

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 1.645.000.000 TL'den 3.145.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 1.500.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

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

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ'nin www.halkgyo.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)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “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 öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	6
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	7
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	7
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	8
2. ÖZET	10
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	33
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	34
5. RİSK FAKTÖRLERİ	39
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	43
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	51
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	55
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	60
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	65
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	76
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	77
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	77
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	78
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	84
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	85
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	90


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

18. ANA PAY SAHİPLERİ	91
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	93
20. DİĞER BİLGİLER	98
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	102
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	103
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	106
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	113
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	122
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	123
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	123
28. SULANMA ETKİSİ	124
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	125
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	126
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	136
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	137
33. EKLER	137


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AŞ	Anonim Şirket
AVM	Alışveriş Merkezi
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul AŞ
Emlak Konut GYO AŞ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Fitch	Fitch Rating
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcılar Derneği
Halkbank, Banka	Türkiye Halk Bankası AŞ
Halk Yatırım, Yetkili Kuruluş	Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ
Halk VKŞ	Halk Varlık Kiralama AŞ
İFM	İstanbul Finans Merkezi
İhraççı, Şirket, Ortaklık, Halk GYO	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
Moody's	Moody's Yatırım Hizmetleri
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ
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 GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Yaşar GÖKTAŞ Genel Müdür Yardımcısı Erdal BEKİN Genel Müdür 12.10.2023 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Menevşe ÖZDEMİR DİLİDÜZGÜN Müdür Zafer MUSTAFAOĞLU Genel Müdür Yardımcısı 12.10.2023 HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ Zere Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 Dönemine Ait Bağımsız Denetim ve 30.06.2023 Dönemine Ait Sınırlı Bağımsız Denetim Raporu
JCR Avrasya Derecelendirme AŞ Feyzullah Yetgin Genel Müdür	2021 / 2022 / 2023 dönemine ait Kredi ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporları
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ Erdeniz Balıkçioğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No:401418	2020-2021 dönemine ait Gayrimenkul Değerleme Raporları
Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ Serdar Kadir Aslan Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402750	2022-2023 dönemine ait Gayrimenkul Değerleme Raporları


MARKA GAYRİMENKUL
DANIŞMANLIK A.Ş.


DRT BAĞIMSIZ DENETİM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2. ÖZET

A - GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.

B - İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti İletişim Adresi: Barbaros Mah. Begonya Sok. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir-İstanbul Telefon: 0216 600 10 00-0216 600 10 29 Fax: 0216 594 53 72
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen	Şirket, Esas Sözleşme'nin 5. Maddesinde belirtildiği şekilde, 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 haklara yatırım yapmak üzere, kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık bir anonim ortaklıktır.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföyünde stoklar kaleminde 4 projesi (<i>Bizimtepe Aydos, Evora İzmir, Dilovası Modern Sanayi Sitesi ve Paye Sakarya</i>) bulunmakta olup, 3 projenin (<i>Evora İzmir, Dilovası Modern Sanayi Sitesi ve Paye Sakarya</i>) inşaatı ve satış süreci devam etmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerinde Antalya, İstanbul Salıpazarı ve İstanbul Beykoz'da olmak üzere toplam 3 arsası, 24 adet binası (<i>IFM Halk Ofis Kuleleri de dahil olmak üzere</i>) ve 1 adet yapılmakta olan projesi bulunmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerinde 3 binanın (<i>Binalar kaleminde sınıflanan IFM Halk Ofis Kuleleri A ve B Blok ile yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan İstanbul Beyoğlu Binası</i>) inşaa faaliyetleri devam etmektedir. 30 Haziran 2023 itibarıyla toplam 21 adet binadan kira geliri elde edilmiştir. Kira geliri elde edilen binalarda 3 adet otel firması, 1 adet giyim mağazası ve 19 adet banka hizmet binası bulunmaktadır. <u>Tamamlanan Projeler</u> 1-Ataşehir Finans Kule (2012) 2-İstanbul Referans Bakırköy Projesi (2014) 3-İstanbul Levent Otel (2015) 4-Eskişehir Panorama Plus Projesi (2015) 5-Kocaeli Şekerpınar Projesi (2015) 6-İstanbul Bizimtepe Aydos Projesi (2018) 7-Erzurum Şehristan Konutları (2018) 8-İstanbul Salıpazarı Otel (2018) 9-Caddebostan Kentsel Dönüşüm Projesi (2021) <u>Devam Eden Projeler</u> (“Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller” kaleminde yer alan) 1-İstanbul Finans Merkezi “Halk Ofis Kuleleri” Projesi 2-İstanbul Beyoğlu Yıkım&Yenileme Projesi (“Stoklar” kaleminde yer alan) 1-Evora İzmir Projesi 2-Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi 3-Paye Sakarya Konut Projesi Şirket'in faaliyet gösterdiği inşaat sektörü 2023 yılı ikinci çeyrekte yıllık %6,2 oranında büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise yıllık bazda %3,2 olarak açıklanmıştır.
--	--	---

		Sektör açısından önem arz eden İnşaat Ciro Endeksi, 2023 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %74 oranında artarken, İnşaat Maliyet Endeksi, %51,8 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre Malzeme Endeksi %37,95, İşçilik Endeksi ise %105,53 artmıştır. Türkiye genelinde konut satışları Ocak-Haziran döneminde geçen yılın aynı dönemine göre %22,1 oranında azalarak 565 bin 779 adet olmuştur. Türkiye genelinde Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,6 azalışla, 121 bin 530 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,1 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışları ise Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 artmıştır. (Kaynak: https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insaat-ve-konut-116&dil=1)
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirket'in faaliyet gösterdiği inşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel, gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. 2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2023 yılı ile birlikte ülkemizde de enflasyonun yüksek seyretmeye devam etmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratmıştır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirmektedir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında da kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır.

		Pandemi döneminin ardından Kahramanmaraş merkezli son yılların en yıkıcı depreminin yaşandığı ülkemizde, inşaat ve gayrimenkul sektörü de önemli etkiler almıştır. Her iki sürecin toplum hafızasında bıraktığı etkilerle, gerek sosyal tercihler, gerekse gayrimenkul tercihleri değişikliğe uğramıştır. Faiz indirimi kampanyaları ve artan göç sebebiyle pandemi döneminden en az etkilenen sektör, konut sektörü olmuştur. Pandemi dönemi sonrasında ise artan enflasyondan korunmak isteyen yatırımcıların da etkisiyle yeşil ve sosyal alanı fazla olan projeler başta olmak üzere konuta yönelik yoğun bir talep artışı meydana gelmiştir. Pandemi dönemi ve sonrasında ekonomik olarak daha uygun olmasından dolayı tarım alanı veya orman vasfını yitirmiş alanlara yapılan “Tiny House / Küçük Ev” tarzı yapıların sayısı hızlı bir şekilde artış göstermiştir. Şehir hayatından uzak, doğa ile iç içe butik konut projeleri ve arsalar ilgi çekmeye başlamıştır. Bazı büyük konut geliştiricileri konut geliştirip yap-sat modeli yerine, arsa geliştirerek arsa satışı modeline geçmişlerdir. Artan konut maliyetleriyle beraber arsa geliştirip satma modelinin daha da yaygınlaşması beklenmektedir. Deprem sonrasında tüketicilerin, 2000 yılı sonrasına yapılan konutlara talebi artmıştır. Bu dönemde tüketicilerin konut alırken en merak ettiği konuların başında bölgenin zemini, deprem yönetmeliğine uygun yapılıp yapılmadığı, yapıda hangi tür betonun kullanıldığı gelmektedir. Önümüzdeki süreçte özellikle deprem açısından riskli şehirlerde yer alan konut kullanıcılarının zemini daha sağlam bölgelerdeki yeni yapılara taleplerinin devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde merkezi lokasyonlardaki eski konut stoğunun yenilenmesi geliştiriciler için fırsatlar sunmaktadır. (Kaynak: https://www.gyoder.org.tr/files/202308/0e27860a-b5ab-46a1-8585-7963ad0c98ff.pdf)
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket, Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı vasfındadır. Ana ortağı tarafından, 18 Ekim 2010 tarihinde kurulan Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

		30.06.2023 tarihinde sona eren ara dönem hesap dönemi itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile Şirket arasında kiracı - kiralayan ve Banka - kredili müşteri ilişkisi bulunmaktadır. Ek olarak Şirket, 30.06.2023 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Halk VKŞ'nin ihraççı olduğu toplam nominal 200 milyon TL tutarındaki kira sertifikalarında fon kullanıcısı pozisyonundadır. İzahname tarihi itibarıyla bu tutar 220 Milyon TL'dir.																																											
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi 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	<table><tr><th rowspan="2">Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı</th><th colspan="3">Sermayedeki Payı</th></tr><tr><th>Grubu</th><th>Tutar (TL)</th><th>Oran (%)</th></tr><tr><td>Türkiye Halk Bankası AŞ</td><td>A</td><td>25.992.187,290</td><td>1,58</td></tr><tr><td>Türkiye Halk Bankası AŞ</td><td>B</td><td>1.157.787.575,102</td><td>70,38</td></tr><tr><td>Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ</td><td>A</td><td>620.754,310</td><td>0,04</td></tr><tr><td>Halk Finansal Kiralama AŞ</td><td>A</td><td>2,473</td><td><0,01</td></tr><tr><td>Halka Açık Kısım*</td><td>B</td><td>460.599.480,825</td><td>28,00</td></tr><tr><td>Toplam</td><td></td><td>1.645.000.000,000</td><td>100,00</td></tr></table> * Halka açık kısımda 30.09.2023 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası AŞ'nin 121.143.867,460 adet nominal Halk GYO AŞ'nin ise 39.390.720,465 adet nominal payı bulunmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi gereğince; A Grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A Grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim kurulunun yarıdan 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. B grubu payların imtiyazı yoktur. A grubu imtiyazlı payların %98'ini elinde bulunduran Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki (halka açık payları ile birlikte) pay oranı %79,33 olup, bu kapsamda Şirket'in yönetim hakimiyetini elinde bulundurmaktadır. Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır: <table><tr><th>Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı</th><th>Sermayedeki Payı (TL)</th><th>Sermayedeki Pay Oranı (%)</th></tr><tr><td>Türkiye Varlık Fonu</td><td>6.573.603.541,963</td><td>91,49</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>611.174,500</td><td>8,51</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>7.184.778.041,96</td><td>100,00</td></tr></table>	Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı			Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)	Türkiye Halk Bankası AŞ	A	25.992.187,290	1,58	Türkiye Halk Bankası AŞ	B	1.157.787.575,102	70,38	Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	A	620.754,310	0,04	Halk Finansal Kiralama AŞ	A	2,473	<0,01	Halka Açık Kısım*	B	460.599.480,825	28,00	Toplam		1.645.000.000,000	100,00	Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)	Türkiye Varlık Fonu	6.573.603.541,963	91,49	Diğer	611.174,500	8,51	Toplam	7.184.778.041,96	100,00
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı																																												
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)																																										
Türkiye Halk Bankası AŞ	A	25.992.187,290	1,58																																										
Türkiye Halk Bankası AŞ	B	1.157.787.575,102	70,38																																										
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	A	620.754,310	0,04																																										
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	2,473	<0,01																																										
Halka Açık Kısım*	B	460.599.480,825	28,00																																										
Toplam		1.645.000.000,000	100,00																																										
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)																																											
Türkiye Varlık Fonu	6.573.603.541,963	91,49																																											
Diğer	611.174,500	8,51																																											
Toplam	7.184.778.041,96	100,00																																											

