye ekonomisi için fırsat olacağı değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, Şirketin faaliyet gösterdiği GYO sektöründe, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmeler hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı mülki gelirden azalış ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansını üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.

Türkiye'de Ekonomik, Politik, Sosyal ve Benzeri Durumların Risklerin Ortaya Çıkması:

Koronavirüs salgınının ekonomik aktivite üzerindeki sınırlayıcı etkisi yılın son çeyreğinde de hissedilmektedir. Haziran ayında hız kazanan normalleşme adımlarına rağmen özellikle Nisan ve Mayıs aylarında yaşanan kayıpların ekonomik aktivite küresel krizden bu yana en hızlı düşüşü kaydetmiştir. Sokağa çıkma yasakları, seyahat sınırlamaları, sosyal mesafe gibi tedbirlerin bu dönemde başta turizm olmak üzere hizmetler sektörü üzerine baskı yarattığı görülmüştür. Atılım normalleşme adımlarının da katkısıyla açıklanan üçüncü göstergeler yılın dördüncü çeyreğinde ekonomik aktivitede toparlanma eğilimine işaret etse de, dünya genelinde vaka sayılarındaki artışın devam etmesi önümüzdeki dönemde ilişkin belirsizlik yaratmaya devam etmektedir. Başta merkez

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bankaları olmak üzere bal likiditenin piyasalara sağlanması olumsuz etkilerin derinleşmesini engellenmektedir.

Moodys Türkiye'nin uzun vadeli yerel ve yabancı para cinsinden kredi notunu "B2" olarak teyit etmiş, not görülmüşse "negatif" olarak bırakmıştır. Açıklamada Türk Lirasının fiyatındaki mevcut beslemeden bahınarak olarak, brüt ve net döviz rezervlerinin kademele olacak yeriden yapılandırılmasını destekleyen düşük cari açık nedeniyle Türkiye'nin temel dış kurumsal riskinin azaldığını işaret edilmiştir. Türkiye'de özel sektörün para birimi dalgalanmalarına karşı geçecek bir esneklik gösterdiği belirtilen açıklamada, Türkiye'nin kamu maliyesinin nispeten güçlü kalmasını beklendiği ifade edilmiştir.

Türkiye ekonomisi, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 büyümüştür. TCMB'nin Ekim ayı verilerine göre bir önceki yılın aynı ayında 93 milyon USD açık veren cari işlemler hesabı, bu yılın aynı ayında 3.1 milyar USD fazla vermiştir. Bunun sonucunda 12 aylık cari işlemler açığı 15.4 milyar USD olmuştur. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan verilere göre ise merkezi yönetim bütçesi Ekim ayında 17.4 milyar TL açık vermiştir. Bir önceki yılın aynı ayında bütçe açığı 4.9 milyar TL olarak gerçekleşmişti. Ocak-Ekim döneminde ise merkezi yönetim bütçesi 78.5 milyar TL açık verdi. Bütçe açığı geçtiğimiz yılın aynı döneminde 145.5 milyar TL olmuştur.

TÜFE Aralık ayında bir önceki aya göre %13,58, bir önceki yılın aynı aya göre %36,08 ve son 12 ayın ortalamalarına göre %19,60 artış gerçekleştirdi. Yılın en düşük artış %8,76 ile haberleşme grubunda olırken, en yüksek artış %53,66 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

TÜİK'in açıkladığı olduğu İşgücü İstatistikleri bültenine göre Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaşta ki kişilerde işsiz sayısı 2021 yıl Kasım ayında bir önceki aya göre 39 bin kişi artarak 3 milyon 777 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise değişimi göstermeyerek %11,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ticaret Bakanlığı tarafından yayınlanan Ocak dış ticaret verilerine göre, Kasım ayında ihracat bir önceki yılın aynı aya kıyasla %33,44 oranında artarak 21 milyar 468 milyon USD olarak gerçekleşmiştir. Bu değer ile tüm zamanların en yüksek aylık ihracat rakamı gerçekleşmiştir. Kasım ayında ithalat ise bir önceki yılın aynı aya göre %26,73 artarak 26 milyar 794 milyon USD olmuştur. 2021 yılının Ocak-Kasım döneminde ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %33,82 artışla 203 milyar 141 milyon dolar ulaşmıştır. 2021 yılının Ocak-Kasım döneminde dış ticaret hacmi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %27,67 artarak 445 milyar 469 milyon USD olmuş, ihracatın ithalata karşı oranı ise %83,8 olarak gerçekleşmiştir. Dış ticaret açığı ise 2021 yılın Ocak-Kasım döneminde %13,55 oranında azalarak 39 milyar 186 milyon USD olarak gerçekleşmiştir.

Kredi Riski:

Genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya alınması ilişkin sözleşmeler ile Şirket'in kira geliri elde ettiği gayrimenkullerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklilerine nımayarak, yükümlü olduğu kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir.


MANK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




MANK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Likidite Riski:

Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve miktarda nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmasının nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir.

Karşı Taraf Riski:

Karşılığında yeterli teminat bulunmadan borç verilmesi, diğer taahhütlerde bulunulması, varlıkların ödünç, emanet veya teminat olarak tevdi edilmesi gibi nedenlerle, varlıkların geri alınmasında ortaya çıkan riskleri ifade eder.

Piyasa Riski:

Faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Döviz Kuru Riski:

Döviz kurlarında beklenmedik bir değişimin firmamızın gelir ve giderlerinde ya da genel olarak nakit akımlarında yol açtığı değişiklikler olarak tanımlanır. Yabancı para cinsinden sahip olunan varlıklar ve ötelenilen yükümlülükler kur riskine maruz kalmaktadır.

Faiz Oranı Riski:

Şirket, faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

5.2. İşleminin İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:**Döviz Kuru Riski:**

Döviz kuruındaki dalgalanmalar gerek gayrimenkul talebi gerekse de sektörde faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetleri açısından risk yaratabilir. Türk Lirasının yabancı para birimlerine karşı değer kaybetmesi, tüketici talebinin gayrimenkul yerine daha likit varlıklara yönelimini tetikleyebilir. Döviz kurlarında yaşanacak ani dalgalanmalar, yabancı para cinsinden yüklenmiş borçlarda kâdıraç kullanan sektör şirketlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Buna ek olarak, döviz kurlarında meydana gelecek yükselmeler gayrimenkul yapım maliyetlerini ve dolayısıyla sektördeki firmaların finansal durumlarını etkileyebilecektir.

Finansman İlişkin Riskler:

Faiz oranlarında yükselişler ve bankaların kredi verme iştahlarında azalma gibi nedenlerle finansman koşullarında yaşanacak kötüleşme, gerek gayrimenkul olan talebi dışırmaya gerekse de projelerin tamamlanma süreçlerini uzatması açısından risk yaratabilir.

Gayrimenkul Projelerinin Geliştirilmesine İlişkin Riskler:

Şirketin sürdürdüğü projelerde çimento ve demir gibi hammaddelerde meydana gelecek maliyet artışları veya diğer faiz oranı ve kur artışı gibi finans alanındaki olumsuz değişiklikler sektördeki firmaların yatırım harcamalarını ve karlılığını etkileyebilir.

Şirket'in yürütmekte olduğu inşaat projelerinin programlanan çerçevede ve kalitede bitirilmemesi, inşaat faaliyetlerinin yasal izinleri (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanım belgesi vb.) elde edilecek süreçlere uygun şekilde gerçekleştirilmemesi, izinlerin alınmasında yaşanabilecek aksaklıklar veya

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bu süreçlerin bir takım nedenlerle (örneğin mahkeme kararı ile inar iptali vb.) uzaması veya izinlerin elde edilememesi, bununla birlikte müteahhitlerin ve tedarikçilerin teslimatları işleri zamanında bitirememesi şirketin faaliyetlerini ve finansal durumunu etkileyebilir.

Jeopolitik Riskler:

Ülkelerin korumacı politikaları ile artan ticaret savaşları, hem genel ekonomi hem de gayrimenkul sektörü açısından risk yaratabilir.

Vergi ve Yasal Mevzuat Değişikliği:

Sektörün tabii olduğu mevzuatta yaşanabilecek değişiklikler sektördeki firmaların faaliyeti ve finansal durumunu etkileyebilir. Bununla birlikte, Türkiye’de gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kurumlar vergisinden muaf olup, söz konusu muafiyet sektörün bütünsel performansını destekleyememesi önemli avantajlardan biridir. Bu avantajın kaldırılması, sektör faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

Yasal Mevzuat ve Sınırlamalara Uyumsuzluk

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsündeki şirketler, GYO Tehliği’nde yer alan faaliyetler kapsamında, portföy sınırlamaları ve faaliyetlere ilişkin bazı sınırlamalara tabii olup; söz konusu tebliğ hükümlerine ve diğer yasal mevzuatlara aykırı bir hususun mevcut olması durumunda çeşitli yaptırımlara maruz kalabilirler.

Gayrimenkul Değerleme Sistemlerinde Kaynaklanan Riskler:

Gayrimenkul değerlemesinin doğası gereği fiziksel bir işlem olması ve her bir gayrimenkulün farklı bir niteliğe sahip olması, değer tahminlerinde varsayım ve kişisel görüşlerin mevcut olması nedeniyle gayrimenkullerin kira ve alım/satım değerlemelerinde gerçek piyasa değerinden farklı fiyatlamaların meydana gelmesi riski bulunmaktadır. Özetle, değerleme şirketleri tarafından gayrimenkullere yönelik yapılan değerlemelerde gerçek değeri belirleme konusunda riskler mevcut olup, bu risklerin şirketin kararlarını ve politikalarını olumsuz yönde etkileyebileceği riski bulunmaktadır.

Diğer Riskler:

Şirketin ana hissedarı Halkbank olup; kira gelirlerinin çoğunu gayrimenkullerinde kiracı durumunda bulunan “Banka” üzerinden sağlamaktadır. “Banka” ile Şirket arasında yapılan sözleşmelerin stresi olması ve devamlılık taahhütlerinin bulunmaması, ayrıca Banka Genel Müdürlüğü’nün hali hazırda şirketin gayrimenkulünde kiracı kapsamında bulunması ve Banka Genel Müdürlüğü’nün şirketin sahibi olduğu Ataşehir Binası’ndan yine şirket tarafından projelendirilen İstanbul Finans Merkezine taşınması kira gelirlerinden değişikliğe neden olabilecektir. Ayrıca ana hissedarın Halkbank olması nedeniyle, Banka’yı öncelikli derecede etkileyebilecek riskler dolaylı olarak şirketi de etkileyebilecektir.

Bununla birlikte, Aralık 2019’da ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisi gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Bu belirsizliğin sürmesi nedeniyle Şirket’in faaliyet gösterdiği GYO sektörü de risk altındadır. Bu kapsamda, pandeminin etkisiyle kiracıları ticari işletmeler olan ve ciro üzerinden kira alan gayrimenkullerinin kira gelirlerinde veya yeni bir kapsama ve benzeri sert tedbirlerin olması durumunda kira gelirlerinde azalma gibi riskler ortaya çıkabilecektir.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.3. İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler:

5.3.1. Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Kar payı, şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Kar payının dağıtılabilmesi için önce şirket kârının oluşması ve geçmiş yıldan gelen zararın olmaması gerekir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde genel kurulun onayı ile bu kârı dağıtabilir.

Halka açık şirketler karın nakden veya kar payını sermayeye ilave şekilde bedelsiz pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in yeterli karı olmayabilir veya Yönetim Kurulu ve Genel Kurul karı şirket bünyesinde bırakarak dağıtmamaya karar verebilir.

5.3.2. Sermaye Kazançına İlişkin Riskler:

Sermaye kazanç, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edimini sırasında ödemeni bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra ekonomideki ve/veya Şirket'in mali, operasyonel ve yönetsel durumundaki gelişmelere bağlı olarak piyasada belirlenecektir. Şirket hisselerinin değerinde, Şirket'in kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurt içi ve yurt dışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar, genel ekonomik durum, faiz ve kur hareketleri, şirketin tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca şirketin finansal performansının beklentilerinde olmaması veya sektörel risklerin artması durumunda şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmaların veya şirkete ya da sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasılık dahilindedir.

5.4 Diğer Riskler:

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de yürütmektedir. Türkiye ekonomisinin genelinde yaşanacak olumsuzlukların Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna etkisi negatif olacaktır. Türkiye ekonomisinin yarıdağındaki makroekonomik politikalar, ürün fiyatlarının değişmesi, Türk Lirası'nın diğer ülkelerin para birimleri karşısındaki seyri ve risk algısının değişmesi gibi küresel piyasalarda gerçekleşebilecek olumsuz değişikliklerden Şirket'in faaliyetlerinin negatif yönde etkilenme riski bulunmaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirketin ticaret unvanı "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. İşletme adı yoktur.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi:	Şerifali Çiftliği Tethası Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye / İSTANBUL
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret sicil numarası:	751122

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve şirket değişikliği, değiştirilen adresi:

Şirket 18.10.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir. Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kesilmemiştir.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabii olduğu mevzuat:	T.C. Kanunları
İhraççının kurulduğu ülke:	Türkiye
Kayıtlı merkezinin adresi:	Şerifali Çiftliği Tethası Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye / İSTANBUL
İnternet adresi:	www.halkgyo.com.tr
Telefon:	0216 600 10 00 – 0216 600 10 29
Faks:	0216 594 53 72

6.1.5. Depo sertifikasına İhraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.




Halk Yatırım Ortaklığı A.Ş.


Halk Yatırım Ortaklığı A.Ş.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alanı gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracatın önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman seçenekleri hakkında bilgi:

Yatırım amaçlı ruhsat ve lisanslanma süreçleri

Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Güzene Göre Bütçe / Gerçekleşen Uygun Değeri (TL)	Tamamlanma Durumu (%)	Finansman Kaynağı
Halkbank Finans Kube	2012	349.655.000	100%	Day Kaynak ve Örtünüm
Levent Otel	2013	259.213.943	100%	Örtünüm
Kentel Satışınan Bölgesel Mersin (A Blok)	2015	171.000.000	100%	Örtünüm
Kentel Satışınan Bölge Otel	2012	102.000.000	90%	Örtünüm
Levent Otel Projesi	2013	100.000.000	100%	Örtünüm
İstanbul Çarşılarının Etkin Projesi	2021	50.675.939	100%	Örtünüm

(*) Binaın tamamlanma seviyesi %90 oranında olup, kiralanan Halkbank alanına göre %10'luk kısım yapılmıştır.

Halkbank Finans Kube

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi bölgesi yakınlarda bulunan ve bölgedeki sınırlı ticari nitelikli gayrimenkullerden biri olan 23 katlı A sınıfı ofis binası, 2012 yılında, inşa halindeyken portföye dahil edilmiş ve inşaatın tamamlanması müteakip olarak, aynı yıl Türkiye Halkbank'a kiralanmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesine yakın Batı Ataşehir Bölgesi içinde konumlanmasından dolayı portföyümüzde artan oranda değer katan proje, yıllık kira gelirimize de büyük bir oranda katkı sağlamaktadır.

Binada Halkbank kiracı olarak bulunmakta olup, 2018, 2019, 2020 ve 2021 3. çeyrek de stratejiyle, 15.750 Bin TL, 16.785 Bin TL, 18.249 Bin TL ve son çeyrekte 14.958 Bin TL kira geliri elde edilmiştir.

Levent Otel

Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arazi üzerinde 2013 yılında inşaatına başlanan ve 2015 yılında tamamlanan otel projemiz, Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımdır. Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan binamız, Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılamaktadır.

GAZİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAZİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen Levant Otel, LEED Gold -Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik sertifikası almaya hak kazanmıştır.

Otel binamız, 2015 yılı Temmuz ayında hizmet vermeye başlamıştır.

2018, 2019 ve 2020 yıllarında kiracı konumunda olan Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ile kira sözleşmesi 2020 yılsonu itibarıyla karşılıklı olarak feshedilmiştir. Yeni kiracı konumundaki Caba İnşaat Enerji Turizm San. ve Tic. A.Ş. ile imzalanan sözleşme gereği otel binamızın tadilatı yapılmış ve bu süre zarfında 2021 yılı 3. çeyrek dönemine kadar kira geliri elde edilmemiştir. 2018, 2019 ve 2020 yıllarında elde edilen kira gelirleri sırasıyla 14.175 Bin TL, 21.052 Bin TL ve 11.242 Bin TL'dir.

Kocaeli Şekerpanar Bankacılık Merkezi (A Blok)

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpanar'daki arsanız üzerinde inşaatı tamamlanan bina, yaklaşık 9 bin m2 kullanım alanına sahiptir.

LEED GOLD sertifikası alan çevre dostu Şekerpanar Bankacılık Merkezi, 2015 yılında tamamlanmış ve aynı yıl Nisan ayında kiralanmıştır.

Binada Halkbank kiracı konumunda olup, 2018, 2019, 2020 ve 2021 3. çeyrek dönemlerinde sırasıyla, 6.678 Bin TL, 7.643 Bin TL, 8.617 Bin TL ve son çeyrekte 7.208 Bin TL kira geliri elde edilmiştir.

Kocaeli Şekerpanar Halk Ofis

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpanar'daki arsanız üzerinde yer alan proje, yaklaşık 52 bin m2 kullanım alanına sahiptir.

Halk Ofis Şekerpanar'ın satışı ya da kiralanması hususunda pazarlığın süreci devam etmektedir.

Sarıpazarı Otel Projesi

Halk GYO portföyünde yer alan, banka şubesi ve ofis olarak kullanım hizmeti veren Sarıpazarı Binası otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması sürecinde, 2018 yılında yapı kullanım izin belgesi alınmış, otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.

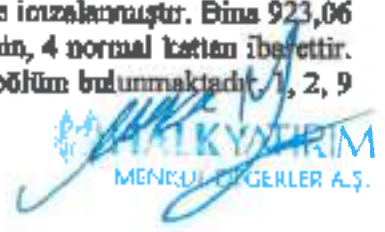
Binada Sarıpazarı Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. kiracı olarak bulunmakta olup, 2018, 2019, 2020 ve 2021 3. çeyrek dönemlerinde sırasıyla, 5.622 Bin TL, 5.933 Bin TL, 4.147 Bin TL ve son çeyrekte 2.565 Bin TL kira geliri elde edilmiştir.

İstanbul Caddebostan Binası Projesi

İstanbul Kadıköy ilçesi Erenköy Mahallesi'nde yer alan Caddebostan Binası için, "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında, yıkılması, maliklerin istekleri doğrultusunda güncel imar kararına ve ilgili yönetmeliklerin tümüne uyacak şekilde ve inşaat durumunun izin verdiği sınırlara göre maksimum alanı kullanılacak şekilde yeni proje tasarımı yapılmış ve binanın yeniden inşa edilmesi işleri için ihale sonucu belirlenmiş olan ana yüklenici ile 03.11.2015'de sözleşme imzalanmıştır. Bina 923,06 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almakta olup; 2 bodrum, 3 zemin, 4 normal katman ibaretir. Binanın toplam inşaat alanı 1.746,00 m² olup, 10 adet bağıntaz bölüm bulunmaktadır. 1, 2, 9


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ve 10 No'lu bağımsız bölümler Halk GYO A.Ş. mülkiyetindedir. Yapının ruhsat tarihi 13.10.2017, yapı kullanma izin tarihi 10.06.2021'dir. 10.04.2021'de kat irifaki kuruılarak alınmış olan tapular, 08.07.2021 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Halihazırda bina dekorasyon yapılarak kiralanmaya hazır halindedir.

Satış amaçlı yapılan ve tamamlanan projeler

Yatırım	Çıkarıl Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Oranları (%)	Mevcut Şehil
Referans Bakırköy Konut Projesi	Bakırköy/Bakırköy	Tamamı satılmıştır.	100%	Özkeyif
Ekişehir Panorama Plus Konut Projesi	Bakırköy/Odunpazarı	Tamamı satılmıştır.	100%	Özkeyif
Bakırköy Ayhan Konut Projesi	Bakırköy/Bakırköy	2.196.939	100%	Özkeyif
Şişli/Şişli Konut Projesi	Bakırköy/Bakırköy	312.601	100%	Özkeyif

Referans Bakırköy Konut Projesi

Toplam satış hasılatı üzerinden Şirketimiz payı yüzde 50,5 olacak şekilde gelir paylaşımı yönetimi ile ihale edilen ve Bakırköy'deki arsamız üzerinde hayata geçirilen "Referans Bakırköy" ilk konut projemizdir. Kiler Holding A.Ş. iştiraklerinden Bisikon Yapı A.Ş. ile birlikte yürüttüğümüz proje, İstanbul'un ayrıcalıklı semtlerinden Bakırköy'de son kalan proje alanlarından birinde yükselmıştır. Üç blok halinde inşa edilen ve 254'ü konut 73'ü ticari ünite olmak üzere toplam 327 bağımsız bölümden oluşan projemiz 2014 yılında tamamlanmıştır. 2021 3. çeyrek dönemi itibariyle projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

30 Eylül 2021 dönemi içerisinde 1 adet 808.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 96.507 TL satışların maliyeti oluşmuştur. 31 Aralık 2020 dönemi içerisinde 1 adet 357.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 225.272 TL satışların maliyeti oluşmuştur. 31 Aralık 2019 dönemi içerisinde 1 adet 808.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 159.318 TL satışların maliyeti oluşmuştur. 31 Aralık 2018: 5 adet tapu devri ile 1.949.715 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 1.060.088 TL satışların maliyeti oluşmuştur.

Ekişehir Panorama Plus Konut Projesi

Şirketimiz portföyünde, Ekişehir İl Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m2 büyüklüğündeki arsamız üzerinde hayata geçirilen proje; 97 konut ve 5 ticari ünite ile birlikte 102 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2013 yıl Kasım ayında inşaat ve satış süreci başlayan proje 2015 yılında tamamlanmış olup, projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.