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	kaynağı hakkında bilgi																																																																																																																																													
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.halkgyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır. Temel konsolide 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 yıllarına ve 30.06.2023 hesap dönemine ait bilanço büyüklüklerine ve gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir: <table><tr><th>Bilanço (TL)</th><th>Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2023-30.06.2023</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2022-31.12.2022</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2021-31.12.2021</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020-31.12.2020</th></tr><tr><td colspan="5">VARLIKLAR</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>1.838.637.625</td><td>1.210.061.740</td><td>283.193.921</td><td>106.170.870</td></tr><tr><td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td><td>481.689.058</td><td>474.985.625</td><td>53.109.547</td><td>49.553.215</td></tr><tr><td>Ticari alacaklar</td><td>5.817.226</td><td>6.501.311</td><td>2.284.370</td><td>5.346.392</td></tr><tr><td>- İlişkili taraflardan</td><td>-</td><td>-</td><td>60</td><td>60</td></tr><tr><td>- İlişkili olmayan taraflardan</td><td>5.817.226</td><td>6.501.311</td><td>2.284.310</td><td>5.346.332</td></tr><tr><td>Stoklar</td><td>1.006.459.148</td><td>494.353.308</td><td>184.061.628</td><td>18.178.851</td></tr><tr><td>Peşin Ödenmiş Giderler</td><td>4.769.372</td><td>3.264.038</td><td>260.880</td><td>1.524.881</td></tr><tr><td>- İlişkili taraflara</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>52.208</td></tr><tr><td>- İlişkili olmayan taraflara</td><td>4.769.372</td><td>3.264.038</td><td>260.880</td><td>1.472.673</td></tr><tr><td>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</td><td>6.405.578</td><td>1.197.589</td><td>734.045</td><td>846.745</td></tr><tr><td>Diğer dönen varlıklar</td><td>333.497.243</td><td>229.759.869</td><td>42.743.451</td><td>30.720.786</td></tr><tr><td>- İlişkili olmayan taraflardan</td><td>333.497.243</td><td>229.759.869</td><td>42.743.451</td><td>30.720.786</td></tr><tr><td>Duran Varlıklar</td><td>15.149.412.199</td><td>13.097.467.991</td><td>4.295.027.366</td><td>3.408.555.210</td></tr><tr><td>Ticari alacaklar</td><td></td><td></td><td>244.980</td><td>1.587.042</td></tr><tr><td>- İlişkili olmayan taraflardan</td><td></td><td></td><td>244.980</td><td>1.587.042</td></tr><tr><td>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</td><td>15.042.528.042</td><td>12.947.857.000</td><td>4.142.257.500</td><td>3.260.027.500</td></tr><tr><td>Maddi duran varlıklar</td><td>6.441.052</td><td>6.985.844</td><td>4.181.825</td><td>4.086.222</td></tr><tr><td>Maddi olmayan duran varlıklar</td><td>1.940.802</td><td>1.973.131</td><td>787.395</td><td>350.671</td></tr><tr><td>-Diğer maddi olmayan duran varlıklar</td><td>1.940.802</td><td>1.973.131</td><td>787.395</td><td>350.671</td></tr><tr><td>Peşin ödenmiş giderler</td><td>98.502.303</td><td>140.652.016</td><td>83.469.918</td><td>108.754.887</td></tr><tr><td>-İlişkili taraflara</td><td>12.956.580</td><td>1.899.844</td><td>561.536</td><td>-</td></tr><tr><td>- İlişkili olmayan taraflara</td><td>85.545.723</td><td>138.752.172</td><td>82.908.382</td><td>108.754.887</td></tr><tr><td>Diğer duran varlıklar</td><td></td><td></td><td>64.085.748</td><td>33.748.888</td></tr><tr><td>- İlişkili olmayan taraflara</td><td></td><td></td><td>64.085.748</td><td>33.748.888</td></tr><tr><td>Toplam Varlıklar</td><td>16.988.049.824</td><td>14.307.529.731</td><td>4.578.221.287</td><td>3.514.726.080</td></tr><tr><td colspan="5">KAYNAKLAR</td></tr></table>	Bilanço (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2023-30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2022-31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2021-31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020-31.12.2020	VARLIKLAR					Dönen Varlıklar	1.838.637.625	1.210.061.740	283.193.921	106.170.870	Nakit ve Nakit Benzerleri	481.689.058	474.985.625	53.109.547	49.553.215	Ticari alacaklar	5.817.226	6.501.311	2.284.370	5.346.392	- İlişkili taraflardan	-	-	60	60	- İlişkili olmayan taraflardan	5.817.226	6.501.311	2.284.310	5.346.332	Stoklar	1.006.459.148	494.353.308	184.061.628	18.178.851	Peşin Ödenmiş Giderler	4.769.372	3.264.038	260.880	1.524.881	- İlişkili taraflara	-	-	-	52.208	- İlişkili olmayan taraflara	4.769.372	3.264.038	260.880	1.472.673	Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	6.405.578	1.197.589	734.045	846.745	Diğer dönen varlıklar	333.497.243	229.759.869	42.743.451	30.720.786	- İlişkili olmayan taraflardan	333.497.243	229.759.869	42.743.451	30.720.786	Duran Varlıklar	15.149.412.199	13.097.467.991	4.295.027.366	3.408.555.210	Ticari alacaklar			244.980	1.587.042	- İlişkili olmayan taraflardan			244.980	1.587.042	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	15.042.528.042	12.947.857.000	4.142.257.500	3.260.027.500	Maddi duran varlıklar	6.441.052	6.985.844	4.181.825	4.086.222	Maddi olmayan duran varlıklar	1.940.802	1.973.131	787.395	350.671	-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	1.940.802	1.973.131	787.395	350.671	Peşin ödenmiş giderler	98.502.303	140.652.016	83.469.918	108.754.887	-İlişkili taraflara	12.956.580	1.899.844	561.536	-	- İlişkili olmayan taraflara	85.545.723	138.752.172	82.908.382	108.754.887	Diğer duran varlıklar			64.085.748	33.748.888	- İlişkili olmayan taraflara			64.085.748	33.748.888	Toplam Varlıklar	16.988.049.824	14.307.529.731	4.578.221.287	3.514.726.080	KAYNAKLAR				
Bilanço (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2023-30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2022-31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2021-31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020-31.12.2020																																																																																																																																										
VARLIKLAR																																																																																																																																														
Dönen Varlıklar	1.838.637.625	1.210.061.740	283.193.921	106.170.870																																																																																																																																										
Nakit ve Nakit Benzerleri	481.689.058	474.985.625	53.109.547	49.553.215																																																																																																																																										
Ticari alacaklar	5.817.226	6.501.311	2.284.370	5.346.392																																																																																																																																										
- İlişkili taraflardan	-	-	60	60																																																																																																																																										
- İlişkili olmayan taraflardan	5.817.226	6.501.311	2.284.310	5.346.332																																																																																																																																										
Stoklar	1.006.459.148	494.353.308	184.061.628	18.178.851																																																																																																																																										
Peşin Ödenmiş Giderler	4.769.372	3.264.038	260.880	1.524.881																																																																																																																																										
- İlişkili taraflara	-	-	-	52.208																																																																																																																																										
- İlişkili olmayan taraflara	4.769.372	3.264.038	260.880	1.472.673																																																																																																																																										
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	6.405.578	1.197.589	734.045	846.745																																																																																																																																										
Diğer dönen varlıklar	333.497.243	229.759.869	42.743.451	30.720.786																																																																																																																																										
- İlişkili olmayan taraflardan	333.497.243	229.759.869	42.743.451	30.720.786																																																																																																																																										
Duran Varlıklar	15.149.412.199	13.097.467.991	4.295.027.366	3.408.555.210																																																																																																																																										
Ticari alacaklar			244.980	1.587.042																																																																																																																																										
- İlişkili olmayan taraflardan			244.980	1.587.042																																																																																																																																										
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	15.042.528.042	12.947.857.000	4.142.257.500	3.260.027.500																																																																																																																																										
Maddi duran varlıklar	6.441.052	6.985.844	4.181.825	4.086.222																																																																																																																																										
Maddi olmayan duran varlıklar	1.940.802	1.973.131	787.395	350.671																																																																																																																																										
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	1.940.802	1.973.131	787.395	350.671																																																																																																																																										
Peşin ödenmiş giderler	98.502.303	140.652.016	83.469.918	108.754.887																																																																																																																																										
-İlişkili taraflara	12.956.580	1.899.844	561.536	-																																																																																																																																										
- İlişkili olmayan taraflara	85.545.723	138.752.172	82.908.382	108.754.887																																																																																																																																										
Diğer duran varlıklar			64.085.748	33.748.888																																																																																																																																										
- İlişkili olmayan taraflara			64.085.748	33.748.888																																																																																																																																										
Toplam Varlıklar	16.988.049.824	14.307.529.731	4.578.221.287	3.514.726.080																																																																																																																																										
KAYNAKLAR																																																																																																																																														

 HALK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

 HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.622.778.750	2.269.330.059	1.097.541.992	502.826.748
Kısa vadeli borçlanmalar	771.998.015	816.798.457	869.036.092	355.705.257
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	113.356.164	20.138.014	50.368.187	40.918.126
- İlişkili taraflardan	113.356.164	20.138.014	50.368.187	40.918.126
Ticari borçlar	66.784.009	384.919.565	55.532.099	30.896.058
- İlişkili taraflara		27.430	10.021	8.742
- İlişkili olmayan taraflara	66.784.009	384.892.135	55.522.078	30.887.316
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	1.526.925.126	920.321.461	94.920.309	61.108.287
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Dolayı Sözleşme Yük.	422.036.439	210.000.000	-	-
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	1.104.888.687	710.321.461	94.920.309	61.108.287
Ertelenmiş Gelirler				
- İlişkili olmayan taraflardan				
Kısa vadeli karşılıklar	5.711.471	6.396.262	2.799.386	1.808.629
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	5.341.152	5.708.779	2.799.386	1.808.629
- Diğer	370.319	687.483	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	138.003.965	120.756.300	24.885.919	12.390.391
- İlişkili olmayan taraflardan	138.003.965	120.756.300	24.885.919	12.390.391
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.312.765.876	1.605.027.382	180.501.152	85.410.620
Uzun vadeli borçlanmalar	1.841.094.708	887.057.769	94.209.091	84.593.553
- İlişkili taraflardan	1.840.122.343	885.676.009	94.209.091	84.294.760
- İlişkili olmayan taraflardan	972.365	1.381.760	-	298.793
Ticari Borçlar	38.914.215	85.000.000	85.000.000	-
- İlişkili taraflara	38.914.215	85.000.000	85.000.000	-
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	429.614.762	630.000.000	-	--
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Dolayı Sözleşme Yük.	429.614.762	630.000.000	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	3.142.191	2.969.613	1.292.061	817.067
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	3.142.191	2.969.613	1.292.061	817.067
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş sermaye	1.570.000.000	1.570.000.000	1.020.000.000	970.000.000
Geri alınmış paylar (-)	(37.594.791)	(33.160.263)	(28.756.004)	(27.346.399)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	66.649.001	81.040.446	49.945.096	49.945.096
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(1.210.090)	(1.210.090)	61.003	68.913
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(1.210.090)	(1.210.090)	61.003	68.913
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	69.748.009	69.748.009	58.787.783	52.735.975
Geçmiş yıllar karları veya zararları	8.746.754.183	2.144.354.721	1.821.583.883	1.528.632.662

Net dönem karı veya zararı)	1.638.158.886	6.602.399.467	378.556.382	352.452.465
Toplam Özkaynaklar	12.052.505.198	10.433.172.290	3.300.178.143	2.926.488.712
Toplam Kaynaklar	16.988.049.824	14.307.529.731	4.578.221.287	3.514.726.080

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 30.06.2022, 31.12.2022 ve 30.06.2023 hesap dönemlerine ait gelir tablosu aşağıda yer almaktadır:

Gelir Tablosu (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Hasılat	798.124.626	73.593.052	165.280.766	104.596.247	151.865.863
Satışların maliyeti (-)	(522.945.716)	(8.969.521)	(22.545.353)	(33.155.069)	(65.492.481)
Brüt Kar	275.178.910	64.623.531	142.735.413	71.441.178	86.373.382
Genel yönetim giderleri (-)	(44.556.932)	(15.938.771)	(35.286.833)	(23.272.674)	(18.309.513)
Pazarlama ve satış giderleri (-)	(33.989.778)	(3.141.956)	(26.095.433)	(5.491.793)	(10.596.425)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.599.152.735	3.237.028.171	6.571.110.176	380.015.122	318.444.649
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.364.624)	(619.214)	(8.468.427)	(1.483.861)	(4.290.524)
Esas faaliyet karı	1.794.420.312	3.281.951.761	6.643.994.896	421.207.972	371.621.569
Finansman geliri/gideri öncesi faaliyet karı	1.794.420.312	3.281.951.761	6.643.994.896	421.207.972	371.621.569
Finansman giderleri	(156.261.426)	(20.598.816)	(39.642.541)	(42.651.590)	(19.169.104)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	1.638.158.886	3.261.352.945	6.604.352.355	378.556.382	352.452.465
Dönem Vergi Gideri			(1.952.888)	-	-
Dönem karı	1.638.158.886	3.261.352.945	6.602.399.467	378.556.382	352.452.465
Adi pay başına kazanç	1,0434	2,0773	4,2053	0,3711	0,3455
Diğer Kapsamlı Geirler			(1.271.093)	(7.910)	92.523
Toplam kapsamlı gelir	1.638.158.886	3.261.352.945	6.601.128.374	378.548.472	352.544.988

Bilanço Kalemleri İçin;

Varlıklar

2020 yılında 3.514.726.080 TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2021 yılında %30 artış ile 4.578.221.287 TL seviyesine, 2022 yılında %213 artış ile 14.307.529.731 TL'ye ulaşırken, 2023/2. çeyrek döneminde önceki yıla göre %19 artış göstermiş ve 16.988.049.824 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket varlıklarının 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla %3, %6 %8 %11'i dönen varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar, ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır.

	Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak mevduatlardan oluşmaktadır. Şirket'in nakit ve nakit benzeri kalemindeki değişikliklerin sebebi, kira sertifika ihraçlarından gelen nakit tutarlardan ve müşteri sözleşmelerinden doğan proje satış gelirlerinden kaynaklanmakta olup, kira sertifika ihraçlarından gelen tutarlar ise ağırlıklı olarak İstanbul Finans Merkezi projesine ait ödemelerde kullanılmaktadır. Şirket'in elde etmiş olduğu kira gelirleri, finansal gelirler ve gayrimenkul satış gelirleri ise Şirket'in yürütmüş olduğu diğer faaliyet harcamaları için kullanılmaktadır. Şirket'in ticari alacakları projelerindeki satışlardan oluşan vadeli ticari alacaklardan ve kira alacaklarından oluşmaktadır. Kira alacaklarının tamamı için teminat karşılığı bulunmaktadır. Şirket'in ticari alacaklarındaki değişimler 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla -%57, %185, -%11 olarak gerçekleşmiştir. Ticari alacaklardaki değişiklikler vadesi gelen ticari alacakların tahsilinden ve dönemler itibarıyla uzun kısa dönem sınıflandırmalardan meydana gelmektedir. Şirket'in stoklarında 2023/06 dönem itibarıyla bir tanesi tamamlanmış 3 tane inşai faaliyeti devam eden toplam 4 proje bulunmaktadır. Şirket'in stoklarındaki değişimler 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla %913, %169, %104 olarak gerçekleşmiştir. Stoklardaki artış mevcut inşaat halindeki projelerinin ilerlemesinden meydana gelmektedir. Şirket'in peşin ödenmiş giderleri, verilen kısa vadeli avanslar ve peşin ödenen sigorta giderlerinin dönemsel sınıflanmasından oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderler yıllar itibarıyla azalan bir seyir izlemektedir. 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla -%83, %1151, %46 olarak gerçekleşmiştir. Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar, Şirket'in finansal gelirleri için finans kurumlarının kesmiş olduğu stopajlardan oluşmaktadır. Yıllar itibarıyla finansal gelirlerin artması ile beraber artan bir seyir izlemektedir. 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla -%13, %63, %435 olarak gerçekleşmiştir. Diğer dönen varlıklar, devreden KDV, kamu kurum ve kuruluşlarına verilen depozito ve teminatlar ile diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır. Diğer dönen varlıklarda en büyük kalem devreden KDV olup, Şirket'in yatırım faaliyetleri
--	---

	devam ettiği için, devreden KDV tutarı yıllar itibariyle artmaktadır. Diğer dönen varlıklar 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla %39, %438, %45 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıkları ise ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller, peşin ödenmiş giderler, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve diğer duran varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla; %26, %205, %16, şeklinde artış göstermiştir. Şirket'in duran varlıklarındaki artış, devam eden projelerinde yapılan yatırımlardan ve yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarından oluşmaktadır. Şirket'in maddi duran varlıkları ve maddi olmayan duran varlıkları Şirket faaliyetleri için alınmış demirbaş, bilgisayar, ofis mobilyaları, lisanlar vb. oluşmaktadır. Şirket'in maddi duran varlıkları ve maddi olmayan duran varlıkları 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla; %127, %218 artış son yıl ise -%9, oranın azalış göstermiştir. Şirket'in peşin ödenmiş giderleri, verilen uzun vadeli avanslar ve peşin ödenen sigorta giderlerlerinin dönemsel sınıflanmasından oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderler yıllar itibariyle yeni projeye başlanması ile artış gösterme, projelerin ilerlemesiyle yıllar itibariyle azalan bir seyir izlemektedir. 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla -%23 azalış, %69 artış, -%30 azalış olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in ticari alacakları projelerindeki satışlardan oluşan vadeli ticari alacaklardan oluşmaktadır. Kira alacaklarının tamamı için teminat karşılığı bulunmaktadır. Şirket'in ticari alacaklarındaki değişimler 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla -%85, -%100, %0 olarak gerçekleşmiştir. Ticari alacaklardaki değişiklikler vadesi gelen ticari alacakların tahsilinden ve dönemler itibariyle uzun kısa dönem sınıflamasının bulunmamasından kaynaklanmakta olup, 2022 ve 2023/06 dönemlerinde uzun vadeli ticari alacak bulunmamaktadır. Diğer duran varlıklarda, en büyük kalem devreden KDV olup, Şirket'in yatırım faaliyetleri devam ettiği için, devreden KDV tutarı yıllar itibariyle artmakta ve projelerin bitiş sürelerine göre uzun vadeye sınıflanmaktadır. Projelerin tamamlanması ile beraber uzun vadeli diğer duran varlıklar, diğer dönen varlıklara sınıflandırılmıştır. Bu neden ile diğer duran
--	---

varlıklar 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sarasıyla %90, -%100, %0 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynaklar

Şirket'in 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemlerine ilişkin toplam kaynakları sırasıyla, %83, %72, %73 ve %71'ini özkaynaklar, %14, %24, %16, %15'ünü kısa vadeli yükümlülükler, %2, %4, %11, %14'nü ise uzun vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. 2020 yılında 588.237.368 TL düzeyinde olan toplam yükümlülükler, 2021 yılında %117 artış ile 1.278.043.144 TL'ye 2022 yılında %203 artış ile 3.874.357.441 TL'ye ve 2023-2. çeyrek dönemde bir önceki yıla göre %27 artış göstermiş ve 4.935.544.626 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak kısa vadeli finansal borçlar, ticari borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, kısa vadeli karşılıklar, diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri ise uzun vadeli finansal borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, ticari borçlar ile uzun vadeli karşılıklardan oluşmaktadır.