HANK GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Panorama Plus, USGBC - United States Green Building Council tarafından yürütülen sürdürülebilirlik ile ilgili çalışmalar doğrultusunda, "Eskişehir'in en yüksek puanı ile LEED Silver sertifikası" alan ilk projesi olmuştur.

2020 2. Çeyrek döneminde cüm bağımsız bölümlerin satışa hazırlanmıştır.

31 Aralık 2020 döneminde 6 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyetinin tapu devri ile 3.805.000 TL tutarında konut satış geliri ve 3.713.572 TL satışların maliyeti oluşmuştur. 31 Aralık 2019 döneminde 4 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyetinin tapu devri ile 2.770.000 TL tutarında konut satış geliri ve 2.434.883 TL satışların maliyeti gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2018: 4 adet tapu devri, 1.635.000 TL tutarında konut satış geliri ve 1.305.063 TL satışların maliyeti oluşmuştur.

Etilimtepe Aydos Konut Projesi

Vakıf GYO ortaklığı ile hayata geçen proje, İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçelerinden biri olan Sancaktepe'de yer almaktadır.

"Mutluluk evinizden başlar" sloganıyla yükselen proje, yaklaşık 95 bin m²'lik bir alanda, 9690 peyzaj alanına sahiptir. 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1.037 adet konut ve 44 ticari ünite, 1 sosyal tesis ve 3 adet kreş binasından oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çarşılar ve süs havuzları, çim alanlar ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

2021 3. çeyrek itibarıyla, projede 1 adet konut, 41 adet ticari ünite bulunmaktadır. Bu ticari ünitelerin 29 ticari ünite de sektörel, market, eczane, berber v.b. kiracılar bulunmaktadır.

2018 Yılında kira geliri elde edilmemiş olup, 2019, 2020 ve 2021 3.çeyrek dönemlerinde sırasıyla, 156 Bin TL, 491 Bin TL, 423 Bin TL kira geliri elde edilmiştir.

30 Eylül 2021 dönemi itibarıyla projede 6 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 3.305.085 TL ve 1.907.386 TL satışların maliyeti olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2020 dönemi itibarıyla projede 226 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 74.097.694 TL ve 52.306.032 TL satışların maliyeti olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2019 dönemi itibarıyla projede 59 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 17.629.163 TL ve 13.021.013 TL satışların maliyeti olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında 751 adet bağımsız bölümün teslim işlemi gerçekleşmiş, 187.395.433 TL tutarında konut satış geliri ve 148.395.114 TL satışların maliyeti oluşmuştur.

Şehirciye Konutları

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut'un maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirilmek üzere, 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir.

Yaklaşık 24 bin m²'lik arsa üzerinde, Er Konut ortaklığı ile hayata geçen projede, 3 farklı epte, 13'er katlı 13 blok ve toplamda 632 daire ve 13 ticari ünite yer almaktadır.

2016 yılı Mayıs ayında lansmanı gerçekleştirilen projenin inşaatı 2018 yılında tamamlanmıştır.

ERZURUM GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



ERZURUM GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2021 3. çeyrek itibarıyla, projede 1 adet ticari ünite bulunmaktadır. Diğer bağımsız bölümler satılmamıştır.

30 Eylül 2021 dönemi içinde konut satış hasılatı gerçekleşmemiştir. 31 Aralık 2020 dönemi itibarıyla projede 31 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 6.687.943 TL ve 3.915.126 TL satışların maliyeti olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2019 dönemi itibarıyla projede 207 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 33.455.033 TL ve 24.167.797 TL satışların maliyeti olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında 404 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri gerçekleştirilmiş, 61.944.577 TL satış tutarı ve 46.136.315 TL satışların maliyeti oluşmuştur.

6.2.2. İhrazçı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Satış amaçlı varlıklar ve devam eden projeler

Varlıklar	Çeşitli Konular	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Durumu (%)	Finansman Şekli
Evora İzmir Kurum Projesi	İmarat/Almanak	57.149.570	10%	Dış Kaynak
Kocaeli Dövizim Sıvaylı Sıvaylı Projesi	Kocaeli Dövizim	4.649.225	0%	Dış Kaynak

Evora İzmir Kurum Projesi

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin İzmir Alsancak'taki iki ayrı parselde oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için Haziran ayında satışa ara karşılıklı gelir paylaşımı ihalesini yaklaşık 1,7 milyar TL bantla ve %35 idare payı taahhüdü ile kazanan Teknik Yapı A.Ş. ile, tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kar paylaşımı oranları yarı yarıya olmak üzere, "Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Kurulan Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında, inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satış Karşılıklı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 2017 yılı ağustos ayında imzalanmıştır. İmzalanan sözleşmeye göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir.

Konut, ticaret, park, kültür ve turizm fonksiyonlarını bir arada barındıran karma bir yapıda tasarlanan Evora İzmir projesi, her yıl gerçekleştirilen SOTCA - Sign of the City Awards organizasyonunun 2018 etabında "En İyi Mimari Tasarım" ödülünü kazanmıştır.

Projenin yapı ruhsat işlemleri tamamlanmış olup, projede satışlara başlanmıştır.

İ. Etap Arsa Satış Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İzmir) kapsamında, 8115 Ada 3 Parsel (Eski adı 7700 Ada 1 Parsel) yer alan 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 497 konut, 35 ticari, 45 bağımsız bölümlü apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi ait yapı ruhsatları 4 Ocak 2021 tarihinde güncellenmiştir. 4 Ocak 2021 tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.034'tür. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 429 adet bağımsız bölüm için satış vadedi sözleşmesi imzalanmıştır. 31 Aralık 2020 : 364 adet Bağımsız bölüm satış vadedi sözleşmesi imzalanmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 66 adet bağımsız bölüm için satış vadedi sözleşmesi imzalanmıştır. 2018 32 adet Bağımsız bölüm satış vadedi sözleşmesi imzalanmıştır.

Kocaeli Dilovan Sanayi Sitesi Projesi

Halk GYO A.Ş.'nin sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Halk Yaşı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri A.Ş. arasında, Kocaeli ili, Dilovan ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 642 Ada 4 Parsel ve 632 Ada 12 Parsel numaralı arsalar üzerinde, Dilovan Sanayi Merkezi Projesi gerçekleştirmek üzere, 12.02.2021 tarihinde "Ana Setaş Karşılıklı Gelir Paylaşım İli Sözleşmesi" imza edilmiştir. Proje kapsamında yürütülen ihaleler sonucunda 05.03.2021 tarihinde Sigma Mühendislik Hizmetleri Dekorasyon İnşaat Ltd. Şti. ile Tasarım ve İnşaat Süreci Proje Yönetim İşleri Danışmanlık ve Kontrolük Hizmet Alımı Sözleşmesi, 05.07.2021 tarihinde ise KÖP Proje Mimarlık Danışmanlık İnşaat San. ve Ltd. Şti ile Tasarım İşleri Sözleşmesi imzalanmıştır. Halen projenin tasarım süreci devam etmektedir.

Tatırım amaçlı devam eden projeler

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tatırımlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri Projesi	İstanbul/Ümraniye	2.117.864.093	57% (05.07.2021 tarihine göre)	Diğer Kaynak, Özkaynak
İstanbul Beyoğlu Rıhtım Yıkılıp Yeniden Yapılan Projesi	İstanbul/Beyoğlu	35.000.000	0%	Diğer Kaynak, Özkaynak

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri Projesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dâhilindeki arsanın üzerinde 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı 3 ticari bina inşa edilmektedir.

Proje, kamu bankaları Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası ile BDDK, TCMB ve SPK gibi kamu kurumlarını tek bir merkezde toplayacaktır. Yeşil alanlarla desteklenen, zemin kotu üzerinde araçlar ve hermen hermen hiç olmayacağı, otoparklara bodrum katlarda bulunacağı IFM projesi tamamlandığında haftanın 7 günü 24 saati canlı bir merkez olacaktır.

A sınıfı standartlarında dizayn edilecek Halk Ofis Kuleleri'nden 46 katlı büyük kule ile podiyum binasının kiralanması hususunda, ana ortağımız Halkbank ile iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır. Diğer kule ve bu kuleye ait podiyum binasının ise satın alma veya kiraya verilmesi planlanmaktadır.


GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İstanbul Beyoğlu Binası Yıkılıp Yeniden Yapılma Projesi

Şirketimiz portföyünde yer alan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinpaşa Mahallesi, 5 Pafta, 338 ada, 8 Parcel'de tapuya kayıtlı olan ve Şirketimiz ana ortağı Halkbank'ın kısmi kiracı olduğu Beyoğlu Binası'nın yapım dönemindeki koşullar, yıllara bağlı yıpranma ve yenilenen deprem yönetmeliği dolayısıyla yapısal analizleri yapılmış, binanın genel deprem performansını sağlama noktasında tespit edilmiştir.

Binada kullanım kaynaklı yıpranma ve yeni düzenlemelere ihtiyaç duyulması sebebiyle binanın yenilemesinin uygun olacağı değerlendirilmiş, bu doğrultuda Taksim Gayrimenkul ve Geliştirme A.Ş. firması ile, binanın yıkılıp yeniden yapılması ve 10+10 yıl boyunca aynı firma tarafından kiralanması için sözleşme imzalanmıştır.

Binanın yıkım ve projelendirme süreci devam etmektedir.

6.2.3. İhracatın yönetimi organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında İhracıyı sağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Sözleşme İçeriği	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Tutarı	Para Birimi
İFM Ana Yükleme Sözleşmesi	YDA İnşaat San. Ve Tic. AŞ	08.12.2016	751.499.992,60	TRY
İncir Konak 1. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İptali	İncir Konak GYO AŞ	25.08.2017	692.179.200,00	TRY
İFM Döşey Sirkülasyon İşleri Sözleşmesi	Boga Otis Asansör San. Ve Tic. AŞ	23.02.2018	27.000.000,00	EUR
Beyoğlu Binası Yenileme Ve Kira Sözleşmesi	Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ	22.10.2020	5.750.000,00	TRY
Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi Projesi	Marmara Metal Mamülleri Tic. AŞ	12.02.2020	%50 Hisselet Paylaşımı.	TRY

İlgili sözleşme şirketin bağlı ortaklığına ait olduğu olup; sözleşme tutarı bağlı ortaklıktaki hisse payı oranında belirtilmiştir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

7.1.1. İşletiminde yer alanın gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerinde de içerecek şekilde ihracı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve koşullarla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı bakımlara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

2018, 2019 ve 2020 yılı faaliyet dönemleri ile 2021 yılı faaliyet döneminin ilk dokuz ayında Şirket, yukarıda bahsi geçen faaliyet alanlarında aşağıdaki gelirleri elde etmiştir.


TAKSİM GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Net Satışlar (Bin TL)	2018	%	2019	%	2020	%	2021/09	%
Kira Gelirleri	61.000	19%	71.607	33%	61.852	41%	30.483	51%
Konut Satış Gelirleri	272.925	79%	54.617	42%	84.948	59%	908	1%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	28.302	30%
Finansal Gelirleri	5.234	2%	3.705	3%	5.066	3%	7.255	9%
TOPLAM	319.159	100%	129.929	100%	151.866	100%	76.958	100%

Şirketin kira gelirleri, şirket portföyünde yer alan binaların kiralanmasından meydana gelmektedir. Konut satış gelirleri ise, şirket'in Bizimtopu Aydos, Erzurum Şehristan, Eskişehir Panorama Plus ve Referans Bakırköy projelerinden elde ettiği satışlardan oluşmaktadır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerde mülkiyet ettiği arsa ve binaların satışından oluşmaktadır. Finansal gelir ise şirketin nakit akışına göre vadeli mevcutta değerlediği tutarlar ile sözleşmesel faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

Net Satış kalemindeki yıllar itibarıyla değişiklikler görülmektedir. Bizimtopu Aydos ve Erzurum Şehristan projeleri 2018 yılında tamamlanması ile bilançoda takip edilen ertelenmiş gelirlerin gelir tablosuna aktarılması nedeniyle özellikle 2018 yılında konut satış gelirlerinde artış meydana geldiği görülmektedir. 2018 yılına göre, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemlerinde ilgili kaleme düşüş meydana gelmiştir. Proje satışlarının 2019 yılında 54.617 Bin TL, ilken 2020 yılında 84.948 Bin TL'ye ulaştığı görülmektedir, 2021 3. çeyrek döneminde ise stoklardaki azalmaya paralel olarak, konut satış gelirlerinde düşüş meydana gelmiştir.

Referans Bakırköy Konut Projesi 2021 3. çeyrek dönemi itibarıyla projedeki tüm bağimsız bölümler satılmıştır. Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi 2020 2. çeyrek döneminde tüm bağimsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

Bizimtopu Aydos Konut Projesi 2021 3. çeyrek itibarıyla, projede 1 adet konut, 41 adet ticari ünite bulunmaktadır. Bu ticari ünitelerin 29'u market, eczane, berber v.b. gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilmiştir. 2018 yılı itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanmış olup, 2019, 2020 ve 2021 3.çeyrek dönemlerinde sırasıyla, 156 Bin TL, 491 Bin TL, 423 Bin TL kira geliri elde edilmiştir.

Şehristan Konutları 2021 3. çeyrek itibarıyla, projede 1 adet ticari ünite bulunmaktadır. Diğer bağimsız bölümlerin tamamı satılmıştır.

Eyva İzmir projesinde henüz basitler oluşmamış olup, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 429 adet bağimsız bölüm için satış vadesi sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirket portföyündeki gayrimenkullerden 2018 ve 2019 yıllarında piyasa şartlarında kira geliri elde etmiştir. 2020 yılı, 2021 yılı ve 2021/09 dönemlerine ait kira gelirlerinde ise, COVID 19 pandemisi sürecinde mevcut bazı kiracıların iş süreçlerinin aksaması sebebi ile kiracıların talebi doğrultusunda yapılan kira indirimleri, gayrimenkullerdeki kiracı değişimi nedeniyle kirasız geçen dönem, eski binaların güçlendirilme ihtiyaçları nedeniyle yapılan tadilatlar ve bu süre zarfında kira geliri elde edilememesi gibi nedenlerden dolayı bu kaleme düşüş meydana gelmiştir. Şirketin faiz gelirleri ise piyasa koşulları ve nakit akışa göre yıllar itibarıyla farklılık göstermektedir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde bulunan aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarılmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracatın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirketin faaliyet gösterdiği GYO sektörünün, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirden azalış ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir. Sektör performansına bakıldığında, inşaat sektörü 2021 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 6,7 oranında büyüyerek en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etmiştir. 2021 yılının 11 aylık döneminde konut satışları %49,2 oranında azalarak 1 milyon 265 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlar ise yüzde 55 oranında azalarak 249 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar, mevsimsel etkilere kaynaklı kısa sürelerde yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşan, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkili olarak özetlenebilir.

Döviz kurundaki dalgalanmalar gerek gayrimenkul talebi gerekse de sektörde faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetleri açısından risk yaratabilir. Türk Lirasının yabancı para birimlerine karşı değer kaybetmesi, tüketici talebinin gayrimenkul yerine daha likit varlıklara yönelimini tetikleyebilir. Döviz kurlarında yaşanacak ani dalgalanmalar, yabancı para cinsinden yüksek oranda kaldıraç kullanan sektör şirketlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Buna ek olarak, döviz kurlarında meydana gelecek yükselmeler gayrimenkul yapım maliyetlerini ve dolayısıyla sektördeki firmaların finansal durumlarını etkileyebilecektir.

Bununla birlikte, Aralık 2019'da ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisi gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Bu belirsizliğe sürmesi nedeniyle Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörü de risk altındadır. Bu kapsamda, pandeminin etkisiyle kiracıları ticari işletmeler olan ve ciro üzerinden kira alan gayrimenkullerin kira gelirlerinde veya yalın bir kupaama ve benzeri sert tedbirlerin olması durumunda kira gelirlerinde azalma gibi riskler ortaya çıkabilecektir.

Gerek arz miktarı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam eden doğal talep özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ekim ayı konut fiyat endeksi verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 40, reel olarak ise yüzde 16,8 oranında artış gerçekleşmiştir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselmeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir. Sektörel verilere bakıldığında ise, İnşaat Maliyet Endeksi'nin Ekim ayında %4,75 artarak %41,93'e yükseldiği, İnşaat Güven Endeksi Aralık ayı verisinin ise %3,9 azalarak %90 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir.

Faiz oranlarında yükselişler ve bankaların kredi verme iştahlarında azalma gibi nedenlerle finansman koşullarında yaşanacak kötüleşme, gerçek gayrimenkule olan talebi düşürme gerekse de projelerin tamamlanma süreçlerini uzatması açısından risk yaratabilir. Ocak ayında ortalama yüzde 13,61 seviyelerini koruyan yıllık konut kredi faiz oranları, Aralık ayında yüzde 17,82 seviyesinde gerçekleşmiş, konut kredilerinin hacmi ise Aralık sonu itibarıyla, 297 milyar TL seviyesinde gerçekleşerek, toplam kredilerin içindeki payı yüzde 6,42 olmuştur.

2021 4. çeyrekte yeni bir GYO kurularak toplam sayıları 37'ye yükselen GYO'ların Aralık ayı itibarıyla piyasa değerleri toplamı 95 milyar TL'ye yaklaşmıştır. Halk GYO, 2,4 milyar TL'lik piyada değeri ile GYO sektöründe 13. sırada yer almaktadır. Kamu sermayeli bir banka iştiraki olması, portföy yapısının oluşabilecek riskler çerçevesinde dengeli ve çeşitli gayrimenkullerden oluşması, borçluluk oranının sektör ortalamasının altında, aktif karlılığının ise sektör ortalamasının üzerinde seyretmesi, önemli projelerinden birinin (İstanbul Finans Merkezi Projesi) en büyük paydaşlarından biri olması, Şirketin sektör içerisinde avantajlı bir konumda tutulmasıdır. Her ne kadar kira geliri kaynaklarının büyük çoğunluğu ana ortak Halkbank olarak görünür bir dezavantaj gibi dursa da, söz konusu kira geliri ve kira gelirinin sürekliliği ve bir kamu bankası olması Şirket açısından avantaj teşkil etmektedir.

GYO hisselerinin BIST performansına bakıldığında, artan kur ve belirsizlik sektörde risk unsuru oluşturmaya devam ederken yabancı para birimi cinsinden ucuzlayan hisse ve gayrimenkul fiyatları yabancı yatırımcıların gerek doğrudan gerekse gayrimenkul sermaye piyasaları yoluyla ülkemize yatırım yapmasını hızlandırarak endekste pozitif bir gelişme oluşturmaktadır. GYO'lara olan ilginin artması, sektörün kurumsallaşmasını ve uzun vadeli yatırımcıların ülkemize yatırım yapmasını sağlamaya devam edecektir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dışı unsurları itibarıyla ihracatın net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

İzahname'nin 7.1.1. nolu bölümünde yer alan tabloda belirtildiği üzere, GYO sektöründe yer alan Şirket'in satışların gerçekleştirdiği projelerden satış gelirleri ve ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkullerinden kira gelirleri bulunmaktadır.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2'de sayılan bilgilerle alakalı diğer unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Yoktur.

7.4. ihracatın ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracatın faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özel bilgi:

Yoktur.

7.5. ihracatın rekabet konusuna ilişkin olarak yapılan açıklamaların dayanağı:

Şirket'in sektör içindeki konumuna ilişkin yapılan açıklamalarda; GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3. çeyrek Raporunda yer alan veriler ile BIST internet sitesinde yer alan veriler kullanılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilenmiş veya etkileyebilecektir, işe ara verme halinde ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket, Halkbank'ın bağlı ortaklığı vasfındadır. Halkbank, 2,5 milyar TL kayıtlı sermaye tutarında içinde yer alan şirketin her biri 1 TL nominal değerli 1.020.000.000 adet toplam çıkarılmış sermayesinin %71,96'sı halka kapalı, %7,36'sı halka açık olmak üzere toplam %79,32'ne sahiptir.

Halkbank 2284 no'lu kamu kapsamında 1933 yılında Türkiye'de kurulmuş, 1938 yılında fiilen faaliyete geçmiş ve bugün itibarıyla kamusal sermayeli ticari bir banka olarak faaliyetine devam etmektedir.

Bankanın esas amacı, Bankacılık Kanunu ve ilgili diğer mevzuatta belirtilen yetkimsizliklerin yerine getirilmesi kaydıyla, mevduat bankalarının yapabilecekleri her türlü Bankacılık faaliyetinin yürütülmesidir. Bankacılık Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, Türk Lirası ve döviz üzerinden her türlü nakdi ve gayrimakdi krediler açmak, yerel ve uluslararası finans piyasalarında kullanılan finansal ürünlerin ihraçına, alınmasına, satılmasına aracılık etmek, yatırım bankacılığı işlemleri yapmak, kredileri toptan veya perakende almak, satmak, devretmek, yurtiçi ve yurtdışı vadeli piyasalarda alım ve satım işlemi yapmak, bankalar arası para piyasasından, yurtiçi ve yurtdışından fon sağlamak, sermaye piyasası işlemlerini yapmak, ihalat ve ihracat işlemlerine aracılık etmek, sigorta ve diğer finans kurumları acenteliği yapmak, yurtiçi ve yurtdışında bankaların kurabilecekleri veya ortak olabilecekleri her türlü ortaklığa, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahil olmak üzere katılmak ya da bu amaçla yeni ortaklıklar kurmak veya oluşmuş ortaklıklardan çıkmak gibi her türlü faaliyette bulunmaktır.