Şirket'in finansal yükümlülüklerin TFRS 16 faaliyet kiralaması kapsamında yapılan işlemler dışında, kira sertifikası, banka kredileri, finansal kiralama (leasing) borçlarından oluşmakta olup, bu borçlanmalar ağırlıklı olarak İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında kullanılmakta olup, Şirket'in diğer projeleri olan Evora İzmir Projesi ve Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projeleri kapsamında finansal borç kullanılmıştır. Şirket'in boçlama kalemlerinin yıllar itibariyle değişim tablosu aşağıda sunulmuştur:

Finansal Borçlar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Borçlanmalar	771.998.015	816.798.457	869.036.092	355.705.257
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	113.356.164	20.138.014	50.368.187	40.918.126
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.841.094.708	887.057.769	94.209.091	84.593.553
TOPLAM	2.726.448.887	1.723.994.240	1.013.613.370	481.216.936

Finansal Borçlar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Banka Kredileri	2.350.645.196	1.171.969.895	136.106.157	118.092.469
Borçlanma Senetleri ((Kira Sertifikası)	206.843.836	418.475.795	747.962.082	335.615.485
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	167.127.699	131.250.909	127.871.427	26.491.408

Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.832.156	2.297.641	1.673.704	1.117.574
TOPLAM	2.726.448.887	1.723.994.240	1.013.613.370	481.216.936

Finansal Borçlar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Banka Kredileri	%86	%68	%13	%25
Borçlanma Senetleri (Kira Sertifikası)	%8	%24	%74	%70
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	%6	%8	%13	%5
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	%0	%0	%0	%0
TOPLAM	%100	%100	%100	%100

Finansal Borçlar Proje Bazlı Dağılım (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İstanbul Finans Merkezi Projesi	2.274.827.699	1.403.959.420	944.326.861	464.696.695
Evora İzmir Projesi	349.789.032	217.737.179	62.582.805	15.402.668
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi	100.000.000	100.000.000	5.030.000	-
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.832.156	2.297.641	1.673.704	1.117.574
TOPLAM	2.726.448.887	1.723.994.240	1.013.613.370	481.216.936

Finansal Borçlar Proje Bazlı Dağılım (%)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İstanbul Finans Merkezi Projesi	%83	%81	%93	%97
Evora İzmir Projesi	%13	%13	%6	%3
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi	%4	%6	%0	%0
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	%0	%0	%0	%0
TOPLAM	%100	%100	%100	%100

Şirket'in ticari borçları ağırlıklı olarak İstanbul Finans Merkezi projesi için ödenecek hakedişleri kapsamakta olup, diğer ticari borçlar ise diğer projeler ve Şirket'in işletme faaliyetleri kapsamında ödenecek cari dönem ticari borçlarıdır.

Şirket'in müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri, ağırlıklı olarak proje satışları, peşin alınan kiralama, gayrimenkul satışları kapsamında alınan avanslardan meydana gelmektedir. Detay tablosu yıllar itibariyle aşağıda sunulmuştur.

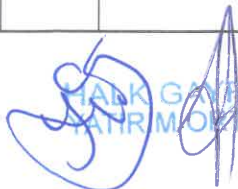
HAZİRAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HAZİRAN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Müşteri Sözleşmelerinde n Doğan Yükümlülükleri (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Müşteri Sözleşmelerinde n Doğan Yükümlülükler (Kısa)	1.526.925.126	920.321.461	94.920.309	61.108.287
Müşteri Sözleşmelerinde n Doğan Yükümlülükler (Uzun)	429.614.762	630.000.000	0	0
TOPLAM	1.956.539.888	1.550.321.461	94.920.309	61.108.287

Müşteri Sözleşmelerinde n Doğan Yükümlülükleri (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	851.651.202	840.000.000	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Alınan Kiralar	0	0	0	56.963
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi	591.380.454	365.554.058	0	0
Gayrimenkul Satışları İçin Alınan Avanslar	0	100.000.000	0	0
İzmir Evora Projesi	389.392.375	243.550.110	94.452.132	59.808.222
Paye Sakarya Projesi	124.071.799	1.177.500	0	0
Bizimtepe Aydos Projesi	24.926	35.224	108.256	809.031
Erzurum Şehristan Projesi	19.132	3.803	359.153	421.091
Eskişehir Odunpazarı Projesi	0	0	0	12.212
Bakırköy Projesi	0	768	768	768
TOPLAM	1.956.539.888	1.550.321.461	94.920.309	61.108.287

Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri, yüklenici sözleşmeleri kapsamında hakedişlerden kesilen nakit teminat kesintileri, diğer çeşitli borçlar, ödenecek vergi resim ve harçlardan meydana gelmektedir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sarasıyla %101, %385, %14 olarak gerçekleşmiştir.

 HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

 HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Şirket'in Kısa Vadeli Karşılıkları ve Uzun Vadeli Karşılıkları ağırlıklı olarak çalıştırmış olduğu personeller için ayrılmış olan, kıdem izin vb. karşılıklarından meydana gelmektedir. Şirket'in 2020 Yılında 3.514.726 bin TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2021 yılında %30 artış ile 4.578.221 bin TL seviyesine, 2022 yılında %213 artış ile 14.307.530 bin TL'ye ulaşırken, bu kalem 2022/3. çeyrek döneminde önceki yıla göre %19 artış göstermiş ve 16.988.050 bin TL'ye ulaşmıştır. Şirket'in 2020 yılında 352.452.465 TL, 2021 yılında % oranında artış ile 378.556.382 TL, 2022 yılında %1644 oranında artış ile 6.602.399.467 TL ve 2023/06 dönemin ise 1.638.158.886 TL net dönem kârı elde etmiştir. Şirket her yıl yasal kayıtlarına göre oluşan dönem kârının %90'nını bedelsiz sermaye, %10'nunu da nakit olarak her sene düzenli olarak dağıtmaktadır. SPK kâr payı rehberinde, "Dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarda) mevcut net dağıtılabilir kârdan veya diğer kaynaklardan karşılanabildiği sürece dağıtılabilecektir. Bir başka deyişle, dağıtılacak kâr payı tutarında üst sınır, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kâr dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarıdır." şeklinde düzenleme bulunmaktadır. Bu nedenle Şirket tarafından dağıtılamayan kârlar özkaynaklarda geçmiş yıl kârları olarak sınıflandırılmaktadır. 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 oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Şirket, genel olarak gerçeğe uygun değer belirlenmesinde Bağımsız değerlendirme uzman raporlarındaki nihai takdir değerini esas almaktadır. <u>Gelir Tablosu Kalemleri İçin:</u> Şirket'in gelir kalemleri yıllar itibarıyla dalgalı bir artış/azalışa sahip olduğu gözlenmektedir. Şirket gelirleri, kira gelirleri, konut satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri ve finansal gelirlerden meydana gelmektedir. Şirket, portföyündeki gayrimenkullerden, 2020 ve 2021 dönemlerinde, pandemi ortamı, gayrimenkullerdeki kiracı
--	--

	değişimi, eski binaların güçlendirilmesi gibi benzer nedenlerden kaynaklı kira gelirlerinde düşüş meydana geldiği gözlenmektedir. 2022 yılında ise pandeminin etkisinin giderek azalması, kira sözleşmelerinin enflasyon oranında artış meydana gelmesi ile beraber 2022 yılında kira gelirlerinde geçmiş yıla göre %91 artış meydana gelmiştir. 2023/06 döneminde ise Şirket İstanbul Finans Merkezi Projesi'nden peşin aldığı kiralari tahakkuk ettirmeye başlamış olup, 2022/06 dönemine kıyas ile %280 kira gelirlerinde artış meydana gelmiştir. Şirket'in konut satış ve yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri dalgalı bir seyir izlemekte olup, 2020 yılında %56 artış, 2021 ve 2022 -%57, -%32 düşüş meydana gelmiştir. 2023/06 döneminde geçmiş yılın aynı dönemine göre ise %5.105 artış meydana gelmiş olup, artışın sebebi Şirket'in portföyünde yer alan Şekerpınar Binası ve Gayrettepe Binası'nın satışından kaynaklandığı görülmektedir. Şirket'in finansal gelirleri ağırlıklı olarak vadeli mevduat gelirlerden oluşmakta olup, 2020 yılında %37, 2021 yılında %89 2022 yılında ise %195 artış göstermiştir. 2023/06 döneminde geçmiş yılın aynı dönemine göre ise, %275 artış meydana gelmiştir. Artışın sebebi Şirket'in yürütmüş olduğu projeler kapsamında elde edilen nakit girişlerinin nemalandırılmasından kaynaklanmaktadır. 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 oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Şirket, 2020 yılında 315.140 bin TL, 2021 yılında 373.748 bin TL, 2022 yılında 6.560.420 bin TL ve 2023/06 döneminde ise 1.596.938 bin TL değer artış kazancı elde etmiştir. Şirket'in finansman giderleri 2020 yılında %82 artış, 2021 yılında %123 artış 2022 yılında ise -%7 azalış göstermiştir. Bu dönemlere ait oluşan finansman giderleri banka kredilerine ilişkin finansman giderleri olup, stok amaçlı projeler için kullanılan kredilere ait finansman giderleridir. 2023/06 döneminde ise geçmiş yılın aynı dönemine göre %659 artış meydana gelmiştir. Artışın sebebi Şirket'in yürütmüş olduğu İstanbul Finans Merkezi Projesine ait finansman giderlerini dönem gideri olarak sınılandırılmasından meydana gelmektedir.
--	---

		Şirket'in 2020 yılında 352.452.465 TL, 2021 yılında 378.556.382 TL, 2022 yılında 6.602.399.467 TL ve 2023/06 dönemin de 1.638.158.886 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	Şirket'in gerek mevcut durumu itibarıyla, gerekse İzahname tarihinden itibaren en az 12 aylık dönem için cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi bulunmamaktadır. Şirket, güncel piyasa koşulları dahilinde Halk VKŞ'nin ihraççı, kendisinin fon kullanıcısı olduğu pozisyonda kira sertifika ihraçları gerçekleştirmekte olup, kısa vadeli yükümlülüklerini zamanında yerine getirmekte ve uzun vadeli yatırımlar gerçekleştirebilmektedir. Şirket, net işletme sermayesini (Dönen Varlıklar - Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 30.06.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır: <table><tr><th>(TL)</th><th>30.06.2023</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2021</th><th>31.12.2020</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>1.838.637.625</td><td>1.210.061.740</td><td>283.193.921</td><td>106.170.870</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>2.622.778.750</td><td>2.269.330.059</td><td>1.097.541.992</td><td>502.826.748</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>(784.141.125)</td><td>(1.059.268.319)</td><td>(814.348.071)</td><td>(396.655.878)</td></tr></table>	(TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Dönen Varlıklar	1.838.637.625	1.210.061.740	283.193.921	106.170.870	Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.622.778.750	2.269.330.059	1.097.541.992	502.826.748	Net İşletme Sermayesi	(784.141.125)	(1.059.268.319)	(814.348.071)	(396.655.878)
(TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020																		
Dönen Varlıklar	1.838.637.625	1.210.061.740	283.193.921	106.170.870																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.622.778.750	2.269.330.059	1.097.541.992	502.826.748																		
Net İşletme Sermayesi	(784.141.125)	(1.059.268.319)	(814.348.071)	(396.655.878)																		

C - SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin 1.645.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %91,18541 oranında 1.500.000.000 TL tutarında artırılarak 3.145.000.000 TL'ye çıkartılacak olması nedeniyle 24.267.122,255 TL nominal değerli (A) grubu imtiyazlı ve 1.475.732.877,745 TL (B) grubu imtiyazsız paylar ihraç edilecektir.
------------	--	--

	gruplarına ilişkin bilgi	Nama yazılı (A) grubu payların ISIN kodu TREHLGY00024 olup, hamiline yazılı (B) grubu payların ISIN kodu TREHLGY00016'dır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.645.000.000.-TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 1.645.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in 1.645.000.000,000 TL'lik çıkarılmış sermayesinin; - 26.612.944,073 TL'lik kısmı A Grubu nama - 1.618.387.055,927 TL'lik kısmı B Grubu hamiline paylardan oluşmaktadır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuatta pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: -Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği 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 sistemdeki 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 Yoluyla 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) - İtfa 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) -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	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.

	kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri yeni paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Şirket'in B grubu payları HLGYO koduyla Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Bu sermaye artırım sebebiyle ihraç ve halka 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 Kanunu 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. Temettü dağıtımı, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Şirket karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Şirket'in, kar dağıtım zamanına, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurulda karar verilir. Şirket'in 11/03/2014-76 tarih ve sayılı Yönetim Kurulu Kararına istinaden 10.04.2014 tarihinde gerçekleştirilen Şirket Olağan Genel Kurulu'nda onaylanmış olan ve kamuoyu ile paylaştığı kar dağıtım politikası, Şirket'in mali yapısı ve pay sahiplerinin beklentileri dikkate alınarak belirlenmiş olup, 2013 mali yılı kazançlarından başlamak üzere, her hesap yılı için net dağıtılabilir dönem karının, asgari %50 oranında bir tutarının nakit kar payı ya da bedelsiz hisse senedi olarak, karara bağlanan Genel Kurul toplantısını takiben en geç üç ay içerisinde, Türkiye'de uygulanmakta olan mevzuata uygun şekilde dağıtılması yönündedir. Şirket'in kâr payı avansı dağıtım uygulaması bulunmamaktadır.

D - RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler, küresel riskler, ülke riski, kredi, likidite, karşı taraf, piyasa, döviz kuru ve faiz oranına ilişkin risklerdir. Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler ise; makroekonomik riskler, döviz kuru riski, finansmana ilişkin riskler, gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesine ilişkin riskler, jeopolitik riskler, hammadde riski, vergi avantajının kaldırılması riski, gayrimenkul değerlendirme sisteminden 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 kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır. a) Kar payı riski: Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılabilmektedir. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabılır dönem karı oluşsa dahi Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımını yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımını Genel Kurul'un onayına tabidir. b) Sermaye kazancı riski: Şirket paylarının fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST'te oluşan piyasa fiyatındaki olası 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. İlave olarak Şirket'in tabi 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 sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.

E - HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	İhraca ilişkin toplam maliyetin 4.948.750 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1 TL nominal değerli payların toplamı 1.500.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,0033 TL'dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelir 1.495.051.250 TL olacaktır. Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Sermaye artırımına aracılık edecek Halk Yatırım'ın yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri gider bulunmamaktadır. <table><tr><th colspan="2">Yeni Pay Alma Haklarının Tamamının Kullanılması Durumunda</th></tr><tr><td>Halka Arz Masrafları</td><td>Tutar (TL)</td></tr><tr><td>SPK Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td><td>3.000.000</td></tr><tr><td>BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td><td>472.500</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)</td><td>78.750</td></tr><tr><td>Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)</td><td>600.000</td></tr><tr><td>Aracı Kurum Ücreti (BSMV dâhil)</td><td>787.500</td></tr><tr><td>İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)</td><td>10.000</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>4.948.750</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td><td>1.500.000.000</td></tr><tr><td>Pay Başına Maliyet</td><td>0,0033</td></tr><tr><td>NET GELİR</td><td>1.495.051.250</td></tr></table>	Yeni Pay Alma Haklarının Tamamının Kullanılması Durumunda		Halka Arz Masrafları	Tutar (TL)	SPK Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	3.000.000	BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	472.500	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	78.750	Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	600.000	Aracı Kurum Ücreti (BSMV dâhil)	787.500	İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	10.000	TOPLAM	4.948.750	Halka Arz Edilecek Pay Adedi	1.500.000.000	Pay Başına Maliyet	0,0033	NET GELİR	1.495.051.250
Yeni Pay Alma Haklarının Tamamının Kullanılması Durumunda																										
Halka Arz Masrafları	Tutar (TL)																									
SPK Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	3.000.000																									
BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	472.500																									
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	78.750																									
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	600.000																									
Aracı Kurum Ücreti (BSMV dâhil)	787.500																									
İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	10.000																									
TOPLAM	4.948.750																									
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	1.500.000.000																									
Pay Başına Maliyet	0,0033																									
NET GELİR	1.495.051.250																									
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket'in bilanço yapısı ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi neticesinde, Şirket'in mevcut ve gelecekteki yatırımlarının bir kısmının dış finansman yerine Şirket'in ödenmiş sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru neticesinde alınacak onay sonrası planlanan sermaye artırımından elde edilecek 1.500.000.000 TL fondan yaklaşık 4.948.750 TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra kalan 1.495.051.250 TL tutarındaki kaynağın, Şirket'in İstanbul Finans Merkezi projesi kapsamında kullandığı kredilerin geri ödemesinde, bu proje için yapılacak yatırım harcamalarında ve fon kullanıcısı olduğu kira sertifikalarının itfalarında kullanılması planlanmaktadır.																								

E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket, 1.645.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamı nakden olmak üzere 3.145.000.000-TL'ye çıkaracaktır. Şirket tarafından çıkarılacak payların toplam nominal değeri 1.500.000.000TL'dir. Yapılacak sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 24.267.122,255 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay 1.475.732.877,745 TL B grubu hamiline yazılı paylardır. Hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %91,18541 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. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından 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 tatile rastlaması halinde izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Pay bedelleri Türkiye Halk Bankası A.Ş. 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. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süre ile nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul AŞ Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.halkgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Halk Yatırım'ın internet sitesinde (www.halkyatirim.com.tr) ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. BİST'te işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul AŞ internet sitesinin https://borsaistanbul.com/tr/sayfa/194/yetki-verilenlere-iliskin-bilgiler?groupId=1 adresinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00'dır.
-----	--	--

 HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

 HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Şirket'in ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılamayan payların; halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 03.10.2023 tarih ve 35 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket'e bildirmiştir. İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzında aracılık hizmeti veren kuruluş Halk Yatırım olup, bu hizmeti karşılığında aracılık komisyonu elde edecektir. Aracı kurumun, halka arz komisyonu dışında, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççının Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İhraççı tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhüt bulunmamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	%100 Katılma göre; Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullanmaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli 1 adet paydan oluşan bir lot pay için (negatif) sulanma etkisinin tutarı -3,0191TL ve yüzdesi -%41,2'dir.

	Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut Ortakların Rüçhanlarını Kullanmaları Durumunda Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.06.2023) 12.052.505.198 Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye 1.645.000.000 Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri 7,3268 Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi 1.500.000.000 Halka Arz Masrafları 4.948.750 Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar 13.547.556.448 Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye 3.145.000.000 Sermaye Artırım Sonrası Pay Başında Defter Değeri 4,3076 Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Tutarı -3,0191 Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Yüzdesi -41,2%	%100 Katılım
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	%0 Katılıma göre; 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, -2,00626 TL ve yüzdesi -%27,38'dir. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır. BİST Yıldız Pazar'da HLGYO kodu ile işlem gören Şirket paylarının 11.10.2023 tarihli ağırlıklı ortalama kapanış fiyatı 5,06 TL olup bu fiyat üzerinden yapılan sulanma etkisi hesabı aşağıdaki gibidir:	Mevcut Ortakların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Sermaye 1.645.000.000 HLGYO Ağırlıklı Ortalama Kapanış Fiyatı (11.10.2023) 5,06 Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat 3,1236 Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.06.2023) 12.052.505.198 Defter Değeri 7,3268 Halka Arz Geliri 4.685.389.507 Halka Arz Masrafları 4.948.750 Emisyon Primi 3.180.440.757 Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar 16.732.945.955 Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri 5,32 Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Tutarı -2,00626 Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Yüzdesi -27,38% Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Tutarı 2,19690 Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Yüzdesi 70,33%

		işlemleri yapan yatırımcılardan ücret komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunana yatırımcılar başvurdıkları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.
--	--	--

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının 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 Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
01.01.2023-30.06.2023	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Zere Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Odası
01.01.2022-31.12.2022	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Zere Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Odası
01.01.2021-31.12.2021	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Zere Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Odası
01.01.2020-31.12.2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Zere Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Odası

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

Yoktur.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

Bilanço (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	1.838.637.625	1.210.061.740	283.193.921	106.170.870
Nakit ve Nakit Benzerleri	481.689.058	474.985.625	53.109.547	49.553.215
Ticari alacaklar	5.817.226	6.501.311	2.284.370	5.346.392
- İlişkili taraflardan	-	-	60	60
- İlişkili olmayan taraflardan	5.817.226	6.501.311	2.284.310	5.346.332
Stoklar	1.006.459.148	494.353.308	184.061.628	18.178.851
Peşin Ödenmiş Giderler	4.769.372	3.264.038	260.880	1.524.881
- İlişkili taraflara	-	-	-	52.208
- İlişkili olmayan taraflara	4.769.372	3.264.038	260.880	1.472.673
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	6.405.578	1.197.589	734.045	846.745
Diğer dönen varlıklar	333.497.243	229.759.869	42.743.451	30.720.786
- İlişkili olmayan taraflardan	333.497.243	229.759.869	42.743.451	30.720.786
Duran Varlıklar	15.149.412.199	13.097.467.991	4.295.027.366	3.408.555.210
Ticari alacaklar	-	-	244.980	1.587.042
- İlişkili olmayan taraflardan	-	-	244.980	1.587.042
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	15.042.528.042	12.947.857.000	4.142.257.500	3.260.027.500
Maddi duran varlıklar	6.441.052	6.985.844	4.181.825	4.086.222
Maddi olmayan duran varlıklar	1.940.802	1.973.131	787.395	350.671
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	1.940.802	1.973.131	787.395	350.671
Peşin ödenmiş giderler	98.502.303	140.652.016	83.469.918	108.754.887
-İlişkili taraflara	12.956.580	1.899.844	561.536	-
- İlişkili olmayan taraflara	85.545.723	138.752.172	82.908.382	108.754.887
Diğer duran varlıklar	-	-	64.085.748	33.748.888
- İlişkili olmayan taraflara	-	-	64.085.748	33.748.888
Toplam Varlıklar	16.988.049.824	14.307.529.731	4.578.221.287	3.514.726.080
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.622.778.750	2.269.330.059	1.097.541.992	502.826.748
Kısa vadeli borçlanmalar	771.998.015	816.798.457	869.036.092	355.705.257
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	113.356.164	20.138.014	50.368.187	40.918.126
- İlişkili taraflardan	113.356.164	20.138.014	50.368.187	40.918.126
Ticari borçlar	66.784.009	384.919.565	55.532.099	30.896.058
- İlişkili taraflara	-	27.430	10.021	8.742
- İlişkili olmayan taraflara	66.784.009	384.892.135	55.522.078	30.887.316

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yük	1.526.925.126	920.321.461	94.920.309	61.108.287
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Dolayı Sözleşme Yük.İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	422.036.439	210.000.000	-	-
-Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	1.104.888.687	710.321.461	94.920.309	61.108.287
Kısa vadeli karşılıklar	5.711.471	6.396.262	2.799.386	1.808.629
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	5.341.152	5.708.779	2.799.386	1.808.629
-Diğer	370.319	687.483	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	138.003.965	120.756.300	24.885.919	12.390.391
-Diğer	138.003.965	120.756.300	24.885.919	12.390.391
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.312.765.876	1.605.027.382	180.501.152	85.410.620
Uzun vadeli borçlanmalar	1.841.094.708	887.057.769	94.209.091	84.593.553
- İlişkili taraflardan	1.840.122.343	885.676.009	94.209.091	84.294.760
-Diğer	972.365	1.381.760	-	298.793
Ticari borçlar	38.914.215	85.000.000	85.000.000	-
- İlişkili taraflara	38.914.215	85.000.000	85.000.000	-
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yük	429.614.762	630.000.000	-	-
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	429.614.762	630.000.000	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	3.142.191	2.969.613	1.292.061	817.067
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	3.142.191	2.969.613	1.292.061	817.067
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş sermaye	1.570.000.000	1.570.000.000	1.020.000.000	970.000.000
Geri alınmış paylar (-)	(37.594.791)	(33.160.263)	(28.756.004)	(27.346.399)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	66.649.001	81.040.446	49.945.096	49.945.096
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(1.210.090)	(1.210.090)	61.003	68.913
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	(1.210.090)	(1.210.090)	61.003	68.913
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	69.748.009	69.748.009	58.787.783	52.735.975
Geçmiş yıllar karları veya zararları	8.746.754.183	2.144.354.721	1.821.583.883	1.528.632.662
Net dönem karı veya zararı)	1.638.158.886	6.602.399.467	378.556.382	352.452.465
Toplam Özkaynaklar	12.052.505.198	10.433.172.290	3.300.178.143	2.926.488.712
Toplam Kaynaklar	16.988.049.824	14.307.529.731	4.578.221.287	3.514.726.080

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

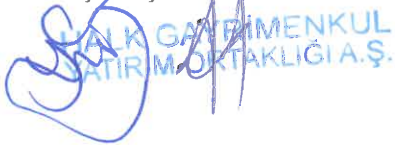
HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gelir Tablosu (TL)	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2023–30.06.2023	01.01.2022–30.06.2022	01.01.2022–31.12.2022	01.01.2021–31.12.2021	01.01.2020–31.12.2020
Hasılat	798.124.626	73.593.052	165.280.766	104.596.247	151.865.863
Satışların maliyeti (-)	(522.945.716)	(8.969.521)	(22.545.353)	(33.155.069)	(65.492.481)
Brüt Kar	275.178.910	64.623.531	142.735.413	71.441.178	86.373.382
Genel yönetim giderleri (-)	(44.556.932)	(15.938.771)	(35.286.833)	(23.272.674)	(18.309.513)
Pazarlama ve satış giderleri (-)	(33.989.778)	(3.141.956)	(26.095.433)	(5.491.793)	(10.596.425)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.599.152.735	3.237.028.171	6.571.110.176	380.015.122	318.444.649
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.364.624)	(619.214)	(8.468.427)	(1.483.861)	(4.290.524)
Esas faaliyet karı	1.794.420.311	3.281.951.761	6.643.994.896	421.207.972	371.621.569
Finansman geliri/gideri öncesi faaliyet karı	1.794.420.311	3.281.951.761	6.643.994.896	421.207.972	371.621.569
Finansman giderleri	(156.261.426)	(20.598.816)	(39.642.541)	(42.651.590)	(19.169.104)
Vergi öncesi kar	1.638.158.885	3.261.352.945	6.604.352.355	378.556.382	352.452.465
Dönem Vergi Gideri	-	-	(1.952.888)	-	-
Dönem karı	1.638.158.885	3.261.352.945	6.602.399.467	378.556.382	352.452.465
Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç	1.0434	2,0773	4.2053	0.3711	0,3455
Diğer Kapsamlı Gelirler			(1.271.093)	(7.910)	92.523
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları					
Diğer kapsamlı gelir					
Toplam kapsamlı gelir	1.638.158.885	3.261.352.945	6.601.128.374	378.548.472	352.544.988

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket ve müşterek faaliyetleri ile bağlı ortaklığı olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş., SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir. Şirket'in SPK'nın III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin

 HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

 HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esaslar Tebliği” ne göre bireysel finansal tabloları uyarınca hazırlanan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıda gösterilmiştir.

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Haziran 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	132.839.862	102.848.060	53.109.547	49.553.215
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	15.605.105.022	13.307.526.047	4.326.319.128	3.278.206.351
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	115.000.000	115.000.000	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-	-	-
	Diğer varlıklar		305.388.703	278.544.910	198.792.612	186.966.514
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	16.158.333.588	13.803.919.017	4.578.221.287	3.514.726.080
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.459.321.190	1.492.743.332	884.068.238	453.707.953
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	167.127.699	131.250.909	129.545.132	27.508.983
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	12.004.397.612	10.408.960.488	3.300.178.143	2.926.488.712
	Diğer kaynaklar		1.527.487.085	1.770.964.288	264.429.774	107.020.432
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	16.158.333.586	13.803.919.017	4.578.221.287	3.514.726.080
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)	30 Eylül 2021 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	132.764.862	102.848.060	53.109.547	49.553.215
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	-	-


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1. Md. 28/1 (a)	-	-	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.364.001.292	913.734.215	431.637.997	407.989.762
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	380.591.700	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(f)	-	-	-	-

	Portföy sınırlama ları	İlgili düzenleme	Hesapla ma	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-	%8,31	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkul kule Dayalı Projeler, Gayrimenkul kule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%96,58	%96,4	%94,5	%93,27
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%1,53	%1,58	%1,16	%1,41
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkul kule Dayalı Projeler, Gayrimenkul kule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araz iler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-	-	-

6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-	-	-
7	Borçlanım a Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%33,24	%24,38	%43,79	%30,38
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,82	%0,75	%1,16	%1,41
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(I)	L/D	Azami %10	-	-	-	-

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler:

Küresel Bazda Ekonomik veya Finansal Riskler:

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, yayımladığı Eylül ayı “Küresel Ekonomik Görünüm” raporunda 2023 yılı için dünya ekonomisine ilişkin büyüme tahminini yüzde 2,4’den yüzde 2,5’e yükseltti. Raporda, küresel ekonominin 2024 yılı büyüme beklentisinin ise yüzde 2,1’den yüzde 1,9’a düşürüldüğü kaydedildi.

Raporda, dünya ekonomisinin bu yıl tahmin edilenden biraz daha hızlı büyümesinin beklendiği ancak Çin’in emlak piyasasında derinleşen çöküşün küresel büyüme beklentilerine gölge düşürdüğü, parasal sıkılaşmanın ise ABD ve Avrupa’daki talep görünümü üzerinde giderek daha fazla baskı oluşturduğu aktarıldı.