Halkbank, yurtiçinde 1.018, yurtdışında ise 4'ü Kıbrıs'ta, 1'i Bahreyn'de olmak üzere 5; toplamda 1.023 şubesi ile faaliyet göstermektedir. Yurtiçi şubeler rakamı 33 adet uydur şubeyi içermektedir. Bununla birlikte Banka'nın bir adet İngiltere'de, bir adet İran'da ve bir adet Singapur'da olmak üzere toplam 3 adet temsilcilik bulunmaktadır.

Şirket hesaplarına 2018 yılında %14'ü, 2019 yılında %39'u 2020 yılında %33'ü ve 2021 3. çeyrek döneminde ise %52'si Halkbank'tan elde ettiği kira ve finansal gelir kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirketin 2018 yılında 39.705 Bin TL, 2019 yılında 43.068 Bin TL, 2020 yılında 118.092 Bin TL ve 2021 yılı 3.çeyrek döneminde 126.203 TL kredi borcu bulunmaktadır. 2018 yılında %76'sı, 2019 yılında %75'i, 2020 yılı ile 2021 yılı 3.çeyrek döneminde ise %100'ü Halkbank tarafından kullanılan kredilerden oluşmaktadır.

30.09.2021 tarihi itibarıyla; Halkbank'ın bağlı ortaklıkları ile iştirakleri aşağıda yer almaktadır:


İBRAHİM KAYA
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bağı Ortaklık ile İştirakler	Faaliyet Konusu
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Halk Yatırım, sermaye piyasası faaliyetinde bulunmak, sermaye piyasası araçlarının alım satımını yapmak ve borsa işlemlerini yürütmek üzere kurulmuştur.
Şirket	Şirket, Halkbank öncülüğünde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak amacıyla 18.10.2010 tarihinde kurulmuştur.
Halk Banka A.D., Skopje	Halk Banka A.D., Skopje, Makedonya'da her türlü bankacılık faaliyetlerini yapmaktadır. Halkbank'm Halk Banka A.D., Skopje'nin ödenmiş sermayesindeki Demir-Halk Bank (Netherlands) N.V. ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası'na (European Bank for Reconstruction and Development) ait hisseleri 08.04.2011 tarihinde devralman sürecünde Banka, bağı ortaklık konumuna gelmiştir.
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	Halk Finansal Kiralama A.Ş. satın alma, ithalat ve diğer hukuki yollarla taşınır taşınmaz mal, makine, araç ve teçhizatı edinecek ve bu iktisadi değerleri yurtiçi ve yurtdışı finansal kiralama faaliyetlerinde kullanmak ve her türlü leasing işlemi yapmak üzere 1991 yılında faaliyete geçmiştir.
Halk Faktoring A.Ş.	Halk Faktoring A.Ş., her türlü yurtiçi ve uluslararası ticari menemeye yönelik ödünç para verme işleri hakkındaki mevzuatta aykır olmamak üzere faktoring hizmeti vermek amacıyla 20 milyon TL sermaye ile 06.06.2012 tarihinde kurulmuştur.
Halkbank A.D. Beograd	Halkbank A.D., Beograd, Sırbistan'da her türlü bankacılık faaliyetlerini yerine getirmektedir. Banka'nın %76,76'lık hissesi, 27.05.2015 tarihinde Halkbank tarafından satın alınarak Halkbank bağı ortaklığı konumuna getirilmiştir. Banka'nın 15.10.2015 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı uyarınca 22.10.2015 tarihinde Banka'nın "Cacanska Banke A.D., Cacak" olan unvanı "Halkbank A.D., Beograd" olarak değiştirilmiş ve Banka merkezi Cacak şehrinden Belgrad'a taşınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halk VKŞ	Halk VKŞ, Halkbank Yönetim Kurulu'nun 06.06.2017 tarih ve 20/14 sayılı Kararı uyarınca, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliği ve düzenlemeleri gereğince "Kira Sertifikası" ihraç etmek amacıyla 100.000 TL sermaye ile 03.10.2017 tarihinde kurulmuştur.
Deniz-Halkbank NV	17.750.000 NLG (10.000.000 USD) sermaye ile kurulan Bankaya Halkbank 05.12.1992 tarih ve 92/3800 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile %30 oranında iştirak etmiştir. Bankanın bugünkü sermayesi 113.750.000 EUR'dur.
KOBİ Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1999 yılında faaliyete geçen KOBİ Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş., gelişme potansiyeli yüksek olan ve kaynak ihtiyacı içinde bulunan küçük ve orta boy işletmelerin büyümeleri için gerekli sermaye ihtiyacını ve stratejik desteği temin ederek firmaların gelişmelerine katkıda bulunmaktadır. Şirket ayrıca, çekirdek ve başlangıç aşamasındaki sermaye ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla melek yatırımcıların organize edileceği ve finansman çözümlerinin yapılacağı bir 'iş melekleri' ağına oluşturulması, yönetilmesi konuları ile portföy yöneticiliği alanında da faaliyet gösterebilir. Halkbank'ın iştirak payı %31,47'dir.

Şirket, 30.09.2021 tarihi itibarıyla Halkbank'ın %100 bağlı ortaklığı olan Halk Varlık Kiralama Şirketi'nin ("Halk VKŞ") ihraççı olduğu toplam 600 milyon nominal TL tutarındaki kira sertifikalarında fon kullanıcısı pozisyonunda.

Şirket İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri'nin döşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Ofis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halkbank iştiraki Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Şirketin 2018 yılında 24.079 Bin TL, 2019 Yılında 21.550 Bin TL, 2020 Yılında 26.391 Bin TL, 2021 3 çeyrek sonu itibarıyla 85.041 Bin TL finansal kiralama borcu bulunmaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken 404 finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççı olan finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulgularla dahil olmak üzere sahip olduğu ve

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yönetim kararı kararı uyarınca İhracı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in stok ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri dışında kalan maddi duran varlıklarının yıllar itibarıyla net defter değerleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Demirbaşlar	1.855.540,00	2.010.704,00	2.260.990,00	4.037.532,00
Demirbaş Amortismanı	-1.062.715,00	-1.287.994,00	-1.490.721,00	-1.822.860,00
Kullanım Hakkı Varlıları	-	2.017.401,00	2.672.975,00	3.476.324,00
Kullanım Hakkı Varlıları Amortismanı	-	-664.185,00	-1.398.258,00	-2.067.327,00
Özel Maliyetler	670.327,00	3.678.796,00	5.866.513,00	5.724.534,00
Özel Maliyetler Amortismanı	-663.032,00	-1.330.123,00	-3.076.204,00	-5.255.570,00

Şirket'in 30.09.2021 itibarıyla sahip olduğu stoklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Şirketin Sahip Olduğu Stoklar									
Konut Adı	Edinildiği Yıl	m ²	Bölge	Geçmiş Uygun Değer (TL)	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	İhracı Varlığı ile İlgili Kurum	İhracı Durumu	Yatırımla İhracı Tutarı (TL)
Rahman Bekirbey Köyü Proje	2012	40.750,38	İstanbul Bekirbey	Satış amaçlı taşınmazlık	Satış amaçlı taşınmazlık	Satış amaçlı stok			
Saklıpazar Fincancılar Plaza Köyü Proje	2012	19.681,74	Eskişehir Odunpazarı	Satış amaçlı taşınmazlık	Satış amaçlı taşınmazlık	Satış amaçlı stok			
Bahçeçepe Aydınlık Köyü Proje	2014	147.546,59	İstanbul Şişli	11.500,00	2.176.989,00	Satış amaçlı stok			
Saklıpazar Köyü Proje	2016	105.588,37	Erzurum Yalovya	850,00	312.601,00	Satış amaçlı stok			
Evren İzzir Köyü Proje	2017	183.023,00	İzmir Alayunt	138.000.000,00	57.349.370,00	Satış amaçlı stok			
Kocaeli Döğevci Sanayi Sitesi Projesi	2021	3000 m ² arazide	Kocaeli Döğevci	95.000.000,00	6.649.831,00	Satış amaçlı stok			


HAKK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HAKK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

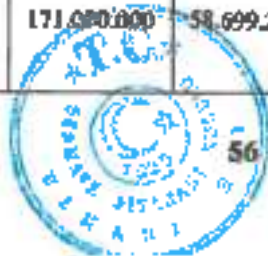
Şirket'in aktifinde bulunan faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kategori Araç	Edildiği Yıl	m ²	Mirri	Net Değer Değeri (TL) ¹ - UFRS	Net Değer Değeri (TL) ¹ - VUK	Kullanım Amaç	Kiraya Verildi mi Kira Kiraç Kararı	Kira Dönemi	Kira Tutarı (TL) (9 Aylık)
Sahipler Araç	2018	236,00	İstanbul /Beyoğlu	9.530.000	5.178.343	Araç	-	-	-
Bozalan Yakutlu Araç	2019	6.319,00	Bosna /Yakutlu	10.350.000	10.047.000	Araç	-	-	-
Ankara Bahçelievler Bina 1	2010	725,00	Ankara /Çankaya	13.000.000	5.111.238	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	720.000,00
Ankara Bahçelievler Bina 2	2010	450,00	Ankara /Çankaya	9.400.000	4.348.831	Dükkan	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	339.237,36
Ankara Beşiktaş Bina	2010	2.204,00	Ankara /Çankaya	15.170.000	7.299.423	Otel, Ofis- Banka Şb.	Çeda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd Şti, Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.094.975,00
Ankara Kızılay Bina	2010	2.946,00	Ankara /Çankaya	25.000.000	9.543.557	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.399.000,00
Ataşehir Finans Plaza	2012	23.992,00	İstanbul /Ataşehir	349.633.000	106.646.168	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	14.958.000,00
Bursa Bina	2010	2.189,00	Bursa /Osmangazi	19.250.000	8.302.500	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.080.000,00
İstanbul Ataköy Bina	2010	1.372,00	İstanbul /Bakırköy	16.750.000	3.872.048	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	853.000,00
İstanbul Bakırköy Bina	2010	1.605,00	İstanbul /Bakırköy	31.000.000	6.902.977	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.530.000,00
İstanbul Beşiktaş Bina	2010	1.145,00	İstanbul /Beşiktaş	23.750.000	9.098.787	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30	1.305.000,00



								Eylül 2021	
İstanbul Beyoğlu Binası	2010	1.430,00	İstanbul /Beyoğlu	35.000.000	9.190.000	Ofis	-	01 Ocak - 30 Eylül 2021	-
İstanbul Etiler Binası	2010	600,00	İstanbul /Beşiktaş	26.500.000	8.415.000	Ofis- Bancası Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.089.000,00
İstanbul Fatih Binası	2010	1.160,00	İstanbul /Fatih	16.750.000	4.880.700	Ofis- Bancası Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	729.000,00
İstanbul Karaköy Binası	2010	1.900,00	İstanbul /Beyoğlu	45.000.000	17.977.500	Ofis	-	-	-
İstanbul Nişantaşı Binası	2010	392,00	İstanbul /Şişli	12.500.000	12.303.750	Ofis- Bancası Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	603.000,00
İstanbul Sakıpazarı Binası	2010	7.524,00	İstanbul /Beyoğlu	100.000.000	31.506.256	Otel	Saparı Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	2.565.000,00
İstanbul Şişli Binası	2010	1.743,00	İstanbul /Şişli	22.500.000	9.019.630	Ofis- Bancası Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.107.000,00
İzmir Konak Binası-1	2010	5.091,00	İzmir /Konak	38.500.000	10.251.000	Ofis- Bancası Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	731.536,77
İzmir Konak Binası-2	2010	2.142,00	İzmir /Konak	21.000.000	7.871.850	Ofis- Bancası Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	535.104,99
Kocaeli Binası	2010	1.318,00	Kocaeli /İzmit	16.000.000	4.987.183	Ofis- Bancası Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	900.000,00
Kocaeli Şekerpınar A Blok	2012	9.131,00	Kocaeli /Çayyova	171.000.000	58.699.284	Ofis- Bancası Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	7.207.661,57

Halk Yatırım Menkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.



Halk Yatırım
Menkul Yatırım A.Ş.

Kocaeli Saksarınar B Blok	2012	52.775,00	Kocaeli /Çayyova	103.000.000	35.672.415	Ofis	-	-	-
Leyan Otel Binası	2010	21.361,00	İstanbul /Şişli	299.218.243	92.943.630	Otel	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ	01 Ocak - 30 Eylül 2021	-
Sakarya Adapazarı Binası	2021	1.400,00	Sakarya /Adapazarı	10.200.000	10.047.000	Ofis-Bankalar Bn.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	315.006,77
İstanbul Caddesiösten Binası	2010	755,00	İstanbul /Kadıköy	30.678.939	7.643.473	Ofis	-	-	-
Bizimtopu Aydos T 1-2-3 Nolu BB Krop	2019	746,00	İstanbul /Sancaktepe	2.615.000	2.927.685	Dükkan	Yakın Ufkular Eğitim Kurumları A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	150.252,20
Bizimtopu Aydos T 13 Nolu BB	2019	63,00	İstanbul /Sancaktepe	245.000	207.384	Dükkan	Gerçek Kişi	01 Ocak - 30 Eylül 2021	3.982,32
Bizimtopu Aydos T 16 Nolu BB	2019	63,00	İstanbul /Sancaktepe	380.000	214.182	Dükkan	Gerçek Kişi	01 Ocak - 30 Eylül 2021	9.539,56
Bizimtopu Aydos T 26 Nolu BB	2019	84,00	İstanbul /Sancaktepe	327.500	278.943	Dükkan	Argo Binalık ve Binalık Yönetimi A.Ş., Gerçek Kişi	01 Ocak - 30 Eylül 2021	11.750,00
Bizimtopu Aydos T 25 Nolu BB	2019	83,00	İstanbul /Sancaktepe	327.500	269.062	Dükkan	Gerçek Kişi	01 Ocak - 30 Eylül 2021	13.914,18
Bizimtopu Aydos T 23-24 Nolu BB	2019	402,00	İstanbul /Sancaktepe	1.060.000	647.000	Dükkan	Argo Binalık ve Binalık Yönetimi A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	42.590,07
Bizimtopu Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB	2019	159,00	İstanbul /Sancaktepe	797.500	577.348	Dükkan	Megaion Hediye San. A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	6.429,69
Bizimtopu Aydos T 27-28 Nolu BB	2020	51,00	İstanbul /Sancaktepe	255.000	188.475	Dükkan	Argo Binalık ve Binalık Yönetimi A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	750,00

Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB ²	2020	63,00	İstanbul /Sarıcaaltı	245.000	211.666	Dükkan	Gerçek Kipt	01 Ocak - 30 Eylül 2021	8.502,04
Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB ²	2020	109,00	İstanbul /Sarıcaaltı	500.000	370.424	Dükkan	Arge Emisak ve Emisak Yönetimi A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.500,00
Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB ²	2021	44,00	İstanbul /Sarıcaaltı	242.500	143.777	Dükkan	Demirboy İnşaat Tic.İd.Şti.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.500,00
İstanbul Finans Merkezi Projesi	2010		İstanbul / Ümraniye	2.117.864.093		Ofis Projesi	-	-	-

¹ 30.09.2021 itibali verilmektedir.

² %20 Halk DYO payı için

9.1.2. İhraçın maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kullanım/ Aynı Hakların Türü	Kime Lehine Verildiği	Nesnel	Yerli Tarihi	Tutarı (TL)
Azıncılar Finans Kule	İpotek Tazisi	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	Genel Kredi Sözleşmesi	28.03.2012	150.000.000

9.1.4. Maddi duran varlıkların reyiz/gereğe uygun değerinde bilhamesi halinde reyiz değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıkların Reyiz Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No	Sevfiyedenirilen (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Sarıcaaltı Arsan	26.01.2018	10.000.000	29.11.2021 - Özel 2021-1728	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	880.000
Erzurum Yakutiye Arsan	05.09.2019	12.000.000	30.11.2021 - Özel 2021-1749	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	1.650.000
İstanbul Beyoğlu Arsan	28.10.2010	30.000.000	15.12.2021 - Özel 2021-1731	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-5.000.000

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	15.900.000	30.11.2021 - Özel 2021-1724	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2.900.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	11.250.000	30.11.2021 - Özel 2021-1725	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	1.850.000
Ankara Beğkent Binası	28.10.2010	10.600.000	29.11.2021 - Özel 2021-1727	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	3.430.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	30.000.000	03.12.2021 - Özel 2021-1726	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5.000.000
Azadlıklar Plaza Binası	12.01.2012	436.500.000	16.12.2021 - Özel 2021-1739	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	86.845.000
Bursa Binası	28.10.2010	23.400.000	01.12.2021 - Özel 2021-1748	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	4.150.000
İstanbul Akademy Binası	28.10.2010	20.250.000	30.11.2021 - Özel 2021-1735	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	3.500.000
İstanbul Bekirîdî Binası	28.10.2010	37.000.000	30.11.2021 - Özel 2021-1734	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	6.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	27.10.2010	31.000.000	30.11.2021 - Özel 2021-1733	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5.250.000
İstanbul Beşiktaş Binası	27.10.2010	32.000.000	30.11.2021 - Özel 2021-1732	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5.500.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	20.500.000	30.11.2021 - Özel 2021-1736	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	3.790.000
İstanbul Kızılay Binası	02.11.2010	51.000.000	08.11.2021 - Özel 2021-1729	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	6.000.000
İstanbul Nişantaşı Binası	02.11.2010	15.000.000	28.12.2021 - Özel 2021-2084	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2.300.000
İstanbul Sabzotepe Binası	28.10.2010	117.000.000	10.12.2021 - Özel 2021-1730	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.000.000
İstanbul Şişli Binası	02.11.2010	28.000.000	01.12.2021 - Özel 2021-1738	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	4.895.370
İzmir Konak Binası-1	02.11.2010	48.000.000	01.12.2021 - Özel 2021-1744	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	9.500.000
İzmir Konak Binası-2	02.11.2010	27.500.000	03.12.2021 - Özel 2021-1745	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	6.500.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	19.500.000	29.11.2021 - Özel 2021-1746	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	3.500.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11.09.2012	195.000.000	23.12.2021 - Özel 2021-1747	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	24.000.000
Kocaeli Şekerpınar B Blok	11.09.2012	115.000.000	23.12.2021 - Özel 2021-1747	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	12.000.000
Levent Otel Binası	03.11.2010	380.000.000	03.12.2021 - Özel 2021-1737	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	49.733.640

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sakarya Adapazarı Binası	15.01.2021	12.550.000	03.12.2021 - Özel 2021-1743	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2.350.000
İstanbul Caddebostan Binası	03.11.2010	35.500.000	01.12.2021 - Özel 2021-1742	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5.021.061
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB	23.05.2019	282.500	30.12.2021 - Özel 2021-1741	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	37.500
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB	10.06.2019	410.000	30.12.2021 - Özel 2021-1741	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	30.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB	19.09.2019	410.000	30.12.2021 - Özel 2021-1741	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	82.500
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB	01.10.2019	410.000	30.12.2021 - Özel 2021-1741	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	82.500
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB	30.10.2019	1.315.000	30.12.2021 - Özel 2021-1741	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	255.000
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB	22.11.2019	765.000	30.12.2021 - Özel 2021-1741	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	102.500
Bizimtepe Aydos T 14 Nolu BB	10.04.2020	282.500	30.12.2021 - Özel 2021-1741	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	37.500
Bizimtepe Aydos T 29-30-31-32 Nolu BB	27.04.2020	580.000	30.12.2021 - Özel 2021-1741	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	80.000
Bizimtepe Aydos T 15 Nolu BB	27.08.2021	262.500	30.12.2021 - Özel 2021-1741	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	193.557
İstanbul Finans Merkezi Projesi	20.10.2010	2.394.000.000	23.12.2021 - Özel 2021-1740	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	103.342.218

9.2. Maddeli olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İzahnameye yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhracının sahip olduğu maddeli olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

İhracının finansal tablo dönemleri itibarıyla maddeli olmayan duran varlıklarının dağılımı aşağıda gösterilmiştir.


HANKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.




HANKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Saklı Olmayan Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Bin TL)	2021/20	2020/12	2019/12	2018/12
Haklar	1.133.465	1.076.565	1.023.732	1.019.849
Haklar İht. Payı	-824.853	-753.619	-717.773	-676.536
Net Değer Değeri	308.612	322.946	305.959	343.313

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihracatın faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yazılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihracı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların reyis/gerçeğe uygun değerine bilimsel halinde reyis değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımı veya satışı kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerhiye kalemlerin bulunması halinde, ihracı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerhiye edilmeye yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhracatın izahında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal duruma, finansal durumunda yekden yek meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırılması olarak aşağıda yer almaktadır.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bilanço (TL)	Dönem	Bağlama	Bağlama	Bağlama
	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
VAHİKLAR				
Dönen Varlıklar	289.425.929	196.170.879	192.228.287	213.276.048
Nakit ve Nakit Benzerleri	75.757.582	49.553.215	74.283.277	28.825.032
Ticari alacaklar	7.579.198	5.346.392	11.511.709	9.797.225
- İlişkili taraflardan	60	60	3.114	677
- İlişkili olmayan taraflardan	7.579.138	5.346.332	11.508.595	9.796.548
Stoklar	66.288.795	18.178.831	67.906.463	108.935.331
Peşin Ödenmiş Giderler	609.918	1.524.881	10.072.788	16.423.666
- İlişkili taraflara	250.390	52.268	421.994	298.429
- İlişkili olmayan taraflara	419.528	1.472.613	9.650.794	16.125.237
Carî dönen vergisiyle ilgili varlıklar	543.434	846.745	1.024.761	1.021.383
Diğer dönen varlıklar	57.786.982	30.720.786	27.427.289	48.313.412
- İlişkili olmayan taraflardan	57.786.982	30.720.786	27.427.289	48.313.412
Dönen Varlıklar	3.727.678.880	3.408.555.318	2.864.988.843	2.419.517.344
Ticari borçlar	539.772	1.587.042	4.426.244	6.216.382
- İlişkili olmayan taraflardan	539.772	1.587.042	4.426.244	6.216.382
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.597.561.273	3.260.027.500	2.715.950.000	2.288.772.410
Maddî dönen varlıklar	4.092.633	4.086.222	4.424.399	800.320
Maddî olmayan dönen varlıklar	308.312	330.671	305.959	346.313
- Diğer maddî olmayan dönen varlıklar	308.312	330.671	305.959	346.313
Peşin Ödenmiş giderler	91.427.620	108.754.887	96.753.415	103.052.919
- İlişkili taraflara	-	-	-	298.429
- İlişkili olmayan taraflara	91.427.620	108.754.887	96.753.415	102.754.490
Diğer dönen varlıklar	33.748.888	33.748.888	25.120.626	20.329.000
- İlişkili olmayan taraflara	33.748.888	33.748.888	25.120.626	20.329.000
Toplam Varlıklar	3.936.304.729	3.814.736.888	3.889.288.190	2.632.793.393
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	985.828.748	902.824.748	452.238.381	383.338.299
Kısa vadeli borçlanmalar	704.172.894	353.703.237	421.990.029	293.920.037
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	51.568.644	40.918.126	3.396.639	3.397.826
- İlişkili taraflardan	31.568.644	40.918.126	3.396.639	3.397.826
Ticari borçlar	48.207.481	30.896.058	2.955.431	15.628.217
- İlişkili taraflara	7.078	8.742	51.804	79.078
- İlişkili olmayan taraflara	48.200.405	30.887.316	2.899.627	15.549.139
Ertelezmiş Gelirler	78.561.972	61.108.287	13.423.297	10.116.377
- İlişkili olmayan taraflardan	78.561.972	61.108.287	13.423.297	10.116.377
Kısa vadeli karşılıklar	1.752.716	1.808.629	1.594.925	1.549.747
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	1.752.716	1.808.629	1.592.889	1.262.500
- Diğer	-	-	2.036	287.247
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	20.737.041	12.390.391	8.868.040	28.726.095
- Diğer	20.737.041	12.390.391	8.868.040	28.726.095
Uzun Vadeli Yükümlülükler	83.833.532	85.418.629	8.761.887	17.836.274
Uzun vadeli borçlanmalar	81.082.693	84.593.553	8.020.447	17.306.339
- İlişkili taraflardan	81.082.693	84.593.553	8.020.447	17.306.339
Uzun vadeli karşılıklar	940.839	817.067	740.620	529.935

<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin</i>	940.839	817.067	740.620	529.933
ÖZKAYNAKLAR	2.949.340.449	2.926.488.712	2.578.219.682	2.261.616.828
Ödenmiş sermaye	1.020.000.000	970.000.000	928.000.000	858.000.000
Geri alınmış paylar (-)	-28.736.004	-27.346.399	-26.162.328	-24.188.879
Paylara ilişkin primler/iskontolar	49.945.096	49.945.096	49.945.096	49.945.096
Kâr veya zararda yarıdan sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	231.853	68.913	-23.610	-81.303
- <i>Tanımlanmış fayda planları üzerinden ölçülen kazançları/(kayıpları)</i>	231.853	68.913	-23.610	-81.303
Kârdan ayrılan karlılanmaz yedekler	58.787.783	52.735.975	49.937.018	42.011.650
Geçmiş yıllar karları veya zararları	1.821.583.883	1.528.632.662	1.255.115.292	954.587.570
Net Dönem Kâr veya Zararları	27.467.388	352.452.465	321.408.214	381.344.886

Varlıkları

2018 Yılında 2.632.793 bin TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2019 yılında %15 artış ile 3.039.209 bin TL seviyesine, 2020 yılında %16 artış ile 3.514.726 bin TL'ye ulaşırken, 2021/3. çeyrek döneminde önceki yıla göre %12 artış göstermiş ve 3.936.305 bin TL'ye ulaşmıştır.

Şirketin varlıklarının 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemleri için ortalama %8, %6 %3 %5'i dönem varlıklardan oluşmaktadır. Şirketin dönem varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, stoklar ve diğer dönem varlıklardan oluşmaktadır.

Şirketin nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak mevduatlardan oluşmaktadır. Şirketin nakit varlıklarının değişimi 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemleri için ortalama %77, %158, %63 ve %53 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin nakit ve nakit benzeri kalemindeki değişikliklerin sebebi, kira sertifikası ihraçlarından gelen nakit tutarlarından kaynaklanmakta olup, kira sertifikası ihraçlarından gelen tutarlar ise ağırlıklı olarak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesine ait ödemelerde kullanılmaktadır. Şirketin ekde otmuş olduğu kira gelirleri, finansal gelirler ve gayrimenkul satış gelirleri ise şirketin yönettiği olduğu diğer faaliyet harcamaları için kullanılmaktadır.

Şirketin peşin ödenmiş giderleri, verilen kısa vadeli avanslar ve peşin ödenen sigorta giderlerlerinin dönemsel sınıflanmasından oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderler yıllar itibarıyla azalan bir seyir izlemektedir.

Şirketin ticari alacakları projelerindeki satışlardan oluşan vadeli ticari alacaklardan ve kira alacaklarından oluşmaktadır. Kira alacaklarının temini için teminat karşılığı bulunmaktadır. Şirketin ticari alacaklarındaki değişimler 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemleri için ortalama %73, %18, %54 ve %42 olarak gerçekleşmiştir. Ticari alacaklardaki değişiklikler vadeli gelen ticari alacakların tahsilinden ve dönemler itibarıyla uzun kısa dönem sınıflandırılmak üzere meydana gelmektedir.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar, şirketin finansal gelirleri için finans kurumlarının kosmuş olduğu stopajlardan oluşmaktadır. Yıllar itibarıyla azalan bir seyir izlemektedir.

Diğer dönem varlıkları, devreden KDV, kamu kurum ve kuruluşlarına verilen depozito ve teminatlar ile diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır. Diğer dönem varlıklarında en büyük kalemler devreden KDV olup, şirketin yatırım faaliyetleri devam ettiği için, devreden KDV tutan yıllar itibarıyla artmaktadır.


AYRIMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


AYRIMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirketin duran varlıkları ise ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirketin duran varlıkları 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemleri için sırasıyla; %24, %18, %20 ve %9, şeklinde artış göstermiştir. Şirketin duran varlıklarındaki artış, devam eden projelerinde yapılan yatırımlardan ve yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarından oluşmaktadır.

Duran varlıklarda yer alan peşin ödenmiş giderler ağırlıklı olarak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi için verilen avanslardan meydana gelmektedir. Duran varlıklarda yer alan diğer duran varlıklar İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi için indirilen KDV'lerin uzun vadeye sınıflanmasından oluşmaktadır.

Kaynaklar:

Şirketin 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemlerine ilişkin toplam kaynakları sırasıyla, %86, %85, %83 ve %75'ni özkaynaklar, %13, %15, %14, %23'ünü kısa vadeli yükümlülükler, %1, %0, %2, %2'ni ise uzun vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. 2018 yılında 371.175 bin TL düzeyinde olan toplam yükümlülükler, 2019 yılında %18 artış ile 460.989 bin TL'ye 2020 yılında %28 artış ile 588.237 bin TL'ye ve 2021-3. çeyrek döneminde bir önceki yıla göre %108 artış göstermiş ve 987.044 bin TL'ye ulaşmıştır.

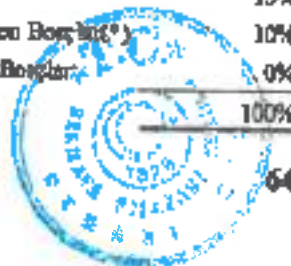
Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak kısa vadeli finansal borçlar, ticari borçlar, ertelenmiş gelirler ile kısa vadeli diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirketin uzun vadeli yükümlülükleri ise uzun vadeli finansal borçlar ile karşılıklardan oluşmaktadır.

Şirketin Finansal yükümlülüklerin TFRS 16 faaliyet kiralaması kapsamında yapılan işlemler dışında, borçlanma senetleri (kira sertifikası), banka kredileri, finansal kiralamaya (leasing) borçlarının tamamını 30.09.2021 dönemi itibarıyla İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında kullanılmıştır. Şirket banka kredisi yerine kaynak ihtiyacını ağırlıklı olarak dahi uygun şartlarda temin ettiği fon kullancısı olduğu kira sertifikası ihraçlarından gerçekleştirmektedir.

Şirketin borçlanma kalemlerinin yıllar itibarıyla değişim tablosu aşağıda sunulmuştur.

Finansal Borçlar (Tm\$)	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
a) Borçlanma Senetleri	623.733.616	335.635.485	367.171.740	250.839.562
b) Banka Kredileri	126.202.940	118.092.468	43.068.298	39.705.725
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	83.041.472	26.391.408	21.549.682	24.078.915
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.846.203	1.317.575	1.617.415	-
	836.824.231	481.216.936	433.407.135	314.624.202
Finansal Borçlar (Tm\$)	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
a) Borçlanma Senetleri	75%	70%	85%	80%
b) Banka Kredileri	15%	25%	10%	13%
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	10%	5%	5%	8%
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	100%	100%


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI




HALK YATIRIM
T.C. SAKARYA

Şirket'in 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemlerine ilişkin toplam kaynakların oranıyla, %86'ı, %85'i, %83'ü ve %75'i özkaynaklardan oluşmaktadır.

Şirket yıllar itibarıyla kullandığı toplam yükümlülükleri dâhil varlık yatırımları için değerlendirmiştir.

Şirketin 2018 yılında 381.345 bin TL, 2019 yılında 321.408 bin TL, 2020 yılında 352.452 bin TL ve 2021/09 döneminde 27.468 bin TL net dönem kârı elde etmiştir. Şirket 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 aynı yılın bir önceki dönemlerine göre özkaynaklar kaleminde sırasıyla %20, %12, %14 ve %13 artış gerçekleştirmiştir. Şirket her yıl yasal kayıtlarına göre oluşan dönem kârının %90'una bedelsiz sermaye %10'unu da nakit olarak her sene düzenli olarak dağıtmaktadır. SPK kâr payı payı rehberinde, "Dağıtılman öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarda) mevcut net dağıtılabilir kârden veya diğer kaynaklardan karşılanabildiği sürece dağıtılabilir olacaktır. Bir başka deyişle, dağıtılacak kâr payı tutarında üst sınır, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kâr dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarıdır." şeklinde yasal düzenleme bulunmaktadır. Bu nedenle şirket tarafından dağıtılmayan kârlar özkaynaklarda geçmiş yıl kârları olarak sınıflandırılmaktadır.

Şirketin, yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bilanço tarihleri itibarıyla piyasa koşullarına yansıtım gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Şirket, genel olarak gerçeğe uygun değerini belirlemede Bağımsız değerlendirme uzman raporlarındaki nihai takdir değerini esas almaktadır.

Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Cari Oran (Dönen varlıklar/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,60	0,43	0,21	0,23
Likid Oran (Dönen varlıklar-Siziciler)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,30	0,27	0,17	0,16
Nakit oranı (Hazır değerler+ Menkul Kıymetler)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,08	0,16	0,10	0,08


Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.




Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Aktif Yapısı (Dönen varlıklar / Aktif toplamı)	3,1%	6,3%	3,0%	3,3%
Aktif Yapısı (Duran varlıklar / Aktif toplamı)	91,9%	93,7%	97,0%	94,7%
Özsermaye Karlılık Oranı (Net İkar/Özsermaye)	16,86%	12,47%	12,04%	0,93%
Kaldıraç Oranı (Toplam borçlar/Aktif)	14,10%	15,17%	16,74%	23,08%
Aktif Karlılık Oranı (Net Kar/Aktif)	14,5%	10,6%	10,0%	0,7%

Şirketin Cari Oran, Likit Oran ve Nakit Oran verileri incelendiğinde standart oranlardan düşük olduğu gözlemlenmektedir. Ancak, Şirket'in aktif yapısı oranına bakıldığında ise dönen varlıkların düşük bir seviyede olduğu şirketin yüksek bir duran varlık seviyesine sahip olduğu görülmektedir. Şirketin, ilerleyen dönemlerde getiri oranlarını artırmak için, yoğun bir şekilde duran varlık yatırımlarına yoğunlaştığı anlaşılmaktadır.

Şirketin karlılık oranları incelendiğinde, yıllar itibarıyla düşük meydana geldiği gözlemlenmektedir. GYODER tarafından 3'er aylık dönemlerde yayımlanan göstergeler raporunda sektörün karlılık oranlarında düşük meydana geldiği ancak şirketin sektörün üstünde bir karlılık oranına sahip olduğu görülmektedir.

Şirketin kaldıraç oranı incelendiğinde ise şirketin yıllar itibarıyla borçlarının arttığını, GYODER tarafından yayımlanan göstergeler raporunda sektör ortalamasının %45 civarında olduğu, Şirket'in ise sektör ortalamasının altında kaldığı gözlemlenmektedir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. Ürününün hazırlanmasında yer alanın gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 01.01-31.12.2018, 01.01-31.12.2019, 01.01-31.12.2020, 01.01.2020-30.09.2020 ve 01.01.2021-30.09.2021 tarihli finansal raporlarında sunulan Özet Gelir Tablosu kalemleri karşılaştırılabilir olarak aşağıda yer almaktadır.

Özet Gelir Tablosu (TL)	İlk Dönem Döneminden Gözetil	İkinci Dönem Döneminden Gözetil	Üçüncü Döneminden Gözetil	Dördüncü Döneminden Gözetil	Beşinci Döneminden Gözetil
Nasıl	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Nasıl	79.938.655	137.368.578	151.863.863	129.578.874	319.158.974
Satışların Maliyeti	-27.454.735	-62.917.383	-65.892.481	-42.155.655	-216.426.375

YATIRIM MENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.



YATIRIM MENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.

Beta Kar/(Zarar)	49.323.520	69.630.833	34.373.342	47.823.219	302.332.568
Beta Faaliyet Kar / (Zarar)	30.970.833	48.423.460	56.461.867	69.494.895	49.563.690
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	583.367	403.845	314.139.702	262.434.998	306.881.343
Finansman Gideri Genel Faaliyet Karı/(Zararı)	30.970.833	48.423.460	371.621.569	531.529.433	396.384.831
Finansman Gideri (-)	(3.902.995)	(17.563.501)	(39.169.100)	(10.531.439)	(15.039.947)
Bellekli Faaliyet Vergisi Genel Karı/(Zararı)	27.467.838	30.859.959	332.452.469	321.408.214	381.344.886
Düzenli Kar / (Zarar)	27.467.838	30.859.959	332.452.469	321.408.214	381.344.886

Şirket gelirleri (hasılatı), kira gelirleri, konut satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri ve finansal gelirlerden meydana gelmektedir. Söz konusu satış kapsamında yaşanan dalgalanmaların uçukları İzahname'nin 10.2.2 no.lu bölümünde yapılmaktadır.

Şirket'in, yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bilanço tarihleri itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Şirket, genel olarak gerçeğe uygun değerini belirleme konusunda Bağımsız değerleme uzman raporlarındaki nispi takdir değerini esas almaktadır. Şirket 2018 yılında 306.881 bin TL, 2019 yılında 262.435 bin TL, 2020 yılında 315.140 bin TL ve 2021/09 döneminde ise 584 bin TL değer artış kazancı elde etmiştir.

Şirket'in finansman giderleri, geçmiş yıllarda almış olduğu aylık eşit taksitli banka kredisi faiz giderleri ve Evre İzmit ile Kocaeli Dilovası projelerinin finansman için kullanmış olduğu banka kredi faizlerinden oluşmaktadır. Şirketin aylık eşit taksitli kredisinin 2020 nispetinde son taksit ödemesi yapılmıştır. Şirket İstanbul Finans Merkezi projesi için kullanmış olduğu kredilerin faizlerini aktifleştirmektedir.

Şirket 2018 yılında finansman benzeri ve kira sertifikası ihraç etmiş olup, ilgili tutarlar şirket faaliyetlerinde kullandığı için dönem gideri olarak sarfiyatlanmıştır. Diğer ihraç ettiği kira sertifikaları İstanbul Finans Merkezi projesi kapsamında kullanıldığı için aktifleştirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Komisyon giderleri, şirketin projeler kapsamında verdiği olduğu teminat mektubu komisyonları, bankacılık komisyonları ve katkı payı komisyonlarından oluşmaktadır.

Şirket geçmiş 2018 ve 2019 yıllarında finansal kiralama sözleşmesi ile maddi duran varlık alımını gerçekleştirmiş ve ilgili tutarlar dönem gideri olarak sınıflandırılmıştır. İstanbul Finans Merkezi projesi için kullanmış olduğu finansal kiralama giderlerini ise Şirket aktifleştirmiştir.

Faaliyet kiralama borçlarına giderleri TFRS 16 kapsamında Şirket'in kiraladığı olduğu bina ve araçlara ilişkin borçlarına maliyet tutarlarından oluşmaktadır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Bağlı kredileri diğer giderleri	2.589.235	5.838.372	9.250.624	6.849.703
Kam vadeli finansman borçları diğer giderleri	-	-	-	1.323.825
Kam vadeli kira sertifikası getiri giderleri	-	-	-	5.352.871
Komisyon giderleri	363.904	12.976.099	810.014	534.410
Finansal kiralama borçlarına maliyetleri	-	-	268.487	969.107
Faaliyet kiralama borçlarına maliyetleri	549.857	354.872	192.515	-
	3.502.993	19.169.103	10.321.639	15.839.947

18.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Özet Gelir Tablosu (TL)	Sağın Beğlenen Döneminden Geçmiş	Sağın Beğlenen Döneminden Geçmiş	Beğlenen Döneminden Geçmiş	Beğlenen Döneminden Geçmiş	Beğlenen Döneminden Geçmiş
	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Satış Gelirleri	76.939	132.369	151.866	129.979	319.159
Kira Gelirleri	39.483	47.131	61.852	71.657	61.000
Kesit Satış Gelirleri	808	82.272	84.948	54.617	252.925
Yabancı Atılımı Gayrimenkul Satış Gelirleri	29.392				

Finansal Gelirleri	7.255	2.966	5.066	3.705	5.234
--------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Şirketin kira gelirleri, şirketin portföyünde yer alan binaların kiralanmasından meydana gelmektedir. Konut satış gelirleri ise, şirketin Blazintepe Aydın, Erzurum Şehristan, Eskişehir Panorama Plus ve Refikana Hakırköy projelerinden elde ettiği satışlardan oluşmaktadır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırıldığı arsa ve binaların satışlarından oluşmaktadır. Finansal gelir ise şirketin nakit akışına göre vadeli mevduatta değerlendirildiği tutarlar ile sözleşmesel faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket portföyündeki gayrimenkullerden 2018 ve 2019 yılları itibarıyla piyasa verileri ile pasifel kira geliri elde etmektedir. Ancak 2020 ve 2021 dönemlerinde kira gelirlerinde pandemi ortamı ve gayrimenkullerdeki kiraçı değişimi, eski binaların güçlendirilmesi vb. nedenlerle düşüş meydana geldiği gözlemlenmektedir. Şirketin faiz gelirleri ise piyasa koşulları ve nakit akışa göre yıllar itibarıyla farklılık göstermektedir.

Şirketin ertelenmiş gelirlerinde yer alan ve geçmiş yıllarda gerçekleşen satışların toplamının 2018 yılında yapılmasından dolayı, 2018 yılında konut satış gelirlerinde artış meydana geldiği görülmektedir, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemlerinde ilgili kalemlerde düşüş verisel olarak görünmekle birlikte ilgili dönemlerde proje satışları artış göstermeye devam etmiştir. Şirket'in stoklarındaki projelerinin bir kısmının satış tamamlanmış ve çok az elinde stok kalemi kalmıştır.

10.2.3. İhracatın, ithalata yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilenmiş veya etkileyebilecek kuzumsal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirketin faaliyet gösterdiği sektör itibarıyla makroekonomik gelişmelere, döviz ve faiz oranlarının seyri ve alınan kararlara hassasiyeti yüksektir. Tüm dünyada yaşanan ve gerek ekonomik gerekse sosyal hayatı etkileyen COVID-19 kaynaklı pandemi ortamı ile parasal politikalar (faiz kararları vs) ve finansal hareketler (kur dalgalanmaları gibi) Şirket faaliyetlerini doğrudan ya da dolaylı olarak önemli ölçüde etkileyen ve etkilenmesi muhtemel olan durumlar olarak belirtilebilir.

10.3. İhracatın borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (31.12 - Yıl)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Kısa vadeli yükümlülükler	353.339	453.227	502.827	505.621
Genelisi				
Teminatlı				
Genelisi/Teminatsız	353.339	453.227	502.827	505.621
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	17.205	8.763	85.481	22.834
Genelisi				

Teminatlı				
Özellikle/Teminatlı	17.835	2.762	85.411	82.824
Kam ve Uzun Vadeli Yatırımların Toplamı	371.374	488.997	686.337	967.844
Özellikler	1.061.489	1.678.218	2.926.489	2.948.368
Özelliklerin net değeri	238.000	928.008	970.800	1.028.000
Yatırımlar	42.812	49.997	52.736	52.738
Diğer yatırımlar	1.361.897	1.608.213	1.901.953	1.870.473
TÜRLÜ KAYNAKLAR	2.831.793	3.889.388	3.954.724	3.879.985
Net Borçlülük Durumu	208	2019	2028	2021.889
A. Nakit	28.825	74.285	49.353	75.758
B. Nakit Dava				
C. Alan Satış Aracı Finansal Varlıklar				
D. Likidite (A+B+C)	28.825	74.285	49.353	75.758
E. Kam Vadeli Finansal Aktifler				
F. Kam Vadeli Halka Krediler	53.277	38.613	6.113	40.985
G. Uzun Vadeli Halka Kredilerin Kam Vadeli Kısmı	1.998	3.597	48.818	51.589
H. Diğer Kam Vadeli Finansal Borçlar	467.152	460.817	435.980	812.467
I. Kam Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	522.427	502.827	502.827	905.021
J. Kam Vadeli Net Finansal Borçlülük (I-B-D)	474.002	428.502	453.274	828.263
K. Uzun Vadeli Halka Krediler	4.050	1.059	70.861	51.620
L. Tutarlar				
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	13.276	8.562	13.732	47.433
N. Uzun Vadeli Finansal Borçlülük (K+L+M)	17.306	8.621	84.594	81.053
O. Net Finansal Borçlülük (J+N)	461.308	437.123	537.867	910.316


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme Sermayesi Beyanı

30.09.2021 tarihi itibarıyla İhraççı'nın net işletme sermayesi -696.394.819 TL olup işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır.