Raporda ABD Merkez Bankası’nın (Fed) sıkılaşma politikası neticesinde, iş gücü talebinin son aylarda yavaşladığı ve iş gücü piyasasının soğumaya devam ettiğine değinilmiş, ABD ekonomisinde ise 2024’ün ilk yarısında hafif bir resesyon beklendiğine yer verilmiştir.

(Kaynak: <https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/global-economic-outlook-september-2023-13-09-2023>)

Uluslararası Para Fonu (IMF) Temmuz ayında yayınladığı raporda, 2023 ve 2024 yıllarında küresel ekonomik büyüme tahmininin %3 olarak beklendiğini belirtmiştir.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Raporda halen yüksek olan enflasyonun hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Yine raporda, yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ülke ekonomilerine yönelik büyüme beklentisinin 2023 için yüzde 3,9'dan yüzde 4'e çıkarıldığı, 2024 yılı için yüzde 4,2'den yüzde 4,1'e indirildiği aktarılmıştır.

(Kaynak : <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/07/10/world-economic-outlook-update-july-2023>)

Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörü, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirde azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.

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

2023 yılı Haziran ayında Mehmet ŞİMŞEK'in Hazine ve Maliye Bakanı olarak ve sonrasında Hafize Gaye ERKAN'ın Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Başkanı olarak atanmasıyla başlayan yeni ekonomik süreç ile Türk Lirası'nın üzerindeki mevcut baskının hafifletilerek, ülkenin brüt ve net döviz rezervlerinin kademeli olarak artırılması, enflasyon sorununun kontrol altına alınması, Kur Korumalı Mevduat ürününün peyderpey azaltılarak dolarizasyonun önüne geçilerek Türk Lirası'nın güçlenmesi ve ayrıca yapısal dönüşümler ile ekonomideki kırılganlıklarının azaltılması hedeflenmektedir. Bu amaca paralel bir şekilde, 2024-2026 Orta Vadeli Programı eylül ayında kamuoyuyla paylaşılmıştır.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings Eylül ayında Türkiye'nin kredi notunu "B" olarak teyit ederken, not görünümünü 2 yıl sonra "negatif"ten "durağan"a çıkarmıştır.

Fitch'in olası not yükselmesini sağlayabilecek faktörlere de değinilen açıklamada, mevcut politika normalleştirme ve yeniden dengelenme sürecinin sürdürülebilirliğine olan güvenin artması, bunun sonucunda enflasyonda sürekli bir düşüş de dahil olmak üzere makroekonomik istikrarın iyileşmesinin pozitif etki yapabileceği belirtilmiştir.

Bir diğer Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's Ağustos ayında yayınladığı raporda, yeni ekonomi yönetiminin daha ortodoks, kural bazlı ve öngörülebilir politikaya geçmesinin kredi görünümü açısından olumlu olduğunu, fakat bu politika değişikliğinin daha yavaş büyümeye yol açacağını, para politikasında yavaş ve kademeli sıkılaştırmanın sürmesini beklediğini, bu sebeple enflasyonun önümüzdeki aylarda yüksek seviyelerde kalacağı beklentisini paylaşmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde %3,8 büyümüştür. Yıllık enflasyon oranı Ağustos ayı verileri ile %58,4'e ulaşmıştır. Yine işsizlik oranı ise % 9,4 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı Ocak-Temmuz döneminde verilen açık 42,3 milyar dolar olurken, yıllıklandırılmış (12 aylık) cari açık ise 58,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122.091 olmuştur. Para politikasında sıkılaştırma neticesinde, kredi faizlerindeki artışın sürmesi beklenebileceğinden, konut satışlarında belirli bir süre daha yavaşlamanın sürmesi beklenebilir.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kredi Riski:

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

Likidite Riski:

Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması 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 firmanın gelir ve giderlerinde ya da genel olarak nakit akımlarında yol açtığı değişiklikler olarak tanımlanır. Yabancı para cinsinden sahip olunan varlıklar ve üstlenilen 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. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:**Döviz Kuru Riski:**

Döviz kurundaki dalgalanmalar gerek gayrimenkul talebi gerekse de sektörde faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetleri açısından risk yaratabilir. Türk Lirası'nın 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.

Finansmana İlişkin Riskler:

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



HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gayrimenkul Projelerinin Geliştirilmesine İlişkin Riskler:

Şirket'in sürdürdüğü projelerde çimento ve demir gibi hammaddelede 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 edebilecek süreçlere uygun şekilde gerçekleştirilmemesi, izinlerin alınmasında yaşanabilecek aksaklıklar veya bu süreçlerin bir takım nedenlerle (örneğin mahkeme kararı ile imar iptali vb.) uzaması veya izinlerin elde edilememesi, bununla birlikte müteahhitlerin ve taşeronların üstlendikleri işleri zamanında bitirememesi Şirket'in 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 tabi 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 büyüme performansını destekleyen önemli unsurlardan biridir. Bu avantajın kaldırılması, sektör faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

Yasal Mevzuat ve Sınırlamalara Uyulmaması

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsündeki şirketler, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyetler kapsamında, portföy sınırlamaları ve faaliyetlere ilişkin bazı sınırlamalara tabi olup; söz konusu Tebliğ hükümlerine ve diğer yasal mevzuatlara aykırı bir hususun mevcut olması durumunda çeşitli yaptırımlara maruz kalabilirler.

Gayrimenkul Değerleme Sisteminden Kaynaklanan Riskler:

Gayrimenkul değerlemesinin doğası gereği öznel 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 gelme riski bulunmaktadır. Özetle, değerlendirme şirketleri tarafından gayrimenkullere yönelik yapılan değerlemelerde gerçek değerini belirleme konusunda riskler mevcut olup, bu risklerin şirketin kararlarını ve politikalarını olumsuz yönde etkileyebilme riski bulunmaktadır.

Diğer Riskler:

Şirket'in ana hissedarı Türkiye Halk Bankası AŞ olup; kira gelirlerinin çoğunu gayrimenkullerinde kiracı durumunda bulunan "Banka" üzerinden sağlamaktadır. "Banka" ile Şirket arasında yapılan sözleşmelerin süreli olması ve devamlılık taahhütünün bulunmaması, ana hissedarın Türkiye Halk Bankası AŞ olması nedeniyle, Banka'yı önemli derecede etkileyebilecek riskler dolaylı olarak Şirket'i de etkileyebilecektir.

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 kârını dağıtabilir.

Halka açık şirketler karın nakden veya kar payını sermayeye ilave şeklinde 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 Kazancına İlişkin Riskler:

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinimi sırasında ödenen 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, Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sektörel risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmaların veya Şirket'e 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 yurtdışındaki 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:

Şirket'in 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:	Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret sicil numarası:	751122

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

Şirket, 18.10.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur.

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

Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat:	T.C. Kanunları
İhraççının kurulduğu ülke:	Türkiye
Kayıtlı merkezinin adresi:	Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / 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 sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yatırım amaçlı yapılan ve tamamlanan projeler

Yatırımlar (2020 Yılına İtibariyle)	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet / Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Ataşehir Finans Kule	2012	349.655.000	100%	Dış Kaynak ve Özkaynak
Levent Otel	2015	286.200.000	100%	Özkaynak
Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi (A Blok)	2015	171.000.000	100%	Özkaynak
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	2016	103.000.000	90%	Özkaynak
Salıpazarı Otel Projesi	2018	100.000.000	100%	Özkaynak


HALK YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırımlar (2021 Yılı Sonu İtibariyle)	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet / Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Ataşehir Finans Kule	2012	349.655.000	100%	Dış Kaynak ve Özkaynak
Levent Otel	2015	350.000.000	100%	Özkaynak
Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi (A Blok)	2015	195.000.000	100%	Özkaynak
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	2016	115.000.000	90%	Özkaynak
Salıpazarı Otel Projesi	2018	117.000.000	100%	Özkaynak
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	2021	36.500.000	100%	Özkaynak

Yatırımlar (2022 Yılı Sonu İtibariyle)	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet / Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Ataşehir Finans Kule	2012		100%	Dış Kaynak ve Özkaynak
Levent Otel	2015	1.221.000.000	100%	Özkaynak
Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi (A Blok)	2015	295.300.000	100%	Özkaynak
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	2016	175.170.000	90%	Özkaynak
Salıpazarı Otel Projesi	2018	403.000.000	100%	Özkaynak
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	2021	112.000.000	100%	Özkaynak

Yatırımlar (2023 Haziran Sonu İtibariyle)	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet / Gerçeğe Uygun Değeri (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Ataşehir Finans Kule	2012	1.250.000.000	100%	Dış Kaynak ve Özkaynak
Levent Otel	2015	1.221.000.000	100%	Özkaynak
Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi (A Blok)	2015	171.000.000	100%	Özkaynak
Salıpazarı Otel Projesi	2018	403.000.000	100%	Özkaynak
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	2021	112.000.000	100%	Özkaynak
İstanbul Finans Merkezi A Blok*	2023	5.783.395.837	98,7	Dış Kaynak ve Özkaynak
İstanbul Finans Merkezi B Blok*	2023	4.266.178.914	98,7	Dış Kaynak ve Özkaynak

(*) İstanbul Finans Merkezi kapsamındaki binalardan kira geliri elde edilmeye başlanmış olduğundan tamamlanan projelere dahil edilmiştir. Binalarda inşaat faaliyetleri de eşzamanlı olarak devam etmektedir.

Ataşehir Finans Kule

İstanbul Finans Merkezi bölgesi yakınlarında bulunan ve bölgedeki sınırlı ticari nitelikli gayrimenkullerden biri olan 23 katlı A sınıfı ofis binası, 2012 yılında, inşa halindeyken portföye dahil edilmiş ve inşaatının tamamlanmasını müteakip olarak, aynı yıl Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır.

İstanbul Finans Merkezi projesine yakın Batı Ataşehir Bölgesi içinde konumlanması nedeni ile portföyümüze artan oranda değer katan proje, yıllık kira gelirimize de büyük bir oranda katkı sağlamaktadır.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Binada Türkiye Halk Bankası A.Ş. kiracı olarak bulunmakta olup, 2020, 2021, 2022 yılları ve 2023 2. çeyrekte sırasıyla, 18.249 Bin TL, 20.103 Bin TL, 23.595 Bin TL ve 18.150 Bin TL kira geliri elde edilmiştir.

Levent Otel

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

Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen Levent 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. AŞ ile imzalanan sözleşme gereği otel binasının tadilatı yapılmış ve bu süre zarfında 2021 yılı 3. çeyrek dönemine kadar kira geliri elde edilmemiştir. 2020, 2021, 2022 yılları ve 2023 2. çeyrekte elde edilen kira gelirleri sırasıyla 11.242 Bin TL, 3.730 Bin TL, 38.223 Bin TL ve 24.358 Bin TL'dir.

Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi (A Blok)

2012 yılı Eylül ayında Şirket portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki arsamız üzerinde inşası tamamlanan bina, yaklaşık 9 bin m2 kullanım alanına sahiptir.

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

Binada Türkiye Halk Bankası A.Ş. kiracı konumunda olup, 2020, 2021, 2022 ve 2023 2. çeyrek dönemlerinde sırasıyla, 8.617 Bin TL, 9.746 Bin TL, 12.487 Bin TL ve 8.356 Bin TL kira geliri elde edilmiştir.

Salıpazarı Otel Projesi

Şirket'in portföyünde yer alan, banka şubesi ve ofis olarak kullanım hizmeti veren Salıpazarı Binası otel olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması sonrasında, 2018 yılında yapı kullanım izin belgesi alınmış, otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.

Binada Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ kiracı olarak bulunmakta olup, 2020, 2021, 2022 ve 2023 2. çeyrek dönemlerinde sırasıyla, 4.147 Bin TL, 4.945 Bin TL, 12.232 Bin TL ve 10.186 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 kanununa ve ilgili yönetmeliklerin tümüne uyacak şekilde ve imar durumunun izin verdiği sınırlara göre maksimum alanı kullanacak şekilde yeni proje tasarımının yapılması ile binanın yeniden inşa edilmesi işleri için ihale sonucu belirlenmiş olan ana yüklenici ile 03.11.2016'da sözleşme imzalanmıştır. Bina 923,06 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almakta olup, 2 bodrum, 1 zemin, 4 normal kattan ibarettir. Binanın toplam inşaat alanı 1.746,00 m² olup, 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1, 2, 9 ve 10 No'lu bağımsız bölümler Halk GYO mülkiyetindedir. Yapının ruhsat tarihi 13.10.2017,


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yapı kullanma izin tarihi 10.06.2021'dir. 10.04.2021'de kat irtifakı kurularak alınmış olan tapular, 08.07.2021 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Halihazırda bina dekorasyon yapılarak kiralanmaya hazır haldedir.

İstanbul Finans Merkezi A Blok ve B Blok Binaları (Halk Ofis Kuleleri)

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Finans Merkezi projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dâhilindeki arsamız 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 araçların hemen hemen hiç olmayacağı, otoparkların bodrum katlarda bulunacağı IFM projesi tamamlandığında haftanın 7 günü 24 saati canlı bir merkez olacaktır.

Proje kapsamında yer alan A Blok için Türkiye Halk Bankası A.Ş.ile 01.06.2022 tarihinde kira sözleşmesi imzalanmış ve bu sözleşmeye göre 2 yıllık kira bedeli peşin olarak tahsil edilmiştir. Sözleşme kapsamında, kira başlangıç tarihi, fiili taşınma tarihi olarak belirlenmiş olup fiili taşınmanın 01.04.2023 tarihinde gerçekleşmesi ile birlikte kira geliri elde edilmeye başlanılmıştır. 2023 yılı 2. çeyrekte binadan 95.467 Bin TL kira geliri elde edilmiştir.

Satış amaçlı yapılan ve tamamlanan projeler

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Tamamlanma Yılı	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Referans Bakırköy Konut Projesi	İstanbul/Bakırköy	2014	Tamamı satılmıştır.	100%	Özkaynak
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	Eskişehir/Odunpazarı	2015	Tamamı satılmıştır.	100%	Özkaynak
Bizimtepe Aydos Konut Projesi I	İstanbul/Sancaktepe	2018	197.478	100%	Özkaynak
Şehristan Konutları	Erzurum/Yakutiye	2018	Tamamı satılmıştır.	100%	Özkaynak

Referans Bakırköy Konut Projesi

Toplam satış hasılatı üzerinden Şirket payı yüzde 50,5 olacak şekilde gelir paylaşımı yöntemi ile ihale edilen ve Bakırköy'deki arsamız üzerinde hayata geçirilen "Referans Bakırköy" ilk konut projemizdir. Kiler Holding AŞ iştiraklerinden Biskon Yapı AŞ ile birlikte yürüttüğümüz proje, İstanbul'un ayrıcalıklı semtlerinden Bakırköy'de son kalan proje alanlarından birinde yükselmiştir. 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.


HALK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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.

Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi

Şirket portföyünde, Eskişehir ili 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 yılı Kasım ayında inşaat ve satış süreci başlayan proje 2015 yılında tamamlanmış olup, projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

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 tüm bağımsız bölümlerin satışı tamamlanmıştır.

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.

Bizimtepe Aydos Konut Projesi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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, %90 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, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır. 2023 2. Çeyrek itibarıyla projede 1 adet konut kalmıştır.

Projede yer alan ticari ünitelerden 2020, 2021, 2022 yıllarında sırasıyla, 491 Bin TL, 526 Bin TL, 71 Bin TL kira geliri elde edilmiştir. 2023 yılında söz konusu ticari ünitelerin tamamının satılmış olması sebebiyle kira geliri elde edilmemiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 32 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 12.810.980 TL ve 6.422.709 TL satışların maliyeti olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2021 dönemi itibarıyla projede 15 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 8.628.831 TL ve 2.926.002 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.

Şehristan Konutları

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut A.Ş.’nin maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere, 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir.


VAKIF GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


VAKIF GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yaklaşık 24 bin m2’lik arsa üzerinde, Er Konut A.Ş. ortaklığı ile hayata geçen projede, 3 farklı tipte, 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.

2021 yılsonu itibarıyla projede tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

31 Aralık 2021 dönemi itibarıyla projede 1 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 860.000 TL ve 329.801 TL satışların maliyeti olarak gerçekleşmiştir. 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.

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

Satış amaçlı yapılan ve devam eden projeler

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Evora İzmir Projesi	İzmir/Alsancak	531.379.502	43,53%	Dış Kaynak
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi	Kocaeli /Dilovası	389.882.168	21,32%	Dış Kaynak
Paye Sakarya Projesi	Sakarya /Adapazarı	85.000.000	8,11%	Özkaynak

Evora İzmir Projesi

Emlak Konut GYO AŞ’nin İzmir Alsancak’taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için Haziran ayında açtığı arsa karşılığı gelir paylaşım ihalesini yaklaşık 1,7 milyar TL hasılat ve %35 idare payı taahhüdü ile kazanan Teknik Yapı AŞ ile, tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kar paylaşım oranları yarı yarıya olmak üzere, "Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Kurulan Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO AŞ arasında, inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı 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 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 başlanılmıştır.

1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Evora İzmir) kapsamında, 8115 Ada 3 Parsel (Eski adı 7700 Ada 1 Parsel) yer alan 486 adet konut, 58 ticari ünite (Eski 451 adet konut, 1 otel, 1 kültür merkezi) ait yapı ruhsatları ile 8110 Ada 1 Parsel (Eski 7698 ada 1 parselde) yer alan 534 adet konut, 38 ticari ünite, 79 adet apart otele (Eski 497 konut, 35 ticari, 45 apart otel, 1 otel, 3 sanat galerisi) ait yapı ruhsatları 11 Nisan 2022 tarihinde güncellenmiştir. 11 Nisan 2022 tarihi itibarıyla toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 1.195’dir. 30 Haziran 2023 raporlama döneminde toplamda 697 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla toplamda 585 adet bağımsız bölüm için satış

vaadi sözleşmesi imzalanmıştır 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplamda 487 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi

Şirket 15 Aralık 2020 tarihinde her nev'i gayrimenkul projesi geliştirmek için Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'yi kurmuştur. Kurulan Şirket'in sermayesinin tamamı Halk GYO'ya aittir. Yeni kurulan Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ Kocaeli Dilovası'nda Sanayi Sitesi Projesi geliştirmek için 12 Şubat 2021 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımlı olacak şekilde, "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalamıştır. 07.07.2022 tarihinde %50 - %50 gelir paylaşımı olacak şekilde imzalanan arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi, gelir paylaşımı dağılımı %47 oranında Marmara Metal Mamulleri Ticaret AŞ'ye, %53 oranında Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye ait olması şeklinde revize edilmiştir. Projenin 01.09.2022 tarihi itibarıyla yapı inşaat ruhsatları alınmış olup 307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Ofis (Sağlık Merkezi) olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Proje adı Dilovası Modern Sanayi Sitesi olarak belirlenmiştir. Projenin inşai faaliyetleri için 19.09.2022 tarihinde ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. 2022 yılında satış ve pazarlama süreci başlatılan projede 30 Haziran 2023 raporlama döneminde toplamda 106 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. 31 Aralık 2022 raporlama döneminde toplamda 74 adet bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Paye Sakarya Projesi

Şirket ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ, grup firması olan Faver Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ve Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ' nin borçlu olduğu Şirket Ana Ortağı Banka arasında Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada, 1 parselde kain, G24B24B4D pafta nolu, 59.314,46 m2 yüz ölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere "İş Birliği Protokolü" akdedilmiştir. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %65'i Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin (yüklenici), %30'u Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin borçlu olduğu ana ortağımız Banka'nın ve %5'i de Şirket payı (Şirket'in beklenen asgari hasılat payı tutarı 30 milyon TL) olacaktır. Şirket arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Ayrıca bu protokol kapsamında 14.01.2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin inşaat ruhsatı çalışmaları 02.11.2022 tarihinde tamamlanmış olup, 34 ticari 426 mesken olmak üzere 460 bağımsız bölüm için inşaat ruhsatı alınmıştır. 2023 yılında satış ve pazarlama süreci başlatılmış olup, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 97 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Yatırım amaçlı devam eden projeler

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
İstanbul Beyoğlu Binası Yıkılıp Yeniden Yapılma Projesi	İstanbul/Beyoğlu	114.1520,72	98,50%	Özkaynak

İstanbul Beyoğlu Binası Yıkılıp Yeniden Yapılma Projesi

Şirket'in portföyünde yer alan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 5 Pafta, 338 ada, 8 Parsel'de tapuya kayıtlı olan ve Şirket ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin kısmi kiracı olduğu Beyoğlu Binası'nın yapım dönemindeki koşullar, yıllara bağlı yıpranma ve

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yenilenen deprem yönetmeliği dolayısıyla yapısal analizleri yaptırılmış, binanın güncel deprem performansını sağlamadığı tespit edilmiştir.

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

Binanın inşaat süreci devam etmektedir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Sözleşme İçeriği	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Tutarı	Para Birimi
İFM Ana Yüklenici Sözleşmesi	YDA İnşaat San. ve Tic. AŞ	08.12.2016	751.499.992,60	TRY
İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş ¹	Emlak Konut GYO AŞ	25.08.2017	892.179.200,00	TRY
İFM Düşey Sirkülasyon İşleri Sözleşmesi	Buga 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
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi	Marmara Metal Mamülleri Tic. AŞ	12.02.2020	%53 Hasılat Paylaşımı	TRY
Paye Sakarya Projesi	Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ	28.12.2021	%5 Hasılat Paylaşımı	TRY
İFM A Blok Kira Sözleşmesi	Türkiye Halk Bankası AŞ	01.06.2022	840.000.000,00	TRY

¹-İlgili sözleşme Şirket'in bağlı ortaklığınca akdedilmiş olup; sözleşme tutarı bağlı ortaklıktaki hisse payı oranında belirtilmiştir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

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 haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

2020, 2021 ve 2022 yılı faaliyet dönemleri ile 2023 yılı faaliyet döneminin ilk altı ayında Şirket, yukarıda bahsi geçen faaliyet alanlarında aşağıdaki gelirleri elde etmiştir.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Net Satışlar (TL)	2020	%	2021	%	2022	%	2023/06	%
Kira Gelirleri	61.852.408	%40,7	58.616.618	%56,0	112.073.528	%67,8	174.269.930	%21,8
Konut Satış Gelirleri	84.947.637	%55,9	10.296.831	%9,8	12.810.980	%7,8		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	-	-	26.087.288	%24,9	12.100.000	%7,3	560.000.000	%70,2
Finansal Gelirleri	5.065.818	%3,4	9.595.510	%9,2	28.296.258	%17,1	63.854.696	%8,0
TOPLAM	151.865.863	%100,0	104.596.247	%100,0	165.280.766	%100,0	798.124.626	%100,0

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

Yukarıda yer alan tabloda net satış kalemindeki yıllar itibarıyla değişiklikler göstermektedir. Şirket Eskişehir Panorama Plus projesi satışlarının tamamı 2020 yılında, Referans Bakırköy ve Erzurum Şehristan Projesi satışlarının tamamı ise 2021 yılında, Bizimtepe Aydos Projesinde ise bir bağımsız bölüm dışında tüm bağımsız bölümler 2022 yılında satış sürecini tamamlamıştır. Proje satışlarına ilişkin detay tablo aşağıda sunulmuştur.

Projeler (TL)	2020	%	2021	%	2022	%
Referans Bakırköy Projesi	357.000	0,4%	808.000	7,8%	-	-
Eskişehir Panorama Plus Projesi	3.805.000	4,5%	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos Projesi	74.097.694	87,2%	8.628.831	83,8%	12.810.980	100,0%
Erzurum Şehristan Projesi	6.687.943	7,9%	860.000	8,4%	-	-
Konut Satış Gelirleri	84.947.637	100,0%	10.296.831	100,0%	12.810.980	100,0%

Şirket'in portföyünde stoklar kaleminde yer alan Evora İzmir, Paye Sakarya ve Dilovası Modern Sanayi siteleri projeleri inşai faaliyetleri devam etmekte olduğu ve teslim süreçleri başlamadığı için henüz hasılat oluşmamıştır.

Evora İzmir projesinde 1.195 bağımsız bölüm bulunmakta olup, 697 adet bağımsız bölüm için 30 Haziran 2023 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Paye Sakarya projesinde 460 bağımsız bölüm bulunmakta olup, 97 adet bağımsız bölüm için 30 Haziran 2023 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesinde 350 bağımsız bölüm bulunmakta olup, 106 adet bağımsız bölüm için 30 Haziran 2023 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Bizimtepe Aydos Projesinde ise bir adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Şirket 2021 yılında portföyündeki yatırım amaçlı gayrimenkullerden Sakarya Adapazarı ve Erzurum Palandöken arsalarını toplamda 26.087.288 TL'ye 2022 yılında Erzurum Yakutiye arsalarını 12.100.000 TL'ye ve 2023/06 döneminde ise Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi ile Gayrettepe Binası toplamda 560.000.000 TL bedel ile satmıştır.

Şirket, portföyündeki gayrimenkullerden, 2020 ve 2021 dönemlerinde, pandemi ortamı, gayrimenkullerdeki kiracı değişimi, eski binaların güçlendirilmesi gibi benzer nedenlerden kaynaklı kira gelirlerinde düşüş meydana geldiği gözlenmektedir. 2022 yılında ise pandeminin etkisinin giderek azalması, kira sözleşmelerinde enflasyon oranında artış meydana gelmesi ile beraber 2022 yılında kira gelirlerinde geçmiş yıla göre %91 artış meydana gelmiştir. 2023/06 döneminde ise Şirket İstanbul Finans Merkezi Projesinden peşin aldığı kiralara tahakkuk ettirmeye başlamış olup, 2022/06 dönemine kıyas ile %280 kira gelirleri artış meydana gelmiştir.

Şirket'in finansal gelirleri ise piyasa koşulları ve nakit akışa göre yıllar itibariyle 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 geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirket'in faaliyet gösterdiği inşaat ve gayrimenkul sektörünün, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makro ekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, enflasyonist ortam, satın alım gücünde ya da kişi başı milli gelirden azalışa ve gayrimenkul fiyatlarında istikrarsız yükselişe ve talep düşüşüne neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.

İnşaat sektörü 2023 yılı ikinci çeyrekte yıllık %6,2 oranında, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise, yıllık bazda %3,2 olarak açıklanmıştır. 2023 yılının 6 aylık döneminde konut satışları %22,1 oranında azalarak 565 bin 779 adet olmuştur. Kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak Türkiye genelinde Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,6 azalışla 121 bin 530 seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,1 olurken, yabancılara yapılan konut satışları ise Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olarak açıklanmıştır.

(Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Haziran-2023-49521>)

Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar, yüksek enflasyon sebebi ile artan konut fiyatları, kredi maliyetlerindeki artışlar, alım gücünde düşüş, deprem sebebi ile düşen arz ve artan talep etkisi olarak özetlenebilir.


HANK GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HANK GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Döviz kurundaki dalgalanmalar gerek gayrimenkul talebi gerekse de sektörde faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetleri açısından risk yaratabilir. Türk Lirası'nın 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.

Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle ve enflasyonist baskılarla birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2023 yılı Haziran ayı konut fiyat endeksi verilerine bakıldığında, Haziranda bir önceki aya göre yüzde 4,8 artarak 920,5 seviyesinde gerçekleşen endeks, yıllık bazda yüzde 95,9 artarken, bu dönemde reel yükseliş yüzde 38,0 olarak gerçekleşmiştir.

Sektör açısından önem arz eden İnşaat Ciro Endeksi, 2023 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %74 oranında artarken, İnşaat Maliyet Endeksi, %51,8 oranında arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre Malzeme Endeksi %37,95, İşçilik Endeksi ise %105,53 artmıştır.

(Kaynak : <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insaati-ve-konut-116&dil=1>)

Faiz oranlarında yükselişler ve bankaların kredi verme iştahlarında azalma gibi nedenlerle finansman koşullarında yaşanan kötüleşme ise, gerek gayrimenkule olan talebi düşürme gerekse de projelerin tamamlanma süreçlerini uzatması açısından risk yaratmaktadır.

2023 yılı 2. çeyrekte sayıları 38'e yükselen GYO'ların Haziran ayı itibariyle piyasa değerleri toplamı 211 milyar TL'ye yaklaşmıştır.

(Kaynak: <https://borsaistanbul.com/tr/sayfa/477/gunluk-bulten>)

Halk GYO, 6,9 milyar TL'lik piyada değeri ile GYO sektöründe 12., 16,9 milyar TL'lik aktif büyüklüğü ile 9. ve 12 milyar TL'lik özkaynak büyüklüğü ile 8. sırada yer almaktadır. Kamu sermayeli bir banka iştiraki olması, portföy yapısının oluşabilecek riskler çerçevesinde dengeli ve çeşitli gayrimenkullerden oluşması, önemli projelerinden birinin (İstanbul Finans Merkezi Projesi) en büyük paydaşlarından biri olması, Şirket'i sektör içerisinde avantajlı bir konumda tutmaktadır. Her ne kadar kira geliri kaynaklarının büyük çoğunluğu ana ortak Türkiye Halk Bankası A.Ş. olarak görünmesi bir dezavantaj gibi dursa da, söz konusu kiracının ve kira gelirinin sürekliliği ve bir kamu bankası olması Şirket açısından avantaj teşkil etmektedir.

GYO hisselerinin BIST performansına bakıldığında, artan kur ve faiz oranları ile fiyatlamalardaki belirsizlikler sektörde risk unsuru oluşturmaya devam ederken yabancı para birimi cinsinden ucuzlayan hisse fiyatları yabancı yatırımcıların gayrimenkule sermaye piyasaları yoluyla da yatırım yapmasını hızlandırarak endekste pozitif bir gelişme oluşturabilir. 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 dönemleri itibariyle ihraççının 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 satışlarını gerçekleştirdiği projelerden satış gelirleri ve ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkullerinden kira gelirleri bulunmaktadır.


HALK GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.’de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

2020 yılı başlarından itibaren ülkemizi ve tüm dünyayı etkileyen salgın süreci ile, 2023 yılı başında ülkemizde yaşanan Kahramanmaraş merkezli deprem felaketi, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Artan girdi maliyetleri ve enflasyonist baskı sebebi ile gerek alım gücünün azalması ile talep tarafında gerekse arz tarafında yaşanan düşüşler ile doğal afetlerin neticesinde ortaya çıkan göç ve tüketici eğilimlerindeki değişiklikler sektörün gelişimini olumsuz etkileyebilecek unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Şirket’in sektör içindeki konumuna ilişkin yapılan açıklamalarda; GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. çeyrek raporunda yer alan veriler ile TÜİK ve BİST internet sitesinde yer alan veriler kullanılmıştır.