Finansal Kalemler (TL)	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	208.625.929	106.170.870	192.228.287	213.276.049
Kısa Vadeli Yabancı Hükümler	905.020.748	502.826.748	452.228.381	353.338.299
Net İşletme Sermayesi	-696.394.819	-396.655.878	-260.000.094	-340.062.250

Şirketin fon kaynak dağılımı aşağıdaki gibidir.

Finansal Borçlar (Tümü)	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
a) Borçlanma Senetleri	623.733.616	335.615.485	387.171.740	290.839.562
b) Banka Kredileri	126.202.940	118.092.468	43.068.298	39.705.725
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	85.041.472	26.391.408	21.549.682	24.078.915
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.846.203	1.117.575	1.617.415	-
	836.824.231	481.216.936	453.407.135	354.624.202

Finansal Borçlar (Tümü)	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
a) Borçlanma Senetleri	75%	70%	85%	80%
b) Banka Kredileri	15%	25%	10%	13%
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10%	3%	5%	8%
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	0%	0%	0%	0%
	100%	100%	100%	100%

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

2021 yılı dokuz aylık süreci itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşaat sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Artan girdi maliyetleri ve enflasyonist baskının azaltılmasını amacıyla satışlar alınması hem sektör hem de alt sektörler açısından enerji taşımaktadır.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türk inşaat ve konut sektörü Türkiye'nin büyüyen lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

12.2. İhracatın beklentilerine önemli ölçüde etkileyecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, tahribatlar veya olaylar hakkında bilgiler:

Mevcut piyasa riski, faiz oranı, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında oluşabilecek değişiklikler Şirket'in gelir ve gider dengesini olumlu yönde veya olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Mevcut alışı rüsklere ilişkin olarak 5. bölümünde detayları ile yer verilmiştir. İhracatın ilgili bölümlerinde bahsedilen hususlar dışında Şirketin finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, tahribatlar veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhracatın kar beklentileri ile ilgili olarak bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhracatın kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımları:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerine, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilir şekilde hazırlanmışlığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu İhracatın turümlü itibarıyla nasıl doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

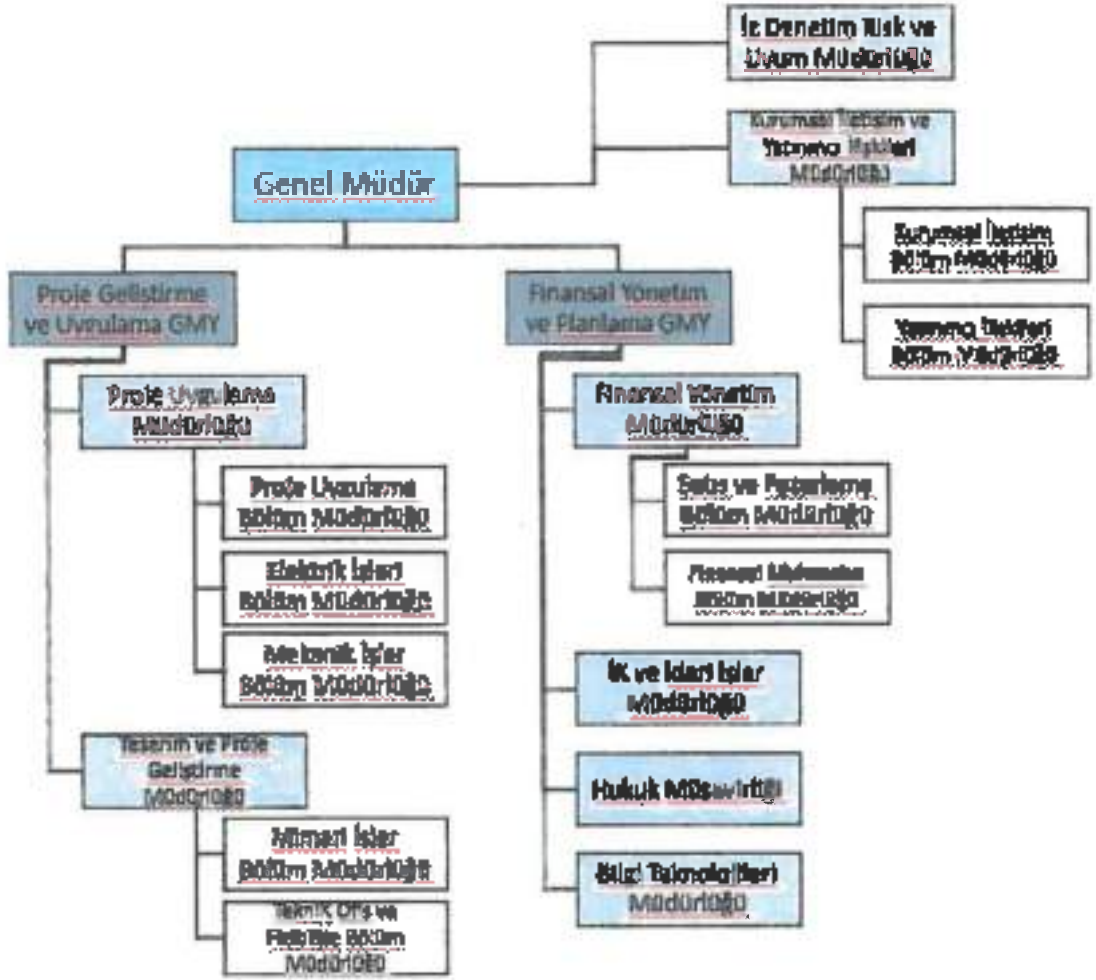
14. İDARİ YAPIL, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhracatın genel organizasyon şeması:



HAKAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İharaççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Söz 5 Yıllık İharaççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermayeye Payı	
					(TL)	(%)
İrşin KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	Şerifali Çiftliği Tatlım Mah. Büyükdere Sok. No:1 Yukarı Düdülü Ümraniye İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanlığı	3/2	-	-

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Mehmet TANRIVERDİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Şerifali Çiftliği Tathou Mah. Ertugrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudulla-Ümraniye İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği / Üyeliği	3/2	-	-
Mehmet Hakan TERCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Çiftliği Tathou Mah. Ertugrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudulla-Ümraniye İstanbul	Yönetim Kurulu Üyeliği	3/2	-	-
Raci Kaptan KOLAYLI	Bağınmaz Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Çiftliği Tathou Mah. Ertugrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudulla-Ümraniye İstanbul	Bağınmaz Yönetim Kurulu Üyeliği	3/2	-	-
Fuat GEDİK	Bağınmaz Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Çiftliği Tathou Mah. Ertugrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudulla-Ümraniye İstanbul	-	İlk Genel Kurul'a kadar	-	-
Bülent KARAN	Yönetim Kurulu Üyesi/ Genel Müdür	Şerifali Çiftliği Tathou Mah. Ertugrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudulla-Ümraniye İstanbul	-	3/2	-	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ihraççı dışında yaptıkları görevler:

Adı Soyadı	Şirket Adı	Görevi
Ergin KAYA	T. Halk Bankası A.Ş. Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetleri	Genel Müdür Yard.
	Bilgi Sistemleri ve Teknolojiler ve Ödeme Sistemleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet TANRIVERDİ	T. Halk Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları ve Gayrimenkul Yönetimi	Daire Başkanı
	Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Hakan TERCAN	T. Halk Bankası A.Ş. Akyapı Yönetimi	Daire Başkanı

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Ekin KARAN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	Şarifi Çiftliği Tatvan Mah. Ertugrul Sok. No:1 Yükarı Dudulla- Ümraniye İstanbul	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Bedri BEKİR	Proje Geliştirme ve Uygulama GEN Yrd.	Şarifi Çiftliği Tatvan Mah. Ertugrul Sok. No:1 Yükarı Dudulla- Ümraniye İstanbul	Genel Müdür Yardımcısı ve Grup Başkanı	-	-
Yakup ÖZKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GEN Yrd.	Şarifi Çiftliği Tatvan Mah. Ertugrul Sok. No:1 Yükarı Dudulla- Ümraniye İstanbul	Genel Müdür Yardımcısı ve Grup Başkanı Vekili	-	-
Uğur GÜNEY	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Müdürü	Şarifi Çiftliği Tatvan Mah. Ertugrul Sok. No:1 Yükarı Dudulla- Ümraniye İstanbul	Grup Başkanı	-	-

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile 18.10.2010 tarihinde İstanbul'da kurulmuş ve tescil edilmiştir.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbirleriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Ervin KAYA - Yönetim Kurulu Başkanı

1970 yılında Artvin'de doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. Halkbank'ta Müfettiş Yardımcısı, Müfettiş, Bölüm Müdürü, Daire Başkanı görevlerinde bulunan KAYA, 31.05.2019 tarihinden itibaren Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. 24.06.2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

Mehmet TANRIVERDİ - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1979 yılında Giresun'da doğdu. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 2004 yılında Halkbank'ta Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş, Kademli Müfettiş ve Bölüm Müdürü olarak görev yaptı. 2017 yılı Eylül ayından itibaren Türkiye Halk Bankası A.Ş. İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yapmaktadır. 6 Eylül 2018 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu Üyelğine seçilmiştir.

Mehmet Hakan TERCAN - Yönetim Kurulu Üyesi

1969 yılında Çorum'da doğan Mehmet Hakan TERCAN, 1992 yılında İnşaat Doğanmaz Bilkent Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik-Elektronik Mühendisliği (İngilizce) bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 1992 yılında Türk Hava Yolları Elektronik Bilgi İşlem Dairesinde Network Mühendisi olarak başladı. 1996 yılından itibaren Pamukbank'ta sırasıyla Sistem Mühendisi ve Bilgi Güvenliği Uzmanı olarak çalıştı. Pamukbank'ın Halkbank ile birleşmesi sonrasında görevine devam etti. 2011 yılında Bilgi Güvenliği Süreçleri Yöneticisi, 04 Ocak 2017 tarihinde Bilgi Güvenliği Bölüm Yöneticisi oldu. 2 Ekim 2019 tarihinden itibaren Halkbank Bilgi Teknolojileri Grup Başkanlığı bünyesinde Aftayca Yönetimi Daire Başkanlığı görevini yürüten TERCAN, 16 Nisan 2020 itibarıyla Şirket Yönetim Kurulu Üyelğine standı.

Raci Kaptan KOLAYLI- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında Trabzon'da doğdu. 1990 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yine aynı yıl, Entes İnşaat'ta İnşaat Mühendisi olarak göreve başladı. 1991 ve 1992 yıllarında sırasıyla Çapkınoğlu İnşaat ve Kuzey Deniz Saha Kurvetleri Kurumlarında çalışan KOLAYLI, 1993-2008 yılları arasında Türkiye İş Bankası'nda Şantiye Şefi olarak çalıştı. 2009 yılında Falezboru JV Şirketi'nde Proje Müdürü olarak görev alınmasının ardından, 2010 yılında Ukrayna'nın başkenti KIEV'de Megateknikbud şirketinde ofis binası inşaatı projesinde Koordinatör olarak çalıştı. 2011-2018 yılları arasında sırasıyla, Akgın Mühendislik, Uzamlar İnşaat, Soca Yapı, Biscan Yapı, Kavan Yapı, Palace

MMC gibi şirketlerde Proje Müdürü olarak görev alan KOLAYLI, 24 Haziran 2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.

Faah GEDİK - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1956 yılında Erzurum'da doğdu. İlk ve orta eğitiminin İstanbul'da tamamlandı. 1978 yılında Fakülte İktisadi Ticari İlimler Akademisi'nden mezun oldu. 1979-1991 yılları arasında Halkbank'ta Müfettişlik ve Şube Müdürü görevlerinde bulundu. GEDİK, 1991-1999 yılları arasında Albarak Türk ve Türkiye Finans Katılım Bankaları'nda Şube Müdürü, 1999-2014 yılları arasında da İstanbul Deniz Otobüsleri A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 2014-2016 döneminde İller Bankası Yönetim Kurulu Başkanlığı'na atanmış GEDİK, eş zamanlı olarak 2015-2018 yılları arasında Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetim Kurulu Üyesi, 2016-2019 yılları arasında da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu iştirak şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuş, sonrasında 2019-2021 yılları arasında Sektörel Su ve Kanalizasyon İdaresinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 27.05.2021 tarihinde Şirket Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine atanmış GEDİK, Serbest Müşahhbeci Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi olarak çalışmaktadır.

Bülent KARAN - Yönetim Kurulu Üyesi

1969 yılında Giresun'da doğan Bülent KARAN, 1987 yılında Kadıköy Anadolu Lisesi'nden, 1991 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Maden Fakültesi Petrol Mühendisliği bölümünden mezun oldu. KARAN, Sektörel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İşletme Yüksek Lisans yaptı. Bülent Karan iş hayatına 1991 yılında Aladdin Middle East Ltd Şti.'de başladı. Daha sonra medya, reklam, inşaat ve gıda sektörlerinde görev yaptı. 2006 yılı Nisan ayında Halk Sigorta A.Ş.'de Pazarlama Grup Müdürü olarak göreve başladı. Bülent Karan, 2007-2016 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2016-2020 yılları arasında Genel Müdür olarak görev sürüşünün ardından, 04.08.2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak atanmış.

Erda BEKİN - Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı

İstanbul 1975 doğumlu Erda BEKİN, 1998 yılında İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. Çalışma hayatına 1998 yılında mühendis olarak başladı. 1999 - 2011 yılları arasında Halkbank bünyesinde mühendis olarak görev yapan BEKİN, 18.02.2011 tarihinden beri Şirket bünyesinde Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

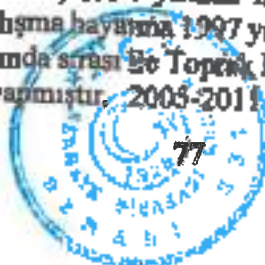
Yasur GÖKTAS - Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı

Trabzon 1972 doğumlu Yasur GÖKTAS, 1995 yılında Çukurova Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İngilizce İktisat Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına Interbank A.Ş.'de Kurumsal Bankacılık Grubu - Risk Yönetim ve Krediler Bölümü'nde başladı. Çalışma hayatının sonraki yıllarında Aktif Bank, Yapı Kredi Bankası ve Ağaoğlu Şirketler Grubu'nda devam eden GÖKTAS, 07.11.2016 tarihinden beri Şirket bünyesinde Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı görevini yürütmektedir.

Uğur GÜNEY - Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Çorum 1970 doğumlu Uğur GÜNEY, 1994 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. Çalışma hayatına 1997 yılında Türkiye İş Bankası'nda başlamış ve sonrasında 1998-2005 yılları arasında sırası ile Toprak Bank, Bayındır Bank ve Deniz Yatırım A.Ş.'de müfettiş olarak görev yapmıştır. 2005-2011 arasında Asya Katılım Bankasında

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.



Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

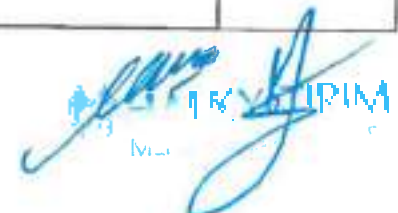
Yatırımcı İlişkileri Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Güney, Şirketimizdeki çalışma hayatına ise 2011 yılından günümüze kadar yürüttüğü Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Müdürü olarak devam etmektedir.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durumu da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortak olduğu bütün şirketlerin sıvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki fiyelinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim Kurulu Üyeliği Yapıldığı Şirketler	Görevi	Sermaye Payı %	Göreve devam edip / etmediği
Ergin KAYA	Bilgiğin Finansal Teknolojiler ve Ödeme Sistemleri A.Ş. Safir Çarpı Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Ediyor
Mehmet TANRIVERDİ	Safir Çarpı Yönetimi AŞ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	Ediyor
Mehmet Hakan TERCAN	-	-	-	-
Raci Kaptan KOLAYLI	-	-	-	-
Past GEDİK	İller Bankası Borsa ile ve Kurumlaşmaya İleresi Sakarya Su ve Kurumlaşmaya İleresi	Yönetim Kurulu Başkanı / Üyeliği	-	Ediyor
Bilal KARAN	Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.Ş	Yönetim Kurulu Başkanı / Üyeliği	15.000.000 TL	Devam ediyor.
	Halk GYO-Vakıf GYO Adı Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Başkan Yardımcısı	100.000 TL	Devam ediyor.
	Teknik Yapı-Halk GYO Adı Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Başkan Yardımcısı	100.000 TL	Devam ediyor.
Enal BEKİN	Halk GYO-Vakıf GYO Adı Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Üyesi	100.000 TL	Devam ediyor.
	Halk GYO-Erasmus Adı Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Başkan Yardımcısı	100.000 TL	Devam ediyor.
	Teknik Yapı-Halk GYO Adı Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Üyesi	100.000 TL	Devam ediyor.


BAK SAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




BAK SAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yaşar GÖKTAŞ	Halk GYO- Eriksent Adı Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Üyesi	100.000 TL	Devam ediyor.
	Teknik Yapı-Halk GYO Adı Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Üyesi	100.000 TL	Devam ediyor.

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

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarından, kamu idarelerinden veya meslek kuruluşlarından kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetiminde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, tasarrufla devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetiminde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğince veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından sunularak verilmiş ve/veya devir edilmiş dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetiminde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetiminde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulu üyeliğinde veya list yönetiminde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

YOKTAŞ
NACAR AYRIMENKUL
HİMMETLİKLERİ A.Ş.



YOKTAŞ
NACAR AYRIMENKUL
HİMMETLİKLERİ A.Ş.

14.9.2. İhracatın çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihracçı son 5 yıl içerisinde kuruluşa ve kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş serhatsizlikler hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihracatın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelin; ihracçı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödemeneler (parti bağlı veya ayrılmış ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in Yönetim Kurulu Üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele sağladığı ücret ve diğer mali menfaatlerin toplamı 30.09.2021, 31.12.2020, 31.12.2019 ile 31.12.2018 hesap dönemlerine yönelik olarak sırasıyla 2.017.259 TL, 2.071.198 TL, 1.963.398 TL, 1.434.489 TL'dir.

TL	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Yönetim Kurulu Üyeleri	569.637	648.621	564.250	426.739
Yönetimde Söz Sahibi Personel	1.447.622	1.422.577	1.399.148	1.007.750
Toplam	2.017.259	2.071.198	1.963.398	1.434.489

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihracatın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelin emeklilik ayığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödenmeyecek için ihracatın veya bağlı ortaklıklarının ayrılmış olduğu veya tahakkuk ettirildikleri toplam tutarlar:

30.09.2021 sonu itibarıyla yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi kişiler için ayrılmış karşılıkların toplamı 440.931,64 TL'dir.

	Kıdem Tazminatı Karşılığı	Yıllık İzin Karşılığı	Prım Karşılığı	Toplam
Genel Müdür	9.578,26	19.762,50	57.217,81	86.558,56
Finans Genel Müdür Yrd.	40.582,75	69.275,00	38.145,21	148.002,96
Proje Genel Müdür Yrd.	60.692,55	105.662,50	40.015,07	206.370,12
	110.853,55	194.700,00	135.378,08	440.931,64



5
T.C. GAYRİMENKUL
ORTAKLIĞI A.Ş.

M. EKMEKÇİ
M. EKMEKÇİ
M. EKMEKÇİ

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhracatın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelle görev süresi ile bu görevde bulunduğu süzeme ilişkin bilgiler:

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhracatta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Ergin KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	3/2
Mehmet TANRIVERDİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3/2
Mehmet Hakan TERCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	3/2
Raci Kağan KOLAYLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3/2
Fuat GEDİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İht. genel kurul kadar
Emelent KARAN	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	3/2

Yönetimde Söz Sahibi Personel:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhracatta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Emelent KARAN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	-
Erdoğlan BEKİN	Proje Geliştirme ve Uygulama GM Yrd.	-
Yapar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GM Yrd.	-
Uğur GÜNEY	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Müdürü	-

16.2. Taxationların son finansal tablo döşemi itibarıyla ihracat ve bağlı ortaklıklar tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, bu ilişkin son erdirilmişlerde yapılacak ödemeslere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.