Kaynaklar:

<https://www.gyoder.org.tr/files/202308/0e27860a-b5ab-46a1-8585-7963ad0c98ff.pdf>

<https://borsaistanbul.com/tr/sayfa/477/gunluk-bulten>

<https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insaatt-ve-konut-116&dil=1>

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline 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, Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı vasfındadır. Türkiye Halk Bankası A.Ş., 7,5 milyar TL kayıtlı sermaye tavanı içinde yer alan Şirket’in her biri 1 TL nominal değerli 1.645.000.000 adet toplam çıkarılmış sermayesinin %71,96’sı halka kapalı, %7,36’sı halka açık olmak üzere toplam %79,33’ne sahiptir.

Türkiye Halk Bankası A.Ş. 2284 no’lu Kanun kapsamında 1933 yılında Türkiye’de kurulmuş, 1938 yılında fiilen faaliyete geçmiş ve bugün itibariyle kamu sermayeli ticari bir banka olarak faaliyetine devam etmektedir.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Banka'nın esas amacı, Bankacılık Kanunu ve ilgili diğer mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin 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 gayrinakdi krediler açmak, yerel ve uluslararası finans piyasalarında kullanılan finansal ürünlerin ihracına, 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, ithalat ve ihracat işlemlerine aracılık etmek, sigorta ve diğer finans kuruluşları acenteliği yapmak, yurtiçi ve yurtdışında bankaların kurabilecekleri veya ortak olabilecekleri her türlü ortaklığa, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklı kalmak kaydıyla iştirak etmek ya da bu amaçla yeni ortaklıklar kurmak veya oluşmuş ortaklıklardan çıkmak gibi her türlü faaliyette bulunmaktır.

Türkiye Halk Bankası A.Ş., yurt içinde 1.060, yurt dışında ise 5'i Kıbrıs'ta, 1'i Bahreyn'de olmak üzere 6; toplamda 1.066 şubesi ile faaliyet göstermektedir. Yurtiçi şubeler rakamı 31 adet uydu şubeyi, 1 adet serbest bölgeyi içermektedir. Bununla birlikte Banka'nın bir adet İngiltere'de ve bir adet İran'da olmak üzere toplam 2 adet temsilciliği bulunmaktadır.

Şirket hasılatının 2020 yılında %33'ü, 2021 yılında %53'ü 2022 yılında %50'si ve 2023 2. çeyrek döneminde ise %25'i Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den elde ettiği kira ve finansal gelir kaleminden oluşmaktadır.

Şirket'in 2020 yılında 118.092 Bin TL, 2021 yılında 136.106 Bin TL, 2022 yılında 1.171.969 Bin TL ve 2023 yılı 2.çeyrek döneminde 2.350.645 Bin TL kredi borcu bulunmaktadır. 2020 yılında %100'ü, 2021 yılında %100'ü, 2022 yılında %91 ve 2023 yılı 2.çeyrek döneminde ise %96'sı Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından kullanılan kredilerden oluşmaktadır.

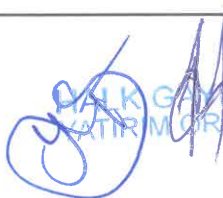
30.06.2023 tarihi itibarıyla; Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklıkları ile iştirakleri aşağıda yer almaktadır:

Bağlı Ortaklık ile İştirakler	Faaliyet Konusu
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	Halk Yatırım, sermaye piyasası faaliyetinde bulunmak, sermaye piyasası araçlarının alım satımını yapmak ve borsa işlemlerini yürütmek üzere kurulmuş olup Halkbank'ın %100 oranında bağlı ortaklığıdır.
Şirket (Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ)	Şirket, Türkiye Halk Bankası A.Ş. 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.Halkbank'ın %79,33 oranında bağlı ortaklığıdır.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halkbank A.D. Skopje	Halk Banka A.D. Skopje, Makedonya’da her türlü bankacılık faaliyetlerini yapmaktadır. Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin, Halk Banka A.D. Skopje’nin ödenmiş sermayesindeki Demir-Halk Bank (Nederland) N.V. ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası’na (European Bank for Reconstruction and Development) ait hisseleri 08.04.2011 tarihinde devralması sonucunda Banka, bağlı ortaklık konumuna gelmiştir. Halkbank’ın %99,63 oranında bağlı ortaklığıdır.
Halk Finansal Kiralama AŞ	Halk Finansal Kiralama AŞ satın alma, ithalat ve diğer hukuki yollarla taşınır taşınmaz mal, makine, araç ve teçhizatı edinmek ve bu iktisadi değerleri yurt içi ve yurt dışı finansal kiralama faaliyetlerinde kullanmak ve her türlü leasing işlemi yapmak üzere 1991 yılında faaliyete geçmiştir. Halkbank’ın %100 oranında bağlı ortaklığıdır.
Halk Faktoring AŞ	Halk Faktoring AŞ, her türlü yurtiçi ve uluslararası ticari muameleye yönelik ödünç para verme işleri hakkındaki mevzuata aykırı olmamak üzere faktoring hizmeti vermek amacıyla 20 milyon TL sermaye ile 06.06.2012 tarihinde kurulmuştur. Halkbank’ın %100 oranında bağlı ortaklığıdır.
Halkbank A.D. Beograd	Halkbank A.D. Beograd, Sırbistan’da her türlü bankacılık faaliyetlerini yerine getirmektedir. Banka’nın %100’lük hissesi, 27.05.2015 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından satın alınarak Türkiye Halk Bankası A.Ş. bağlı ortaklığı konumuna getirilmiştir. Banka’nın 15.10.2015 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı uyarınca 22.10.2015 tarihinde Banka’nın “Cacanska Banka A.D., Cacak” olan unvanı “Halkbank A.D., Beograd” olarak değiştirilmiş ve Banka merkezi Cacak şehrinden Belgrad’a taşınmıştır.
Halk Varlık Kiralama AŞ	Halk VKŞ, Türkiye Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu’nun 06.06.2017 tarih ve 20/14 sayılı Kararı uyarınca, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili Tebliğ ve düzenlemeleri gereğince “Kira Sertifikası” ihraç etmek amacıyla 100.000 TL sermaye ile 03.10.2017 tarihinde kurulmuştur. Halkbank’ın %100 oranında bağlı ortaklığıdır.
Demir-Halkbank NV	17.750.000 NLG (10.000.000 USD) sermaye ile kurulan Bankaya, Türkiye Halk Bankası A.Ş.,

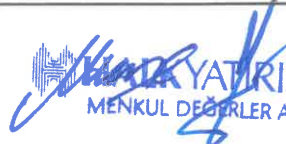

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	05.12.1992 tarih ve 92/3800 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile %30 oranında iştirak etmiştir.
Platform Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para AŞ	Platform Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para AŞ içinde bulunduğu sektöre yeni bakış açısı ve farklı finansal çözümler getirmek amacıyla kurulmuştur. 21.06.2022 tarihinde Türkiye Halk Bankası AŞ'nin %100 bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Ağustos 2022'de T.C. Merkez Bankası'na lisans başvurusu yapılmış olup, halihazırda başvuru süreci devam etmektedir.
Bileşim Finansal Teknolojiler ve Ödeme Sistemleri AŞ	1998 yılında, Ziraat Bankası'nın ödeme sistemleri ve alternatif dağıtım kanallarındaki teknoloji ve operasyon ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan Bileşim, Şubat 2020 itibariyle T.C. Ziraat Bankası AŞ, Türkiye Halk Bankası AŞ ve Türkiye Vakıflar Bankası AŞ'nin ortaklığı ile üç kamu bankasının iştirak şirketi konumuna gelmiştir. Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin iştirak payı %33,33'tür. Çeyrek asırlık yolculuğunda sektördeki bir çok ilke imza atan, sektörün ihtiyaçlarına yönelik geliştirdiği yenilikçi, teknolojik, operasyonel uçtan uca çözümlerle ve bünyesinde barındırdığı katma değerli birçok servisin yanında ATM, Üye İş Yeri, Saha Destek Operasyonları, Çağrı Merkezi, Kart Kişiselleştirme ve Baskı Ofisi gibi alanlarda birden fazla hizmeti bir arada sunması sayesinde finans kuruluşları tarafından tercih edilen şirketimiz, finansal teknolojiler alanında dünyada bir ilk olan, Türkiye'nin ATM Merkezi (TAM) projesinin teknoloji sahipliği ve operasyon merkezi olma rolünü de üstlenmiştir. 6493 Sayılı Ödeme ve Menkul Kıymet Mutabakat Sistemleri ve Elektronik Para Kuruluşları Hakkında Kanun ile Ülkemizde de otoriteler tarafından düzenlenen bir sektör haline gelen ödeme sistemleri dünyasında, T.C. Merkez Bankası lisanslı az sayıdaki sistem işleticisinden biri olan Şirket, BDDK Destek Hizmetleri Yönetmeliği'ne ve PCI-DSS gerekliliklerine uyumluluğunun yanı sıra, MasterCard ve Visa gibi uluslararası düzenleyici kuruluşların da sertifikalandırdığı bir organizasyondur.
Yıldız Tekno Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı AŞ	Şirket, 2022 yılında kurulmuş olup girişim sermayesi yatırımları, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek

	diğer varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır. Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin iştirak payı %35,79'dur.
Kobi Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı AŞ	1999 yılında faaliyete geçen KOBİ Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı AŞ, 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 eşleşmelerinin yapılacağı bir 'iş melekleri' ağının oluşturulması, yönetilmesi konuları ile portföy yöneticiliği alanında da faaliyet gösterebilir. Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin iştirak payı %31,47'dir.
Kredi Kayıt Bürosu AŞ	Kredi Kayıt Bürosu (KKB), dokuz bankanın ortaklığında 11 Nisan 1995 tarihinde kurulmuştur. KKB'nin, bankalar, tüketici finansman şirketleri, leasing, faktoring ve sigorta şirketleri olmak üzere hem Risk Merkezi hem de kendi üyelerini içeren 200'e yakın üyesi bulunmaktadır. Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin iştirak payı %18,18'dir
Birleşim Varlık Yönetim AŞ	Birleşim Varlık Yönetim AŞ 24.03.2016 tarihinde kurulmuştur. 04.04.2017 tarihinde RCT Varlık Yönetim AŞ ile Birleşim Varlık Yönetim AŞ adı altında birleşmiştir. Birleşim Varlık Yönetim AŞ'nin %52'si Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na, %16'sı T.C. Ziraat Bankası AŞ'ye, %16'sı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye, %16'sı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya aittir.
Bankalararası Kart Merkezi AŞ	Bankalararası Kart Merkezi AŞ 30.07.1990 tarihinde kurulmuştur. Faaliyet amacı, kredi kartı ve banka kartı uygulaması içinde bulunan bankalar arasında uygulanacak prosedürleri geliştirmek, standardizasyonu sağlamaya yönelik çalışmalar yapmak, Türkiye genelinde uygulamalar ile yurt içi kuralları oluşturmak, bankalar arasındaki takas ve hesaplaşmayı


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	yürütmek, yurt dışı kuruluş ve komisyonlarla ilişkiler kurmak ve gerektiğinde üyelerini bu kuruluşlarda temsil etmek, halen her banka tarafından devam ettirilen işlemleri daha güvenli, süratli ve daha az maliyetli tek bir merkezden yürütmektir. Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 06.10.1989 tarihinde almış olduğu karar ile Şirkete ortak olmuş olup, güncel pay oranı %9,28'dir.
JCR Avrasya Derecelendirme AŞ	12 Kasım 2007 tarihinde Japan Credit Rating Agency, Ltd. (JCR) ile imzalanan ortaklık anlaşması ile JCR Avrasya Derecelendirme AŞ (JCR-ER) unvanını almıştır. Türkiye Halk Bankası A.Ş. 28.11.2019 tarihinde Şirkette pay sahibi konumuna gelmiş olup, %2,86 pay oranına sahiptir. Türk sermayeli uluslararası bir kredi derecelendirme şirketi olarak JCR-ER, şirketlerin kredi değerliliğini tespit ederek, büyümeye, kaynakların verimli kullanılmasına ve yatırıma yönelmesine destek olmayı hedeflemektedir.

Şirket İstanbul Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret AŞ ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Türkiye Halk Bankası AŞ iştiraki Halk Finansal Kiralama AŞ ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Şirket'in 2020 yılında 26.391.408 TL, 2021 yılında 127.871.426 TL, 2022 yılında 131.250.910 TL, 2023 2. çeyrek sonu itibarıyla 167.127.699 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 son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı 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)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Demirbaşlar	2.536.371	4.359.130	6.703.570	6.989.962
Demirbaş Amortismanı	-1.553.436	-1.974.949	-2.756.867	-3.146.136
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.531.968	3.642.390	3.837.629	3.837.629
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanı	-1.537.195	-2.346.074	-800.832	-1.304.042
Özel Maliyetler	5.724.534	5.724.534	5.724.534	5.118.732
Özel Maliyetler Amortismanı	-3.616.020	-5.223.206	-5.722.191	-5.055.094


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in 30.06.2023 itibarıyla sahip olduğu stoklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Şirketin Sahip Olduğu Stoklar									
Konut&Arsa	Edinildiği Yıl	m ²	Mevki	Gerçeğe Uygun Değer (TL)	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Referans Bakırköy Proje	2012	40.750,38	İstanbul Bakırköy	Satış süreci tamamlandı	Satış süreci tamamlandı	Satış amaçlı stok			
Eskişehir Panorama Plus Proje	2012	19.665,74	Eskişehir Odunpazarı	Satış süreci tamamlandı	Satış süreci tamamlandı	Satış amaçlı stok			
Bizimtepe Aydos Proje	2014	147.346,59	İstanbul Sancaktepe	2.100.000	197.478	Satış amaçlı stok			
Şehristan Konutları Proje	2016	105.588,37	Erzurum Yakutiye	Satış süreci tamamlandı	Satış süreci tamamlandı	Satış amaçlı stok			
Evora İzmir Proje	2017	103.023,00	İzmir Alsancak	1.327.822.443	531.379.502	Satış amaçlı stok			
Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi	2021	133.442,04	Kocaeli Dilovası	276.640.000	389.882.168	Satış amaçlı stok			
Paye Sakarya Projesi	2021	59.314,46	Sakarya Adapazarı	207.680.000	85.000.000	Satış amaçlı stok			