Y. K. Y. R. İ. M. U. L. İ. R. İ. M. O. R. T. A. K. L. I. Ğ. I. A. Ş.

Y. K. Y. R. İ. M. U. L. İ. R. İ. M. O. R. T. A. K. L. I. Ğ. I. A. Ş.

16.3. İhraçın denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri:

Adı Soyadı	Üstlendiği Görevler	Komitenin Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmaların izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.
Puat GEDİK	Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri:

Adı Soyadı	Üstlendiği Görevler	Komitenin Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarında bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusunda da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmelerini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.
Mehmet Hakan TERCAN	Üye-Yönetim Kurulu Üyesi	
Uğur GÜNEY	Üye- Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Müdürü	

HAKK BAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri:

Adı Soyadı	Öttendiği Görevler	Komitenin Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Sermaye Piyasası Kurumu'nun kurumsal yönetimine ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehdit edebilecek risklerin erken tespiti için gerekli çalışmalar yapmak ve risk yönetimi sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur.
Fuat GEDİK	Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	

Üretilebilirlik Komitesi Üyeleri:

Adı Soyadı	Öttendiği Görevler	Komitenin Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin üretilebilirliğinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları, Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Üretilebilirlikte kullanılan kriterlere ulaşma derecesini dikkate alarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunar.
Mehmet TANRIVERDİ	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi	




RACI KAPTAN
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


MEHMET TANRIVERDİ
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sürdürülebilirlik Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Üstlendiği Görevler	Komitenin Görevleri
Faruk GEDİK	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Şirketin sürdürülebilirlik konusundaki çalışmalarını koordine eder, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "Sürdürülebilirlik Politikası"nın takvini yapar ve uygulamasını sağlar. Şirket faaliyetlerinin ekonomik, çevresel ve sosyal etkilerini değerlendirir. Sürdürülebilirlik alanında Şirket genelinde gerçekleştirilen çalışmalar ve eksiklikler ile ilgili olarak Yönetim Kuruluna görüş ve önerilerini bildirir.
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	
Bülent KARAN	Üye - Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	
Erdal BEKİN	Üye - Proje Geliştirme ve Uygulama GMY	
Yaşar GÖKTAŞ	Üye - Finansal Yönetim ve Planlama GMY	
Uğur GÜNEY	Üye - Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	

16.4. İhracatın Kurulan kurumsal yönetim ilkeleri konusundaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket Kurulca belirlenen kurumsal yönetim ilkelerine göre ikinci grupta yer almaktadır. Şirketin tüm faaliyetleri, yasal düzenlemeler ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin dört esas unsuru olan Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk kavramlarını benimseyerek ve söz konusu ilkelere uyumu göstererek yürütülmektedir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkeleri" ile Türk Ticaret Kanunu'nda yer alan Kurumsal Yönetim'e ilişkin düzenlemelerin uygulanması konusunda azami özeni göstermektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise gerekli çalışmaları titizlikle yürütmektedir. Uygulanamayan istisna niteliğindeki bazı ilkeler ise herhangi bir çıkar çatışmasına sebebiyet vermemektedir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş olup, komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kuruluna öneriler sunmaktır.

Şirketin, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme sürecine ait çalışmalar, JCR Avrupa Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından tamamlanmış olup, Şirketin SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyumu Notu 10 üzerinden 9,22, görünümü ise Stabil olarak

belirlenmiştir. Şirketin, 4 ana bölümden aldığı oylar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,50, Menfaat Sahipleri 93,93, Yönetim Kurulu 89,73 şeklindedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır. Şirketimizin URF ve KYBF'na KAP'tan (www.kap.org.tr) ve Şirket'in kurumsal internet sitesi (www.halkgyo.com)'nden de erişilebilmektedir.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminde faaliyetleri ile bu birimde yöneticisi hakkında bilgi:

Şirket, genel kurul ve sermaye artırımı işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerinin düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesi teminen, Genel Müdür'e bağlı olarak faaliyet gösteren Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürüğü bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürüğü'nü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Uğur Güneş'dir. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Uğur Güneş, SPK mevzuatının öngördüğü standartlara sahiptir.

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürüğü'nde görev alan kişilerin iletişim bilgileri ise aşağıdaki gibidir.

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta	İletişim Bilgisi
Uğur GÜNEŞ	Müdür	216 600 10 25	ugur.gunes@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme/ Kredi Derecelendirme Lisansları
Serpil YÖRÜK	Yönetici	216 600 10 33	serpil.yoruk@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme / Türev Araçlar Lisansları
Mustafa Ekin ÇELİK	Uzman Yrd.	216 600 18 06	mustafaeekin.celik@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları

Yatırımcı İlişkileri Müdürüğü'ne esas itibarıyla;

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güncel ve güvenilir olarak tutulmasını sağlama,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlama,
- Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama, pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanları hazırlama, oylama sonuçlarına kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların ilgili kanallarla pay sahipleri ile paylaşılmasını sağlama,
- Mevzuat ve Şirket'in bilgilendirme politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetme ve izleme
- Yurt içi, yurt dışı yatırımcılar ve analistler ile toplantılar düzenleyerek Şirket'in faaliyetlerine ve önemli gelişmelerine katkıda bulunma,
- GYO sektörü ve rakip şirket performansları ile ilgili gelişmeleri izleme, üst yönetimi bilgilendirme,

- Gündelik olarak basında yer alan sektör, haberlerini, ekonomik gelişmeleri, rakip firmalar ve Halk GYO ile ilgili çıkan haberleri takip etme,
- Yurt içi ve yurt dışı tanıtım organizasyonlarına (roadshow) iştirak etme

görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İhracatmada yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıya görülen önemli değişiklikler ile münaka ve önemli ise belli faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

İhracatmanın finansal tablo dönemleri ve son durum itibarıyla personel sayısını aşağıdaki şekilde oluşturmuştur.

	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Personel Sayısı	43	42	42	38

Personelin beyaz/mavi yaka olarak dağılımı ise aşağıda gösterilmiştir:

Personelin Dağılımı	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Beyaz Yaka	43	42	42	38
Mavi Yaka	0	0	0	0
Toplam	43	42	42	38

İhracatmanın faaliyet gösterdiği alanlara ve coğrafi bölgelere göre personelin dağılımı aşağıda gösterilmiştir:

Personelin Dağılımı	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Yurtiçi	43	42	42	38
Yurtdışı	0	0	0	0
Toplam	43	42	42	38



[Handwritten signature]
HALK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

[Handwritten signature]
HALK YATIRIM
MEVİCUL DEĞERLER A.Ş.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin İhraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin İhraççıya fon sağlamaını mülkiyetin kalan her türlü anahtarı hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHIPLERİ

18.1. İhraççının bilgilendirilmesinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam ay halden içindeki payları doğrultusunda veya dolaylı olarak %5 ve fazlasını olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Tablo2 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortaktır:	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Durum Miktarıyla		31.03.2021	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	16.136.736.156	1,58	13.325.700.037	1,58
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	717.898.619.943	70,38	682.707.470.564	70,38
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	384.985.443	0,04	346.037.562	0,04
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	1.534	<0,01	1.439	<0,01
Milliye Açık Kurum	280.599.735.926	28	271.889.798.378	28
Halk GYO A.Ş.	28.754.004.307		27.346.398.639	
T. Halk Bankası A.Ş.	75.116.504.891		71.434.390.375	
Dijital	181.727.165.726		172.819.081.298	
Toplam	1.828.000.000.000	100	978.868.080,00	100

Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tablo3 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortaktır:	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	31/12/2020		Son Durum Miktarıyla	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türkiye Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	638.825.599,00	51,31	1.862.601.723,78	75,29
Dijital	611.274.500,00	48,69	611.174.500,00	24,71
TOPEAM	1.250.099.999,00	100,00	2.473.776.223,78	100,00

Y. İ. AYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Y. İ. AYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

18.2. Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya buhannadığına dair ifade:

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

Hissedar	Payı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	% 79,33
Halka Kapalı Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 71,96	
Halka Açık Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 7,36*	

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi gereğince; A Grubu paylar nama, B grubu paylar hazineye yazılıdır. Payların devri kısıtlı değildir. A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulunun yarısından bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. A grubu imtiyazlı payların %98'i Halkbank'a aittir. A ve B grubu paylarda farklı oy hakkı bulunmamaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hazineye Olanıdır	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu seçiminde aday gösterme imtiyazı	1,00	16.501.643,133	%1,62
B	Hazineye	Yoktur.	1,00	1.003.498.356,867	%98,38
TOPLAM				1.020.000.000 TL	100

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim haklarına sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim haklarının kaynağı ve bu ilişkin kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Ticaret Unvanı	Sermaye Payı		Kontrolün Kaynağı	Tedbir
	Tutarı (TL)	Oran (%)		
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	809.131.924,99	79,33	Sahip olduğu paylar	Yoktur


Halk Yatırım Menkul
ORTAKLIĞI A.Ş.



88


Halk Yatırım
Menkul Değerler A.Ş.

18.5. İhraççının yönetimi bakımında değişiklikte yol açabilecek anlaşmalar/düzzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki dağıtılan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbirleriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahatlarında yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İlişkili taraflarla yapılan işlemlere 30 Eylül 2021, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihli Şirket finansal raporlarının 4 no'lu dipnotunda yer verilmiştir.

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasulati içindeki payı hakkında bilgi:

Halk Bankası'ndaki mevduatlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadeli mevduat	1.764.377	797.854	715.995	629.156
Vadeli mevduat	73.992.447	48.750.104	73.575.405	28.121.306
Pos bakiyesi				11.132
Toplam	75.756.824	49.547.958	74.291.400	28.761.594
İlişkili taraf bakiyeleri				
Halk Verik Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihraç	623.733.616	335.615.485	367.171.740	250.839.562
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	92.553.310	47.231.352	31.143.131	23.935.799
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	33.649.629	70.861.117	1.058.667	4.030.427
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları	85.041.469	26.391.408	21.549.682	23.999.353
Toplam	834.978.824	480.099.362	420.923.220	504.825.141

30 Eylül 2021						
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar			Peyin Ödenmiş Güçler
	Kısa Vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari
Ortaklar						
T. Halk Bankası A.Ş.	60		7.076	92.553.310	33.649.629	
Aynı ortak şirketten yönetilen diğer şirketler						
Halk Finansal Kiralama A.Ş.				38.069.145	46.972.324	250.390
Halk Verik Kiralama A.Ş.				623.733.616		
	60		7.076	754.356.071	80.621.953	250.390

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

31 Aralık 2019						
İlgili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	60	-	8.742	47.231.352	70.861.117	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	12.957.765	13.433.643	52.208
Halk Verim Kiralama A.Ş.	-	-	-	333.615.485	-	-
	60		8.742	395.804.602	84.294.760	52.208

31 Aralık 2019						
İlgili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa Vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari
Ortaklar						
T. Halk Bankası A.Ş.	627	-	10.322	31.143.131	1.058.667	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-	-	7.246
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	2.487	-	-	15.332.102	6.217.580	-
Halk Verim Kiralama A.Ş.	-	-	-	367.371.740	-	-
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	45.482	-	-	414.748
	3.114		55.804	413.646.973	7.276.247	421.994

31 Aralık 2018						
İlgili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa Vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari
Ortaklar						
T. Halk Bankası A.Ş.	627	-	4.541	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-	-	4.111
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	11.405.843	12.593.519	-

Halk Yatırım Ortaklığı A.Ş.



90

Halk Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Halk Varlık Kiralama A.Ş.				250.839.562		
Halk Sigorta A.Ş.			74.537			294.318
	627		79.878	262.245.396	12.893.819	298.429

Hizmet alanlar	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
1 Ocak - 30 Eylül 2021						
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	-4.570.902	9.834.363		-33.749.400	891.626	-4.668.697
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.		38.665.805				-38.665.805
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.		1.580.867	6.975.176			-8.275.243
Toplam	-4.570.902	69.894.235	6.975.176	-33.749.400	891.626	-71.449.745

Hizmet alanlar	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
1 Ocak - 30 Eylül 2020						
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	-3.381.348	6.989.629		-33.482.467	346.130	
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.		24.097.199				-24.097.199
Halk Hayat ve Emeklilik				-30.029	8.323	
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.		5.727.790	5.800.352			-11.628.062
Halk Sigorta A.Ş.					314.966	
Toplam	-3.381.348	36.814.618	5.800.352	-33.422.496	669.419	-38.734.261

Hizmet alanlar	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
1 Ocak - 31 Aralık 2020						
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	-4.869.343	10.003.142		-44.932.231	693.365	-3.691.074
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.		33.734.938				-33.734.938
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.				-20.029	8.323	
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.		811.928	3.702.884			-4.514.813
Halk Sigorta A.Ş.					314.966	
Toplam	-4.869.343	44.536.829	3.702.884	-44.932.267	1.018.654	-43.946.845

Hizmet alanlar	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
1 Ocak - 31 Aralık 2019						
Ortaklar						

Y. K. KAYIRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Y. K. KAYIRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Halkbank A.Ş.	-6.602.940	6.180.291		-43.810.822	630.002	4.797.865
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.		60.671.562				-60.671.562
Halk Hayat ve Emeklilik				-76.881	28.604	
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.		2.234.707	2.191.728			-4.157.949
Halk Sigorta A.Ş.					1.348.288	
Toplam	-6.602.940	69.006.560	2.191.728	-43.887.483	2.006.894	-60.831.646

İlişkili taraflarla olan işlemler						
1 Ocak - 31 Aralık 2018	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kar artı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde akrefleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	5.440.830	5.969.724		48.607.422	256.188	
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.		5.352.871				
Halk Hayat ve Emeklilik				59.702	16.971	
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.		969.107				
Halk Sigorta A.Ş.					1.358.380	
Toplam	5.440.830	12.291.702	0	48.667.124	1.671.539	0

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.017.259	1.532.371	2.071.198	1.963.398	1.434.490
Toplam	2.017.259	1.532.371	2.071.198	1.963.398	1.434.490

İlişkili taraflara yapılan satış tutarının net satış hasılatı içindeki oranı, 30 Eylül 2021 ara döneminde % 52, 2020 yılında % 33, 2019 yılında % 39, 2018 yılında % 14 olarak gerçekleşmiştir.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.020.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir.

Şirketin hisecleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 1.020.000.000 TL nominal değerdedir. Şirketin çıkarılmış sermayesinin 16.501.643,133 TL'lik kısmı A grubu nama paylardan, 1.003.498.356,867 TL'lik kısmı B grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Sermayeyi temsil eden A grubu paylar, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerinde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür.


HALK SERMAYESİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK SERMAYESİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili durumdaaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödemişse konu hakkında bilgi:

Sermayenin tamamı nakit, kar payından veya iç kaynaklardan karşılanarak ödenmiştir. (Sermaye aynı olarak ödenmemiştir.)

Nominal Değer (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
FMM Durumunda Bulunan Paylar	152.895.600	145.336.132	172.819.001,364	161.727.163,726
Toplam Sermaye	858.000.000	928.000.000	970.000.000	1.020.000.000
FMM Durum Oranı	17,82	17,82	17,82	17,82

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hiscekarın sayısını ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının nakitleri ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyonu konu olan veya keşifli ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyonda konu olunan kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişilerle ilgili bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliklere yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Sermaye Artırımı (2018)	820.000.000.- TL'den 858.000.000.- TL'ye bedelsiz sermaye artırımı
Sermaye Artırımın Kaynağı	2017 yılı dönem karı
Kurul İzin Tarihi	07.06.2018
Tescil ve TTSQ İlan Tarihi	21.06.2018 - 27.06.2018 / 9608
Sermaye Artırımı (2019)	928.000.000.- TL'den 928.000.000.- TL'ye bedelsiz sermaye artırımı
Sermaye Artırımın Kaynağı	2018 yılı dönem karı
Kurul İzin Tarihi	13.06.2019

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tasvii ve TTSG İlan Tarihi	21.06.2019 – 27.06.2019 / 9857
Sermaye Artırımı (2019)	928.000.000.-TL'den 970.000.000.- TL'ye bedelsiz sermaye artırımı
Sermaye Artırımının Kaynağı	2019 yılı dönem karı
Kurul İzin Tarihi	20.08.2020
Tasvii ve TTSG İlan Tarihi	02.09.2020 – 03.09.2020 / 10152
Sermaye Artırımı (2021)	970.000.000.-TL'den 1.820.000.000.- TL'ye bedelsiz sermaye artırımı
Sermaye Artırımının Kaynağı	2020 yılı dönem karı.
Kurul İzin Tarihi	20.05.2021
Tasvii ve TTSG İlan Tarihi	17.06.2021 – 22.06.2021 / 10354

20.8. İhraçın son on iki ay içinde halka arz, tahsilî veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihraçının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamaları:

Yoktur.

20.9. İhraçın mevcut durumu itibarıyla payların borsada işlem görmesi durumunda hangi piyasada borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir raporunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in sermayesi A ve B gruplarına ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup Borsa'da işlem görmezken, B grubu paylar hamiline yazılı olup, bir kısmı HLGYO koduyla Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

20.10. İstisnadan önce hazırlanmış yıl ve bir önceki yılda eğer ihraçı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraçın payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile ota konulan tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönetmeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in Esas Sözleşmesi ve İç Yönetmesine Şirket kurumsal web sitesi www.halkgyo.com.tr 'den ve www.kap.org.tr adresinden ulaşılabılır.


20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddelerinde referans verilmesi suretiyle ihraçın amaç ve faaliyetleri:

Esas Sözleşmenin 5.maddesi uyarınca Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haldaki yatırım yapmak üzere faaliyette bulunmaktadır.

Şirket, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumdur. Şirket'in faaliyet esasları, yapmayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mülhak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.


Halk GYO GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALK GYO GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

20.13. Yönetim kurulu ve komitelere ilişkin esaslı hükümlerin özeti:

Şirket Esas Sözleşmesinin 13.,14., 17., 18. ve 20. maddesine göre özetle;

Şirketin işleri ve yönetimi TTK hükümleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 yıl süreyle seçilen en az 5 üyeden oluşturulan bir Yönetim Kurulu'na aittir. Görev süresi sona eren üyelerin tekrar aday gösterilerek seçilmeleri mümkündür.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna, sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilen beşmürek yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvan altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasına taşınması gereklidir.

Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat uyarınca kendisine verilen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak ile yükümlüdür. Yönetim Kurulu yönetimi düzenleyeceği bir iç yönerge ile kısmen veya tamamen devretmeye yetkilidir.

Yönetim kurulu, işlerin gidişini izlemek, kendisine sunulacak konuların rapor hazırlamak, kararların uygulanmak veya iç denetim amacıyla işlerinde yönetim kurulu üyelerinin de bulunabileceği komiteler ve komisyonlar kurabilir. Yönetim Kurulu bünyesinde komitelerin oluşturulması, komitelerin görev alanları, çalışma esasları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları Şirketin ücret politikasında düzenlenir. Söz konusu politikanın oluşturulmasında, Türk Ticaret Kanunu ile ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı dikkate alınır. Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret, genel kurul kararı ile belirlenir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve ayrıntılar hakkında bilgi:

Şirketin esas sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca; A Grubu pay sahiplerinin, Şirket Yönetim Kurulu üye seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Yönetim Kurulunun yandan bir fazlasını oluşturulacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir. Bunun dışında herhangi bir pay grubuna tamamen başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

19.3. numaralı bölümde A ve B grubu payların miktarı ayrı ayrı tabloda gösterilmiştir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarına ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşmenin 9. maddesi uyarınca; yönetim kurulu üyelerinin seçilmekte aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılmaz.

SAĞLIK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



SAĞLIK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılmaz.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usul ve toplantılara katılım kayulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesinin 22. maddesine göre özetle;

Genel Kurul Olağan ve Olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca toplanır ve karar alır.

Olağan Genel Kurul, şirketin hesap döneminin sonundan itibaren 3 ay içinde ve Türk Ticaret Kanununun 409. maddesi hükmüne göre hazırlanacak gündemde belirlenen konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü Genel Kurul, şirket işlerinin gerektirdiği hallerde veya TTK'nın 410. ve takip eden maddelerinde belirtilen nedenlerin ortaya çıkması halinde yapılır. TTK ile sermaye piyasası mevzuatı ve esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Şirket Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşmenin hükümleri uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, aynı Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmeleri sağlanır.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket'in Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayacak miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür. Bunun dışında, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen kayulların yasaun gerektirdiğinde daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.




HALK YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Sözleşme Tarihi	Sözleşme Tutarı	Para Birimi	Sözleşme İçeriği	Sözleşme Tarafı
8.12.2016	751.499.993	TRY	İFM Ana Yüklenici Sözleşmesi	YDA İnşaat San. Ve Tic. AŞ
25.08.2017	892.179.200	TRY	İzmir Konak 1. Etap Ana Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İlişli	Emlak Konut GYO AŞ
23.02.2018	27.000.000	EUR	İFM Dövizli Şirketteşyon İşleri Sözleşmesi	Bupa Otis Anonim San. Ve Tic. AŞ
22.10.2020	5.750.000	TRY	Beyoğlu Elinas Yeşilova Ve Kira Sözleşmesi	Tekim Yatırım Gayrimenkul AŞ
12.02.2020	9450 Hesap Paylaşım.	TRY	Kocaeli Dövizli Sanayi Sitesi Projesi	Marmara Metal Madencilik Tic. AŞ

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulum muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İzahnamede yer verilmesi gereken finansal tablolara ve bunlara ilişkin denetim raporlarına Şirket'in internet sitesi www.halkgyo.com.tr 'den ve www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta İlan edilme tarihi
1 Ocak – 31 Aralık 2018	14.02.2019
1 Ocak – 31 Aralık 2019	14.02.2020
1 Ocak – 31 Aralık 2020	15.02.2021
1 Ocak – 30 Eylül 2021	09.11.2021

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçisinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Sorumlu denetçi Hasan Kılıç 31.03.2020 denetim döneminden sonra emekliye ayrılmıştır. Bu nedenle görev değişikliği olmuştur.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



97

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar" Tebliği hükümleri uyarınca TMS/IFRS'ye göre hazırlanan 30.09.2021 ara dönem 2020, 2019 ve 2018 yıllık finansal tablolarına denetleyici kuruluşlarla ilgili özet bilgi aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçi Adı ve Soyadı	Özellik/Sorum
01.01.2018- 31.12.2018	DKT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Hasan Kılıç Sorumlu Denetçi	Ölümlü
01.01.2019- 31.12.2019	DKT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Hasan Kılıç Sorumlu Denetçi	Ölümlü
01.01.2020- 31.12.2020	DKT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Zare Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	Ölümlü
01.01.2021- 30.09.2021	DKT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Zare Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	Ölümlü

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihracına ve/veya grubun finansal durumuna veya ticari konuların üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (Üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya diğer konuların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

22.4. Performans finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Performans finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporuz:

Yoktur.

22.6. İhracın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile ilahımızda yer alan geçmiş finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtım konusundaki alınan önemli kararlara ilişkin bilgi:

Halk GYO'nun kar dağıtım esasları, Şirketin kurumsal internet sitesinde (www.halkgyo.com.tr) yayımlanan Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Net Karın Tespiti, Tahsisi ve Dağıtım" başlıklı 30.1. maddesinde ve aşağıda da verilmekte olan Şirketin Kar Dağıtım Politikası'nda detaylı olarak sunulmuştur.

"Madde 30.1: Şirketin, bir hesap dönemi içinde elde ettiği gelirden her türlü gider, karşılıklar, vergiler çıktıktan sonra kalan miktar net karıdır.

Karın ayrılmaması gereken yedek akçeler ile ortaklar için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket personeline kardan pay dağıtılmasına karar verilmeyeceği gibi belirlenen birinci temettü ödünmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.


İBRAHİM ÖZALP
İBRAHİM ÖZALP A.Ş.




İBRAHİM ÖZALP
İBRAHİM ÖZALP A.Ş.

Net karıdan varsa geçmiş yıllar zararlarının dđşđlmesinden sonra bakiyecek tutara;

30.1.1 - Yüzde beş (5%) kamusal yedek akçe,

30.1.2 - Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyic hesaplanacak miktardan, Sermaye Piyasası Kurulu'nunca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarına da dikkate alınarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

30.1.3 - Bakiyenin;

30.1.3.1 - Genel Kurul tarafından kabul edilmesi halinde ve keza Genel Kurul tarafından oran ve miktarı belirtilmek kaydıyla, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Şirket Personeline brüt aylıklarının üç katını aşmamak üzere dağıtılabılır.

30.1.3.2 - Genel Kurulca kararlaştırılacak bir miktarı da "ikinci temettü payı" olarak pay sahiplerine dağıtılmak üzere ayrılır.

30.1.4 - 30.1.3.1 ve 30.1.3.2 fıkralarına göre dağıtılacak miktarlar toplamının yüzde on (10) oranında Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının "c" bendi gereğince genel kamusal yedek akçe ayrılır.

30.1.5 - Yukarıdaki dağıtımlar sonrasında geriye kalacak net kar tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul'un belirleyeceği şekil ve surette dağıtımına tabi tutulur.

30.2 - İşbu Esas Sözleşme hükümlerinin uygun olarak dağıtılan temettüleri geriye alınmaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512. maddesi hükümlü esastır."

Şirketin;

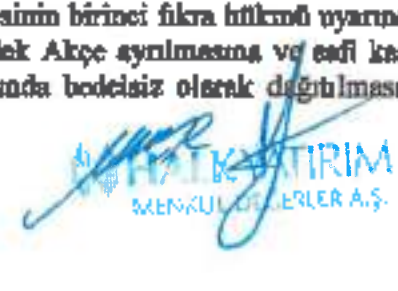
- 31.12.2018 tarihinde sona eren hesap döneminde nit mali tablolarında yer alan net dönem karı 394.706.381 TL olup, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarında yer alan net dönem karı ise 82.925.367,66 TL'dir. Şirket, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2018 yılı mali tablolarında yer alan 82.925.367,66 TL net dönem karından, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin birinci fıkrası hükümlü uyarınca, %5 oranında 4.184.938,25 TL Birinci Tertip Kamusal Yedek Akçe ayrılmasına, safi karın 5.000.000,00 TL tutarında nakit, 70.000.000,00 TL tutarında bedelsiz olarak dağıtılmasına karar vermiştir.

- 31.12.2019 tarihinde sona eren hesap döneminde nit mali tablolarında yer alan net dönem karı 321.408.214 TL olup, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise 49.198.956,97 TL'dir. Şirket, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2019 yılı mali tablolarımızda yer alan 49.198.956,97 TL net dönem karından, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin birinci fıkrası hükümlü uyarınca, %5 oranında 2.459.947,85 TL Birinci Tertip Kamusal Yedek Akçe ayrılmasına ve safi karın 4.400.000 TL tutarında nakit, 42.000.000 TL tutarında bedelsiz olarak dağıtılmasına karar vermiştir.

- 31.12.2020 tarihinde sona eren hesap döneminde nit mali tablolarında yer alan net dönem karı 352.595.666,97 TL olup, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenecek mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise 61.051.809,12 TL'dir. Şirket, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenecek 2020 yılı mali tablolarımızda yer alan 61.051.809,12 TL net dönem karından, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin birinci fıkrası hükümlü uyarınca, %5 oranında 3.052.590,46 TL Birinci Tertip Kamusal Yedek Akçe ayrılmasına ve safi karın 5.000.000,00 TL tutarında nakit, 50.000.000,00 TL tutarında bedelsiz olarak dağıtılmasına karar vermiştir.


HALUK AYRIMEN
ORTAKLIĞI A.Ş.


HALUK AYRIMEN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
27320
02.02.2021


HALUK AYRIMEN
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

22.7. Son 12 ayda Haraçsın ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etki olmuştur veya izleyen dönemlerde etkili alabileceği davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya diğer konuların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirketin kendi tüzel kişiliği adına, grup tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası ve 1 adet icra takibi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Grup aleyhine açılmış/veya dahil davaları ihbar olunan ve devam eden 12 adet dava olup; bunların 4 tanesi tüketici davası, 1 tanesi menfi tespit davası, 5 tanesi sulh hukuk davası, 1 iş davası ve 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davasıdır.

Grup'un lehine sonuçlanmış ve kazanılmış 1 adet sulh hukuk mahkemesi davası ve 1 adet icra dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 2 adet icra dosyası ve 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 28 adet tüketici davası ve 2 icra takip dosyası bulunmaktadır. Ayrıca Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı lehine sonuçlanmış 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası, 2 adet sulh hukuk mahkemesinde görülen dava ve 4 adet icra dosyası bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Er konut Adi Ortaklığı tarafından açılmış tüketici davası bulunmamaktadır. Bunun yanı sıra Adi Ortaklık aleyhine başlatılan ve devam eden 1 adet nafiyi hukuk mahkemesinde görülen tüketici davası bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 3 adet tüketici davası, 1 icra takibi ve Adi Ortaklığı ilgilendiren öncelikli bir idari dava bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

22.8. İzahnamede yer verilen denetim tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem göreceği payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numaraları) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nezari/ Hisseliye Olunması	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısına Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermiyeye Oranı (%)
A	Nezari	Yoktur	16.501.643,13	1,62	1	16.501.643,13	1,62
B	Hisseliye	Yoktur	1.003.498.357,87	98,38	1	1.003.498.357,87	98,38
TOPLAM						1.020.000.000	100,00

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



100

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in 1.120.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 artırılarak 1.530.000.000 TL'ye çıkartılacak olması nedeniyle 8.250.821,567 TL nominal değerli A grubu ve 501.749.178,433 TL nominal değerli B grubu paylar ihraç edilecektir.

Bu payların nama yazılı olarak halka arz edilecek (A Grubu) ISIN kodu TREHILGY00024 olup, hamiline yazılı payların (B Grubu) ISIN kodu TREHILGY00016'dır.

Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" bölümüne ilişkin 8. maddesine göre Sermaye'deki A Grubu payların, Yönetim Kurulu tesciminde açımında aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kayıtlı ve kayıtlı olmadığı hakkında bilgi:

Ortaklık payları kayıtlı ve kayıtlı olmadığı hakkında MKK nezdinde kayıtlı olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kurumlar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satın yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

1- Karları Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPK'nın madde 19, Kar Payı Tebliği Seri No II-19.1)

Pay Sahipleri Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuatın hükümlerine uygun olarak dağıtılan karları pay almaya haklıdır.

Hak Kazanılan Tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların iftinalarına, bunların ihraç ve itisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar, kar elde edilince, kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibarıyla payların iftinalarını kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin şirkette olarak yatırım kararı almıştır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kişiler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İhtikali Hakkında Kanun" hükümleri uygulanır. Bununla birlikte, 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İhtikali Hakkında Kanun'un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi'nin 20.6.2019 tarih ve 30807 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan, 10.4.2019 T., 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

Hakkın Kullanılmasına İhtikali Şartlar ve Bu Hakkın Yurt Dışında Yerleşik Pay Sahipleri Tarafından Kullanım Prosedürü: Yoktur.

Kar Payı Oranı veya Hesaplama Yöntemi, Ödemelerin Dönemleri ve Kamulaştırma Mahiyetli Olup Olmadığı: Şirket TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve

ADIGYRİMENKUL
TRİM ORTAKLIĞI A.Ş.



ADIGYRİMENKUL
TRİM ORTAKLIĞI A.Ş.

kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile esas sözleşmeyi dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

2- Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKa madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği Seri No II - 18.1)

Her pay sahibi yeni çıkarılan payları mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkına sahiptir. Kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleci ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ya da rüçhan hakkı kullanımının kullanılacağı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

3- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKa madde 19, Pay Tebliği Seri No VII-128.1)

TTK madde 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli oranda dağıtılmamış yedek akçeler ile kamusal yedek akçelerin serbest kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülecek sermaye iç kaynaklardan ayrılabılır.

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

4- Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 587)

Şirketin sona ermesinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

5- Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKa madde 29,30, Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Seri No II-30.1)

TTK madde 414 uyarınca, genel kurul toplantıya, esas sözleşmeden gösterilen şekilde, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ilarla çağılır. Bu çağrı ilanı ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır.

Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi ve pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahipleriyle toplantı günüyle gündem ve ilanını çıktığı ve/veya çıkacağı gazeteler ile ilgili tasahhüflü mektupla bildirilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince Genel Kurul, Şirket'in kurumsal internet sitesinde ve KAP' ta, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilanı ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce TTK' nın 437. maddesi çerçevesinde pay sahiplerinin inceletmesi için hazır bulundurulacak belgeler ile ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, aşağıdaki hususlar dikkati çekerek şekilde yatırımcılara ayrıca duyurulur.

a) Açıklamanın yapılacağı tarih itibarıyla şirketin ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, ortadaki sermayesinde imtiyazlı pay bulunuyorsa her bir imtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı ile imtiyazların niteliği hakkında bilgi

HAKK İYİMEZ KUL
ORTAKLIĞI A.Ş.



YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

b) Şirketin ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap dönemlerinde planladığı ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyetlerindeki değişiklikler ve bu değişikliklerin gerekçeleri hakkında bilgi

c) Genel Kurul toplantı gündeminde yönetim kurulu üyelerinin azlığı, değiştirilmesi veya seçimi varsa; azlığı ve değiştirme gerekçeleri, yönetim kurulu üyeliği adaylığı şirkete iletilen kişilerin özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler ve ayrılma nedenleri, şirket ve şirketin ilişkili tarafları ile ilişkisinin niteliği ve önemlilik düzeyi, bağımsızlık niteliğine sahip olup olmadığı ve bu kişilerin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, şirket faaliyetlerini etkileyebilecek bezeri hususlar hakkında bilgi

d) Şirket pay sahiplerinin gündeme madde konulmasına ilişkin Yatırımcı İlişkileri Bölümüne yazılı olarak iletilmiş oldukları talepleri, yönetim kurulu ortakların gündem önerilerini kabul etmediği hallerde, kabul görmeyen öneriler ile ret gerekçeleri

e) Gündemde esas sözleşme değişikliği olmayan durumlarda ilgili yönetici kurulu kararı ile birlikte, esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri.

TTK madde 415 uyarınca, genel kurul toplantısına yönetim kurulu tarafından düzenlenen "bezer bulgular listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir.

Gerçek kişiler kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekaletname ilez etmeleri şarttır. Halkın yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gündeminden en geç 1 gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlamak için kartı alırlar ve bu kartları ilzaz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler.

TTK Madde 419 uyarınca, esas sözleşmeden aksine bir düzenleme yoksa toplantıyı genel kurul tarafından seçilen pay sahibi taşınmaz şart olmayan bir başka yöneticidir. Başka tutamak yazması ile gerek görürse oy toplama memurunun belirleyerek Başkanlığı oluşturur.

TTK madde 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükümlü geçersizdir.

TTK madde 1527 uyarınca:

a) Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, özeride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizik katılmanın ve oy vermenin bütün hakları sonuçlarını doğurur. Bu hükümlün uygulanması esasları. Gümrük ve Ticaret Bakanlığına bakanlar yönetmeliğle düzenlenir.

b) Şirket, elektronik ortamda oy kullanılabilmesi için, bu amaca özgülmüş bir internet sitesine sahiptir.

c) Şirket genel kurullarını elektronik ortamda katılma, özeride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizik katılmanın ve oy vermenin bütün hakları sonuçlarını doğurur.

d) Elektronik ortamda toplantıya katılacak pay sahipleri ya da temsilcileri toplantı gündemden bir gün öncesine kadar EOKS'ye bildirmek zorundadırlar. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılma için sisteme giriş, genel kurulun ilzaz edilen başlama saatinden bir saat öncesinde başlar, genel kurulun başlama saatinden beş dakika öncesine kadar sürer.

6 Genel Kurulda Müzakereye Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK madde 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanabilirler.

Y. ÖZGÜR
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Y. ÖZGÜR
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TTK madde 409 uyarınca da genel kurulları olağan ve olağanüstü toplantı, olağan toplantı her faaliyet dönemini sonandan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurullarının yıllık raporuna, kurum kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine yönetim kurul üyelerinin ihraçları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakereler yapılır, karar alınır.

TTK madde 417 uyarınca, Yönetim Kurulu Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kaydedilmiş payların sahiplerine ilişkin listeyi Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı pay sahipleri çizelgesine göre düzenler.

Aktine esas sözleşmeden hüküm bulunmadığı takdirde şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

7- Oy Hakkı (TTK madde 432,433,434,435,436, SPK'nın madde 30)

TTK Madde 434 uyarınca, pay sahipleri oy haklarını genel kurulda paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır, 1527. Maddesinin beşinci fıkrası hükümde saklıdır. Her pay sahibi sadece bir pay sahibi olsa da en az bir oy hakkına sahiptir. Şu kadar ki; birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısının esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir. Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibari değerleri üzerinden tamam oy hakkı kullanılabilir.

TTK madde 435 uyarınca, oy hakkı, payın kısmen veya esas sözleşme ile belirlenmiş bulunan en az miktarın ödenmesi ile doğar.

TTK madde 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, aile ve üst soyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel mülkiyet bir işe veya işletme ve herhangi bir yargı kurumuna ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetimi kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisine haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ihra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan haklarını kullanamaz.

8- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPK'nın madde 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Seri II - 14.1)

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporları, denetim raporları, ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce Şirket'in merkez ve şubelerinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur.

Envanterin finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süreyle merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere, gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkesi bakımından düzenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

9- İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 451, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPK'nın madde 18/16,20/2)

TTK madde 445 uyarınca, 446 maddede belirtilen kişiler, kurum veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar

HALK DAYANIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



104

HALK DAYANIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tarihinden itibaren üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK madde 446 uyarınca;

- Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten,

- Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasu olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasun çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemi gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmama ve oy kullanmama haksız olarak izin verildiğini ve yukarıda sayılan ayrıntıların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,

- Yönetim kurulu

- Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden herhangi biri iptal davası açabilir.

TTK madde 451 uyarınca, genel kurul kararına karşı kötü niyetle iptal veya bütlen davası açıldığı takdirde davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludur.

Yönetim Kurulunun kayıtlı sermaye statüsüne ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin ihtilaflar çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Konserne ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yaparlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarna uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açabilir.

10- Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 539)

TTK md.411 uyarınca; Sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurulu toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konular gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md.412 uyarınca; Pay sahiplerinin çağrı veya gündemle madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurulun toplantıya çağırılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

TTK md.420 uyarınca; Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, Genel Kurulun bir karar alınmasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md.439 uyarınca; Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya



HALK AYRIMENKUL
ŞİRKİ ORTAKLIĞI A.Ş.

paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md.531 uyarınca; Hakk sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yarıda birini temsil eden payların sahipleri, Şirketin merkezine bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden şirketin fişine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fişin yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun diğer ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

TTK md.559 uyarınca; Kurucuların, Yönetim Kurulu Üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumluluktan, Şirketin tescilli tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak Genel Kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yarıda birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra Genel Kurulca onaylanmaz.

11- Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)

Her pay sahibi, pay sahibi haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmıyorsa belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasına gündemde yer alması eylemi genel kuruldan isteyebilir.

Genel kurul istenil onaylara şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde şirket merkezinin bulunduğu Asliye Ticaret Mahkemesinden özel bir denetçi atanmasını isteyebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yarıda birini oluşturan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

12- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği Seri II - 23.3)

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, SPKn'm ilgili düzenlemelerince mtesakın olması halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

13- Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği Seri II-27.2)

Pay alın tekli somucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların oy haklarının kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından ise hakim ortağa payların satma hakkı doğar. Azınlık pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının hakim ortak tarafından satın alınmasını talep edebilirler. Azınlığın satma hakkı süresi sonunda hakim ortak ise Kurul tarafından belirlenen süre içinde satma hakkını kullanmayan azınlıkta kalan ortakların paylarını iptali ve bunlar karşılığ çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirkette talep edebilirler.


HALUK AYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.




HALUK AYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

23.6. Payların İhracına İlişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 21.01.2022 tarih ve 317/586 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında;

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8.maddesinin verdiği yetkiye istinaden, Şirketin 2.500.000.000 Türk Lirası olarak belirlenen kayıtlı sermaye avansı içerisinde, 1.020.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmamış sermayesinin, tamamını nakden karşılannak suretiyle %50 oranında 510.000.000 Türk Lirası artırılarak 1.530.000.000 Türk Lirası'na çıkarılmasına,

Artırılan 510.000.000 Türk Lirası sermayeyi temsil eden, her biri 1,00 TL nominal değerli 510.000.000 adet payın, Esas Sözleşme'de A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 8.250.821,567 adetlik A grubu nama yazılı, 501.749.178,433 adetlik B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine,

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüşhan hakkının) kullanılmasına, yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değer üzerinden kullanılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,

Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmî tatil rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

Süreli içinde yeni pay alma hakkını kullanarak pay sahiplerimize yeni pay alma hakları karşılığında A grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B grubu hamiline yazılı paylar için B Grubu hamiline yazılı pay verilmesine,

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan Borsa İstanbul'da satış sunulmasına, 2 günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilmesine,

Sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine SPK ve MKK'nın kayıtlarına ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kayıtlı pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kayıtlarına sistemin esasları çerçevesinde kullanılmasına,

VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 33 uyarınca sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan raporun onaylanarak, izlenmesine ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasına,

Sermaye artırım işlemleri kapsamında Halk Yatırım'ın aracı kurum olarak belirlenmesine,

Sermaye artırım işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve hürmeti için SPK, Borsa İstanbul, MKK ve Takasbank ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması için Genel Müdürlük'e yetki verilmesine,

oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirketin ana ortağı Halkbank yeni pay alma hakları 15 günlük kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BIST Birincil Piyasa'da satılmaz ise, söz konusu satılmayan payların, halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağına 25.01.2022-23 tarih ve sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirketimize bildirmiştir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavilinin kısıtlayıcı veya pay sahihinde haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi;

Payların devrine ve serbestçe tedavil etmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arzla ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arzı katalmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabii olduğu koşullar:

Halka arz Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı sonrasında ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 2.500.000.000-TL kayıtlı sermaye tavanz bünyesinde, çıkarılmış sermayesi %50 oranında artırılarak, 1.020.000.000-TL'den 1.530.000.000-TL'ye çıkarılacaktır.

Yapılacak sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 8.250.821,567 TL nominal değerli A grubu nama yazılı, 501.749.178,433TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı paylardır.

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkı kısıtlanmamış olup mevcut ortakların % 50 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Borsa'da işlem birimi "1 TL/1 Lot" olup, Şirket için 1 lot 1 paya denk gelmektedir. 1 TL nominal değerli 1 lot için 1 TL ödenecektir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arzı katalım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına İzahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içerisinde başlanacak olup mevcut ortaklar için yeni pay alma kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününden resmi tatil rastlanması halinde yeni pay alma kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul'da satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Durumunu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.halkgyo.com.tr), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Halk Yatırım'ın (www.halkyatirim.com.tr) internet sitelerinde ilan edilecektir.


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.




HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Paylar yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma hakkının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değer in altında kalmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1 TL nominal pay için 1 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem Birimi 1 TL/1 Lot olup 1 adet paya denk gelmektedir.

Tasarruf sahiplerine satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'te işlem yapmaya yetkili Kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesi BİAŞ (www.borsaitanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitelerindeki "Üyeler" başlıklı bölümünde yer almaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresi hakkında bilgi

Pay bedelleri Halkbank Anadolu Kurumsal Şubesi merkezindeki Şirket adına açılan TR24 0001 2009 8360 0060 0000 28 IBAN no'lu özel banka hesabına nakden ve tam olarak yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payların Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılacak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatırabileceklerdir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde Borsa'da rüchhan hakları kupon pazarında satabilebilirler.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul 'da nominal bedelin altına olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içerisinde BİST'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri nakden ve tam olarak tahvil edildiğinde yukarıda belirtilen özel hesaba aktarılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra Birincil Piyasada satış yapılan payların takası (T+2) gün Takasbank / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

e) Başvuru yerleri:

Yeni pay alma hakları 24.1.10 bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

Yeni pay alma hakkının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul 'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesinin <https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/194/yetki-verilenlere-iliskin-bilgiler?authki=10> ve <https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/64/genel-bilgiler> adreslerinde yer almaktadır.

4) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

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

Halka arzın yeni pay alma hakkı kullanımının başlangıç tarihinden önce iptali veya ertelenmesi:

-Yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Halk Yatırım'ın ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirerek hukuki düzenlemeler yapılması,

-Şirket veya Şirket ortakları, Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in iftiki tarafları ve yönetiminde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya çıkması olması,

-Sermaye artırımını siraal ipinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnameye yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucu doğuracak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağüstü koşulların oluşması

hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-3.1 sayılı İzahname ve İhracat Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükmü gereği izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süreci içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun gördüğü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise gerekli görülmüş durumda Kurula satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Ülke genelinde olağüstü durum veya savaş halinin ilan edilmesi, ekonomik kriz belirtilerinin çok derinleşerek altından kalkılmayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir. Halka arzın yukarıda sayılan nedenlerle dışında iptali söz konusu değildir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların işde şekil hakkında bilgi:

Sermaye artırımını; Şirket tarafından bedelli sermaye artırımına yolıyla çıkarılacak payların ortaklara yeni pay alma hakları kullanılarak satılması, yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların BİST Birincil Piyasa'da iki iş günü süre ile nominal değerinde bulunmak üzere satılması suretiyle gerçekleştirilecektir.

ALK SİYEMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



YATIRIM

Yeni pay alma haklarına kullanılmaması durumunda kalan payların satışının Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da, piyasa fiyatı üzerinden gerçekleşecek olmasından ve emir gerçekleşmeden girilen talebe ilişkin bedel tahakkuk yapılmayacağından, karşılanmayan taleplere ait bedel iadesi ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarın iadesi gibi durumlar oluşmayacaktır.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar, Şirkette sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL (nominal değer) lot ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul'da asgari işlem tutarı 1 lot (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satış alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPK'nın 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süreci içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraçta veya halka arz eden taraftan en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnameye yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren üç iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süreci:

İhraç edilecek paylar kayıtlıdır ve esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bezerinde kaydedilecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süreci boyunca, hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kullanılıp kullanılmadığı, kullanılma durumunda modalerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kullanılmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmamasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



111

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı (www.kap.org.tr) ile duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu süreçle son günün resmi tatil rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, 1,00 TL'den aşağı sunulacaktır.

Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla (www.kap.gov.tr) kamuya duyurulacak tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

e) Ortakların, ödemesiz/çakarılma sermayesindeki mevcut paylarının göre yeni pay alma oranı:

Ortakların yeni pay alma oranı %50'dir.

f) Pay bedellerinin ödeme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Halkbank Anadolu Kurumsal Şubesi nezdindeki Halk Geyrimenkul Yatırım Ortaklığı adına açılan TR24 0001 2009 8360 0080 0000 28 IBAN no'lu özel banka hesabına nakden ve tam olarak yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarına kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kayıt Sistemi'nde aracı kurum/kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak aracı kurum/kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracağız.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

KayıtDüzeltilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki hisse senetlerini kayıtdüzeltilmemiş ortaklarımızın, yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle rüçhan hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde ... adresine ulaştırarak, hisse senetlerini kayıtdüzeltilmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kayıtdüzeltilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kayıtdüzeltilmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK nezdinde hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kayıtdüzeltilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden brütlenmiş hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kayıtdüzeltilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayımı tarihinden önce kayıtdüzeltilen ve teslim edilen paylar ile kayıtdüzeltilme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kayıtdüzeltilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızın,

a. Payları dolayısıyla olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya hisse aracılarıyla

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



112

Halk Geyrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

b. Paylan döneminde olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırabileceklerdir.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılmayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

k) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artırıp yapmamak üzere belirledikleri rüçhan (yeni pay alma) hakkı kullanım süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan rüçhan haklarının alımı satılması için Borsa'ya belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon araları işlemi yapılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar B grubu pay olarak 2 iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatlar Borsa'da satışa sunulacaktır.

24.1.11. Satış alma teahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ilirveçü ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Şirket'in ana ortağı Halkbank, yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmayacak, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Pazar'da satılacak ise, söz konusu satılmayan payların; halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde bedellerin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 25.01.2022-23 tarih ve sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket'e bildirmiştir.

24.1.12. Varlık tasarruf sahiplerine satış dayarınının ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.halkgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (www.halkyatirim.com.tr) internet sitelerinde ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz edenlerle toplantı bedellerinin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esastarı:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda işsel bilgiye ulaşabilecek konusundaki kişilerin listesi:

Adı-Soyadı	Görevi	Kurum Adı
Reşit KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	Halk GYO
Mehmet TANRIVERDİ	Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.	Halk GYO
Mehmet Hakan TERCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk GYO
Raci Kaplan KOLAYLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Halk GYO
Fuat GIBİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Halk GYO

Bilal KARAN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	Halk GYO
Erhan BEKİN	Proje Geliştirme ve Uygulama GMY	Halk GYO
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GMY	Halk GYO
Uğur GÜNEY	Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Halk GYO
Birsen KALAYCIOĞLU	Finansal Yönetim Müdürü	Halk GYO
Serpil YÖRÜK	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi	Halk GYO
Kerem BİRİNCİ	Finansal Müşavere Yönetmeni	Halk GYO
Yusuf Duran OCAK	Finansal Yönetim ve Planlama GMY	Halkbank
Mehmet TAŞ	Ortaklıklar Koordinasyon Daire Başkanı	Halkbank
Tahsin ÖZCAN	Ortaklıklar Koordinasyon Bölüm Müdürü	Halkbank
Talay KARABOĞA	Ortaklıklar Koordinasyon Yetkilisi	Halkbank
Bülent SEZGİN	Genel Müdür	Halk Yatırım
Evren KARABULUT	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Zafer MUSTAFAOĞLU	Müdür	Halk Yatırım
Manevşe ÖZDEMİR DİLİDÖZGÜN	Müdür	Halk Yatırım
Rıdvan BÖZKURT	Yönetmen	Halk Yatırım
Selmaeddin Bihal ÖZGÜR	Uzman	Halk Yatırım
İsmail SAYAN	Uzman Yardımcısı	Halk Yatırım
Zeynep GÖKÇEN	Servis Desteği	DRT
Ahmet Barışhan ÖZCAN	Desteği	DRT

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

İzahnamenin 24.1.11. maddesinde belirtildiği üzere Şirket'in ana ortağı Halkbank'ta yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılmayan payların; halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere, satış süresinin bitiş tarihinde itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tamamını nakden ödenerak satın alma taahhüdü bulunmaktadır.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kestalemiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Kullanılmayan yeni pay alma hakkı karşılığı pay olmayan durumda bu paylar "Borsa'da Satış" yönetimi kullanılarak nominal değerinde olmamak üzere BİST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Halka arzdan talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları aracı kurumlardan öğrenebileceklerdir.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Halk Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile teklifte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma haklarının 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden aşağı çıkmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. Teklifte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedelli aracı kurumların uygulanmasına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Bir payın nominal değeri 1 TL'dir. Yeni pay alma hakkı 1,00 TL nominal değerli 1 lot 1 adet pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakkı, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerle altında kalmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle halka arz edilecektir.

Satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği"nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Halka arz süreci iki iş gündür. Halka arz tarihleri Tasarruf Sepetlerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal İnternet sitesinde (www.halkgyo.com.tr), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (www.halkyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kullanılmasına yeni pay alma hakkının kullanılmasından dolayı menfaat sağlayacaklar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama söz konusu değildir.

24.4. Aracılık Yetkilileri ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kurumlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satışına aracılık edecek kuruluş:

Halka Arz Aracılık Eden Kuruluş	Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
Adresi	Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İSTANBUL
Telefon	(216) 285 09 00
Fax	(216) 688 53 90
İnternet Adresi	www.halkyatirim.com.tr

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kurulumlarının isimleri:

Payların ihrac ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, tahsil ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halk Yatırım, sermaye artırımına aracılık işlemlerini "En İyi Gayret" aracılığı ile gerçekleştirecek olup, bu doğrultuda herhangi bir yüklenim söz konusu değildir.

			Yükleniminde Bulunan Payların		Yükleniminde Bulunmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Organizasyonun Komisyon-yararlı Pozisyonu	Aracılık Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	En İyi Gayret	Yoktur	Yoktur	510.000.000	50,00

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş olan Halk Yatırım ile ihracçı arasında 21.01.2022 tarihinde "Sermaye Artırımı Finansal Danışmanlık ve Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. En iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecek sermaye artırım sözleşmesinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların Borsa Birincil Piyasa'da satışı Halk Yatırım tarafından yapılacaktır.

24.5. Halka arzla ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Halka arz sonucunda Şirket özkaynak, Halk Yatırım ise aracılık komisyonunu elde edecektir.

Halk Yatırım dışında, halka arzdan önemli menfaati olan bir kişi veya kuruluş bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili kuruluş sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımına başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkar bulunmamaktadır. Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri ile aralarında sermaye artırımını ile ilgili olarak herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve bilimsiyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikinci piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihrac edilen yeni payların Borsa'da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) tamamlanması, ilgili pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yeni Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekir.


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.




HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in payları A grubu (nama) ve B grubu (hamiline) olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar işlem görmeyecekken, B grubu paylar HLGYO koduyla Borsa İstanbul'da kote olup Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullanılmasına bağlandığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına ilişkin Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır.

Halka arz edilecek payların borsada işlem göreceği kesin tarih şimdiden bilinmemektedir.

25.2. İhraçtan önce aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir beyanının bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket payları, Borsa İstanbul'da 22.02.2013 tarihinden itibaren 'HLGYO' kısaltması ile işlem görmektedir.

Şirket payları A grubu ve B grubu olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Borsa İstanbul'da işlem gören paylar B grubudur.

25.3. Borsada işlem göreceği amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmaması taahhüt edilmediği veya,

- İhraçtan başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satış ya da halka arzı konu edilmediği durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerle ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayım, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığı esasları:

Yoktur.

24. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaylıdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:
İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

a) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihracatın elde edeceği net gelir ile katılacak tahmini toplam ve pay başına maliyet:

İhraca ilişkin toplam maliyetin 1.813.175 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamen nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1 TL nominal değerli payların toplamı 510.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,0036 TL'dir. Ortaklığın halka arzdan elde edeceği net gelir 508.186.825 TL olacaktır.

Yeni Pay Alma Haklarının Tamamen Kullanılma Durumunda	
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.020.000
BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	160.650
MKE İhracı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	26.775
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	204.000
Aracı Kurum Ücreti (BSMV dâhil)	393.750
İlan Tercih ve Diğer Giderler (Tahmini)	8.000
TOPLAM	1.813.175
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	510.000.000
Pay Başına Maliyet	0,0036
Net Gelir (Tahmini)	508.186.825

27.2. Halka arzın gerektirdiği ve halka arz gelirlerinin kullanılması yerleri:

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru neticesinde alınacak anay sonras planlanan sermaye artırımından elde edilecek 510.000.000.-TL fondan yaklaşık 1.813.175.-TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra kalan 508.186.825.-TL tutarındaki kaynağın, Şirket'in İstanbul UHvalarına Finans Merkezi projesi kapsamında fon kullanımını olduğu kira sertifikalarının itfalarında kullanılmasına planlanmaktadır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan eselenme etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzdan yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıdaki gibidir:

Mevcut Ortakların Hisselerini Kullanmaları Durumunda	%100 Katılım
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.09.2021)	2.949.260.449
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	1.020.000.000
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Düşer Değeri	2,8914
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	510.000.000
Halka Arz Masrafları	1.813.175
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	3.457.447.274
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.530.000.000

Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başında Defter Değeri	2,2598
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Tutarı	-0,6317
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Yüzdesi	-21,8%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar ve veriler eşliğinde gerçekleştirilmiş olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

28.1. Mevcut hissedarların halka arzdan pay alım hakları dururunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları dururunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Şirket paylarının 26.01.2022 tarihli ağırlıklıkla ortalama kapanış fiyatı 2,56 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat bulunmuş düzeltilmiş fiyat 2,04 TL'dir.
 $(2,56 \text{ TL} + 1 \text{ TL} \cdot \%50) / (1 + \%50) = 2,04 \text{ TL}$

Pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmamaları ve kalan payların tamamının Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 2,04 TL'den satışlığı varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplandığı tablo aşağıdaki gibidir.

Mevcut Ortakların Halka Arzdan Pay Alım Haklarını Kullanmamaları Dururunda	%0 Kattılım
Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Sermaye	1.020.000.000
HLYO Kapanış Fiyatı (26.01.2022)	2,56
Sermaye Artırımı Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	2,0400
Sermaye Artırımı Öncesi Mevcut Özkaynak (30.09.2020)	2.949.260.449
Defter Değeri	2.8914
Hafta Arz Geliri	1.040.400.000
Halka Arz Masrafları	1.813.175
Emisyon Primi	528.586.825
Sermaye Artırımı Sonrası Özkaynaklar	3.987.847.274
Sermaye Artırımı Sonrası Pay Başına Defter Değeri	2,61
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Tutarı	-0,28500
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi Yüzdesi	-9,86%
Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Tutarı	0,56644
Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Yüzdesi	27,77%

Yeni ortaklar için sulanma etkisi, sermaye artırım sonrası pay başına defter değeri (2,61 TL)'den düzeltilmiş fiyat olan 2,04 TL'nin çıkarılmasıyla 0,56644 TL olarak hesaplanmaktadır.

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar ve veriler eşliğinde gerçekleştirilmiş olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar (1 lot/1 adet pay) için negatif sulanma etkisinin tutarı -- 0,28500 TL ve yüzdesi -9,86% , yeni ortaklar için ise pozitif sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 0,56644 TL ve yüzdesi %27,77.

HAZİRAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.



HAZİRAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihracçıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halk Yatırım, Şirket'e halka arz süreciyle ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan Bağımsız Denetim Kuruluşunun bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Ortak İlgil Denetçisinin Adı Soyadı	Görevi
1 Ocak - 31 Aralık 2018	Dr. Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No:1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Hanan Kızı	Ortaklı
1 Ocak - 31 Aralık 2019	Dr. Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No:1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Hanan Kızı	Ortaklı
1 Ocak - 31 Aralık 2021	Dr. Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No:1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Zeynep Şentürk	Ortaklı
1 Ocak - 30 Eylül 2021	Dr. Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No:1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Zeynep Şentürk	Ortaklı

İşbu hazırlanmış raporların editörlük ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynı şekilde, kullanıldığı yerlerde kaynağının verildiğini, Şirket'in bildiği veya üçüncü şahıslardan yayımladığı bilgileri yanlış veya yanlışla hale getirecek herhangi bir ekleme bulunmadığını beyan ederiz.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar Borsada işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu hazırlanmış tarih itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlanır. İşbu hazırlanmış tarih itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğini göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen üç çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratları üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmî daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumunu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayım muhabirleri ve dururları bunlara benzeren diğer kişilerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla tam mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir. Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu payların Borsa İstanbul'da elden çıkarılmamasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan idare paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2022 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Dövlmleri	Gelir Vergisi Oranı
32.000 TL'ye kadar	%15
70.000 TL'nin 32.000 TL'si için 4.800 TL, fazlası	%20
170.000 TL'nin 70.000 TL'si için 12.400 TL, fazlası	%27
880.000 TL'nin 170.000 TL'si için 39.400 TL, fazlası	%35
880.000 TL'den fazlasının 880.000 TL'si için 287.900 TL, fazlası	%40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurumu kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kırtarı Vergi Usul Kanunu ve

diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. KVK'nun 32. Maddesi uyarınca kurum kazançları üzerinde %20 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı aynı kanunun geçici 13. maddesi uyarınca 2021 vergilendirme dönemine ait kazançlar için %25, 2022 vergilendirme dönemine ait kazançlar için %23 olarak uygulanacaktır. Bununla birlikte, 19.01.2022 tarihinde kabul edilen 7351 sayılı Yasa ile KVK'nun 32. maddesine eklenen hüküm uyarınca sermaye sicil belgesini hazırlayan ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetinden elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranı 1 puan indirimli uygulanır. Söz konusu indirimli oran 1/1/2022 tarihinden, özel hesap dönemine tabi olan mükelleflerde 2022 takvim yılında başlayan özel hesap döneminin başından itibaren elde edilen kazançlara ve bu madde kapsamındaki diğer indirimler uygulandıktan sonraki kurumlar vergisi oranı üzerine uygulanır. 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasası'nda ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz eden kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, factoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetimi şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak vergi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 hesap dönemi boyunca 2 puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve der mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca, bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezini Türkiye'de bulması veya (ii) kanuni merkezini Türkiye dışında bulmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Der Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamını üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Der mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Der mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Der mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazançlarının doğuran iş veya muamelelerin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden ödemelerin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise Türkiye'de ödemeyen veya nam ve hesabına yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

30.2. Payların Elden Çıkarılması Kapsamında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları

2006 ve 2025 yılları arasında Borsa İstanbul'da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nun Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. GVK'nun Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilememesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız, 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım-Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları Hariç),

Borsa İstanbul'da işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Dİğerlerinin yanı sıra, Borsa İstanbul'da işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tabirindeki ilgili vergi beyanlarına, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatına yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

Borsa İstanbul'da işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istemesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat mütahhasan tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının iftası halinde alış bedeli ile ifta bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

- paylara ve pay endeklerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, Borsa İstanbul'da işlem gören aracı kuruluş vasıtasıyla dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;
- KVK'nun 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile mütahhasan menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artış kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve

MALİYE BAKANLIĞI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



MALİYE BAKANLIĞI
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışındaki kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalarıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kırtazanı elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk girisi ilk çıkarı metodu esas alınacaktır. Payların alınmasından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alış işlemi esas alınarak alış konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alış satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satım işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Müzameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

- sabit getirili menkul kıymetler,
- değişken getirili menkul kıymetler,
- diğer sermaye piyasası araçları ve
- yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkların payları olarak belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile Borsa İstanbul'da işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları payların da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alış satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alış satımından doğan zararlar takvim yılı bitiminde kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endekslı menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satım bedeli olarak işlem tarihindeki Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para biriminden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sanai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazançta elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabii olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu maddede hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulmuş tutulmamış dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarda Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan

vatik kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ibraz edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmaz.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkiyata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre aynı aynı tespit edilip tevkiyata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bakımından bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazançta vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamalarına etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkiyat oranı Bakanlar Kurulu'nca %40 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkiyat uygulamalarında, tevkiyata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası alınması gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmış belge, aslı ve fotokopisini,
- Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'de o ülkede bulunan temsilcilikince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı

yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için arızacı eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numaraları alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınması gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkede mukim olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarında tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın ördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkiyat uygulamalarından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmediği halde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca

90 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sordudan söz konusu mükümlük belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önlleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önlleme Anlaşması hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi zıyası doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önlleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabidir. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünün belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslenenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2022 yılı için 70.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nın Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı %40'dur. Mezkûr madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirilmez.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmaz. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mükümü olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önlleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2 Kurumlar

Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazançları %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazançlarının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançosunun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahvil edilmesi ve satış yapan ve dolayısıyla istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnadan amaçlı kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, arızan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüştürülmesi yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarda ana merkezli aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirttikleri üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşmalarını %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmalarını mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulanmasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları (tızrinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergi tevkif yoluyla alınmış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğinde Yapılan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonlara aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem gören veya görünmesi; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonlara iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif bütünlüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılma aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlara; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıklar için bu oran %40 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlara; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1 Gerçek Kişiler

30.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinde (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden muaf değildir. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılmaktadır. GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2022 yılı

GAYRİMENFUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



YATIRIM
MÜDÜRLÜĞÜ

gelirleri için 70.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısmı dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde ret ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek sunulmuş mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarında tasdikli Türkiye temsilcinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dönüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirilmesi nihai vergilene olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyanname verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 numaralı fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2 Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazanç düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin 2021 takvim yılına ait hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Ancak 2021/1. Geçici vergi dönemi için uygulanacak Kurumlar Vergisi Oranı %20'dir. 2022 takvim yılına ait kurum kazançlarına uygulanacak Kurumlar Vergisi oranı %23'tir. İzahname tarihindeki yürürlükte olan mevzuat gereğince 2023 ve sonraki yıllara ait kurum kazançlarına uygulanacak Kurumlar Vergisi Oranı %20'dir.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden istisnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

diğerlik tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarıca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye’de bir iştirak veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri his payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergiye olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İZAHÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İzahçı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruldan payların sonradan tekrar satışıma dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili bilgilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerini dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kurullarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kurullarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilmesi için hakları hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kurullarca payların sonradan tekrar satışına gerçekleştirilmesi durumunda, satış koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kurulun tarafından satış aşamasında yatırımcılara sunulacağına dair keyfi harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret sicizları ve adresleri):

Yoktur.

HALKA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İRİM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri aynı tarihli itibariyle yetkili kurumlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kazanıya esaslı duyurulacağı ve ilgili bilgiye meroden alınabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÖM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanarak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullanmalarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Şerifali Çiftliği Tathım Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.kalkgvy.com.tr) ile Kazanıya Aychalıtma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşların hazırlanan raporları, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

Ek 1- Şirket Esas Sözleşmesi

Ek 2- Bağımsız Denetim Kuruluşu Beyanı

Ek 3- Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Beyanı

Ek 4- Kar Dağıtım Tabloları



MALK GAYRİMENKUL
KATILIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MALK GAYRİMENKUL
KATILIM ORTAKLIĞI A.Ş.