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

	Edinildiği Yıl	m ²	Mevki	Net Defter Değeri (TL) ¹ - UFRS	Net Defter Değeri (TL) ¹ - VUK	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi İse Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Kira Tutarı (TL) (6 Aylık)
İstanbul Salıpazarı Arsası	2018	236	İstanbul /Beyoğlu	17.050.000	5.178.343	Arsa	-	-	-
Antalya Muratpaşa Arsası	2022	62.901	Ayalya /Muratpaşa	295.530.000	212.900.548	Arsa	-	-	-
İstanbul Beykoz Arsası	2023	173.892	İstanbul /Beykoz	163.417.459	163.417.459	Arsa	-	-	-
Ankara Bahçelievler Binası 1	2010	725	Ankara /Çankaya	26.500.000	4.877.390	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	928.814,10
Ankara Bahçelievler Binası 2	2010	450	Ankara /Çankaya	20.000.000	4.149.865	Dükkan	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	580.673,31
Ankara Başkent Binası	2010	2.204	Ankara /Çankaya	38.000.000	6.965.462	Otel, Ofis-Banka Şb.	Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd. Şti., Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	1.368.220,16
Ankara Kızılay Binası	2010	2.946	Ankara /Çankaya	62.000.000	9.106.923	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	1.799.577,30
Ataşehir Finans Kule	2012	23.992	İstanbul /Ataşehir	1.250.000.000	102.009.378	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	18.150.000,00
Bursa Binası	2010	2.189	Bursa /Osmangazi	40.000.000	6.205.000	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	363.785,51
İstanbul Ataköy Binası	2010	1.372	İstanbul /Bakırköy	60.400.000	3.694.896	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	1.102.966,74

İstanbul Bakırköy Binası	2010	1.605	İstanbul /Bakırköy	76.500.000	6.587.155	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	1.973.729,94
İstanbul Beşiktaş Binası	2010	1.145	İstanbul /Beşiktaş	82.337.500	9.016.264	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	1.683.475,50
İstanbul Etiler Binası	2010	600	İstanbul /Beşiktaş	93.000.000	8.030.001	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	624.369,46
İstanbul Fatih Binası	2010	1.160	İstanbul /Fatih	42.300.000	4.657.401	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	940.424,28
İstanbul Karaköy Binası	2010	1.900	İstanbul /Beyoğlu	200.000.000	17.155.000	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	2.419.232,40
İstanbul Nişantaşı Binası	2010	392	İstanbul /Şişli	54.000.000	11.857.500	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	777.881,82
İstanbul Salıpazarı Binası	2010	7.524	İstanbul /Beyoğlu	403.000.000	30.064.803	Otel	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	10.185.853,14
İstanbul Şişli Binası	2010	1.743	İstanbul /Şişli	75.000.000	8.608.227	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	1.428.051,66
İzmir Konak Binası-1	2010	5.091	İzmir /Konak	121.000.000	9.782.001	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	-	-
İzmir Konak Binası-2	2010	2.142	İzmir /Konak	61.500.000	7.511.700	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	144.197,80
Kocaeli Binası	2010	1.318	Kocaeli /İzmit	41.810.000	4.759.011	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	1.161.017,58
Kocaeli Şekerpınar A Blok	2012	9.131	Kocaeli /Çayirova	295.351.260	57.064.423	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	8.355.664,64
Levent Otel Binası	2010	21.361	İstanbul /Şişli	1.221.000.000	89.208.963	Otel	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	24.357.693,22
Sakarya Adapazarı Binası	2021	1.400	Sakarya /Adapazarı	27.105.000	9.690.000	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	457.503,72
İstanbul Caddebostan Binası	2010	755	İstanbul /Kadıköy	112.000.000	7.373.807	Ofis	-	-	-
İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri B Blok	2010	122.060	İstanbul /Ümraniye	5.783.395.837	2.437.193.347	Ofis-Banka Şb.	Türkiye Halk Bankası AŞ	01 Ocak - 30 Haziran 2023	95.466.798,00
İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri A Blok	2010		İstanbul /Ümraniye	4.266.178.914	1.817.366.333	Ofis-Banka Şb.	-	-	-
İstanbul Beyoğlu Projesi	2010		İstanbul /Beyoğlu	114.152.072	114.152.072	Otel Projesi	-	-	-

¹ 30.06.2023 tarihli verilerdir.

 HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

 HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

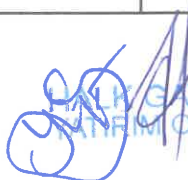
Yoktur.

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

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Ataşehir Finans Kule	İpotek Tesisi	Türkiye Halk Bankası AŞ	Genel Kredi Sözleşmesi	28.03.2012	150.000.000

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
İstanbul Salıpaazarı Arsası	26.01.2018	17.050.000	29 Kasım 2022 - 2022-OZL-164	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Antalya Muratpaşa Arsası	22.04.2022	295.530.000	21 Aralık 2022 - 2022-OZL-189	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İstanbul Beykoz Arsası	18.05.2023	161.000.000	11 Mayıs 2023 - 2023-HALK GYO - 4	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	26.500.000	09 Kasım 2022 - 2022/OZL/160	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	20.000.000	22 Kasım 2022 - 2022/OZL/161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	38.000.000	29 Kasım 2022 - 2022/OZL/163	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	62.000.000	12 Aralık 2022 - 2022/OZL/162	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Ataşehir Finans Kule	12.01.2012	1.250.000.000	1 Kasım 2022 - 2022-OZL-175	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Bursa Binası	28.10.2010	40.000.000	7 Aralık 2022 - 2022-OZL-184	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	60.400.000	26 Aralık 2022 - 2022-OZL-171	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	76.500.000	7 Aralık 2022 - 2022-OZL-170	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İstanbul Beşiktaş Binası	27.10.2010	82.000.000	7 Aralık 2022 - 2022-OZL-169	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İstanbul Etiler Binası	27.10.2010	93.000.000	5 Aralık 2022 - 2022-OZL-168	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	42.300.000	6 Aralık 2022 - 2022-OZL-172	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İstanbul Karaköy Binası	02.11.2010	200.000.000	22 Aralık 2022 - 2022-OZL-165	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İstanbul Nişantaşı Binası	02.11.2010	54.000.000	13 Aralık 2022 - 2022-OZL-193	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	403.000.000	20 Aralık 2022 - 2022-OZL-166	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İstanbul Şişli Binası	02.11.2010	75.000.000	7 Aralık 2022 - 2022-OZL-174	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İzmir Konak Binası-1	02.11.2010	121.000.000	6 Aralık 2022 - 2022-OZL-180	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İzmir Konak Binası-2	02.11.2010	61.500.000	9 Aralık 2022 - 2022-OZL-181	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Kocaeli Binası	28.10.2010	41.810.000	12 Aralık 2022 - 2022-OZL-182	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Kocaeli Şekerpınar A Blok	11.09.2012	295.300.000	22 Aralık 2022 - 2022-OZL-183	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Levent Otel Binası	03.11.2010	1.221.000.000	21 Aralık 2022 - 2022-OZL-173	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Sakarya Adapazarı Binası	15.01.2021	27.105.000	26 Aralık 2022 - 2022-OZL-179	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İstanbul Caddebostan Binası	03.11.2010	112.000.000	1 Aralık 2022 - 2022-OZL-178	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri A Blok	28.10.2010	5.728.351.000	29 Mart 2023 - 2023-HALK GYO-3	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	913.888.347
İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri B Blok	28.10.2010	4.221.085.000	29 Mart 2023 - 2023-HALK GYO-3	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	683.050.127
İstanbul Beyoğlu Projesi	28.10.2010	110.560.000	28 Aralık 2022 - 2022-OZL-167	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

İhraççının 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 yıllarına ve 30.06.2023 dönemine ait finansal tablolarında bulunan maddi olmayan duran varlıklarının dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

Sahip Olunan Maddi Olmayan Duran Varlıklar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.121.389	1.633.024	2.932.902	3.246.870
Birikmiş İtfa Payı	-770.718	-845.629	-959.771	-1.306.068
Net Defter Değeri	350.671	787.395	1.973.131	1.940.803

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

Yoktur.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı 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 rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Bilanço (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2023– 30.06.2023	01.01.2022–31.12.2022	01.01.2021– 31.12.2021	01.01.2020– 31.12.2020
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	1.838.637.625	1.210.061.740	283.193.921	106.170.870
Nakit ve Nakit Benzerleri	481.689.058	474.985.625	53.109.547	49.553.215
Ticari alacaklar	5.817.226	6.501.311	2.284.370	5.346.392
- İlişkili taraflardan	-	-	60	60
- İlişkili olmayan taraflardan	5.817.226	6.501.311	2.284.310	5.346.332
Stoklar	1.006.459.148	494.353.308	184.061.628	18.178.851
Peşin Ödenmiş Giderler	4.769.372	3.264.038	260.880	1.524.881
- İlişkili taraflara	-	-	-	52.208
- İlişkili olmayan taraflara	4.769.372	3.264.038	260.880	1.472.673
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	6.405.578	1.197.589	734.045	846.745
Diğer dönen varlıklar	333.497.243	229.759.869	42.743.451	30.720.786
- İlişkili olmayan taraflardan	333.497.243	229.759.869	42.743.451	30.720.786
Duran Varlıklar	15.149.412.199	13.097.467.991	4.295.027.366	3.408.555.210

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

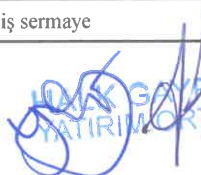
Ticari alacaklar	-	-	244.980	1.587.042
- İlişkili olmayan taraflardan	-	-	244.980	1.587.042
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	15.042.528.042	12.947.857.000	4.142.257.500	3.260.027.500
Maddi duran varlıklar	6.441.052	6.985.844	4.181.825	4.086.222
Maddi olmayan duran varlıklar	1.940.802	1.973.131	787.395	350.671
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	1.940.802	1.973.131	787.395	350.671
Peşin ödenmiş giderler	98.502.303	140.652.016	83.469.918	108.754.887
-İlişkili taraflara	12.956.580	1.899.844	561.536	-
- İlişkili olmayan taraflara	85.545.723	138.752.172	82.908.382	108.754.887
Diğer duran varlıklar	-	-	64.085.748	33.748.888
- İlişkili olmayan taraflara	-	-	64.085.748	33.748.888
Toplam Varlıklar	16.988.049.824	14.307.529.731	4.578.221.287	3.514.726.080

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.622.778.750	2.269.330.059	1.097.541.992	502.826.748
Kısa vadeli borçlanmalar	771.998.015	816.798.457	869.036.092	355.705.257
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	113.356.164	20.138.014	50.368.187	40.918.126
- İlişkili taraflardan	113.356.164	20.138.014	50.368.187	40.918.126
Ticari borçlar	66.784.009	384.919.565	55.532.099	30.896.058
- İlişkili taraflara	-	27.430	10.021	8.742
- İlişkili olmayan taraflara	66.784.009	384.892.135	55.522.078	30.887.316
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yük	1.526.925.126	920.321.461	94.920.309	61.108.287
- Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Dolaylı Sözleşme Yük.	422.036.439	210.000.000	-	-
-Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	1.104.888.687	710.321.461	94.920.309	61.108.287
Kısa vadeli karşılıklar	5.711.471	6.396.262	2.799.386	1.808.629
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	5.341.152	5.708.779	2.799.386	1.808.629
-Diğer	370.319	687.483	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	138.003.965	120.756.300	24.885.919	12.390.391
-Diğer	138.003.965	120.756.300	24.885.919	12.390.391
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.312.765.876	1.605.027.382	180.501.152	85.410.620
Uzun vadeli borçlanmalar	1.841.094.708	887.057.769	94.209.091	84.593.553
- İlişkili taraflardan	1.840.122.343	885.676.009	94.209.091	84.294.760
-Diğer	972.365	1.381.760	-	298.793
Ticari borçlar	38.914.215	85.000.000	85.000.000	-
- İlişkili taraflara	38.914.215	85.000.000	85.000.000	-
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yük	429.614.762	630.000.000	-	-
- İlişkili taraflara Ertelenmiş Gelirler	429.614.762	630.000.000	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	3.142.191	2.969.613	1.292.061	817.067
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	3.142.191	2.969.613	1.292.061	817.067

ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye	1.570.000.000	1.570.000.000	1.020.000.000	970.000.000
-----------------	---------------	---------------	---------------	-------------

 HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

 HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Geri alınmış paylar (-)	(37.594.791)	(33.160.263)	(28.756.004)	(27.346.399)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	66.649.001	81.040.446	49.945.096	49.945.096
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(1.210.090)	(1.210.090)	61.003	68.913
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	(1.210.090)	(1.210.090)	61.003	68.913
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	69.748.009	69.748.009	58.787.783	52.735.975
Geçmiş yıllar karları veya zararları	8.746.754.183	2.144.354.721	1.821.583.883	1.528.632.662
Net dönem karı veya zararı)	1.638.158.886	6.602.399.467	378.556.382	352.452.465
Toplam Özkaynaklar	12.052.505.198	10.433.172.290	3.300.178.143	2.926.488.712
Toplam Kaynaklar	16.988.049.824	14.307.529.731	4.578.221.287	3.514.726.080

Varlıklar:

2020 yılında 3.514.726.080 TL olan aktif büyüklüğü, 2021 yılında %30 artış ile 4.578.221.287 TL seviyesine, 2022 yılında %213 artış ile 14.307.529.731 TL'ye ulaşırken, 2023/06 döneminde ise 2022 yıl sonuna göre %19 oranında bir artış göstermiş olup 16.988.049.824 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in varlıklarının 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla %3, %6 %8 %11'i dönen varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, stoklar peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak mevduatlardan oluşmaktadır. Şirket'in nakit varlıklarının değişimi 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla %7, %794 ve %1 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in nakit ve nakit benzeri kalemindeki değişikliklerin sebebi, kira sertifika ihraçlarından gelen nakit tutarlardan kaynaklanmakta olup, kira sertifika ihraçlarından gelen tutarlar ise ağırlıklı olarak İstanbul Finans Merkezi projesine ait ödemelerde kullanılmaktadır. Şirket'in elde etmiş olduğu kira gelirleri, finansal gelirler ve gayrimenkul satış gelirleri ise Şirket'in yürütmüş olduğu diğer faaliyet harcamaları için kullanılmaktadır.

Şirket'in peşin ödenmiş giderleri, verilen kısa vadeli avanslar ve peşin ödenen sigorta giderlerlerinin dönemsel sınıflanmasından oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderler 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla 1.524.881 TL, 260.880 TL, 3.264.038 TL ve 4.769.372 TL'dir.

Şirket'in ticari alacakları projelerindeki satışlardan oluşan vadeli ticari alacaklardan ve kira alacaklarından oluşmaktadır. Kira alacaklarının tamamı için teminat karşılığı bulunmaktadır. Şirket'in ticari alacaklarındaki değişimler 2021 yılında 2020 yıl sonuna göre ticari alacak tutarında %57'lik bir azalış, 2022 yılında 2021 yıl sonuna göre %185'lik bir artış 2023/06 döneminde 2022 yıl sonuna göre %11'lik bir azalış gerçekleşmiştir. Ticari alacaklardaki değişiklikler vadesi gelen ticari alacakların tahsilinden ve dönemler itibarıyla uzun kısa dönem sınıflandırmalardan meydana gelmektedir.

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

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Diğer dönen varlıklar, devreden KDV, kamu kurum ve kuruluşlarına verilen depozito ve teminatlar ile diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır. Diğer dönen varlıklarda en büyük kalem devreden KDV olup, Şirket'in yatırım faaliyetleri devam ettiği için, devreden KDV tutarı yıllar itibarıyla artmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları ise ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemleri için sırasıyla 3.408.555.210 TL, 4.295.027.366 TL, 13.097.467.991 TL ve 15.149.412.199 TL'dir. Şirket'in duran varlıkları 2021 yılında %26, 2022 yılında %205, 2023/06 döneminde %16 oranında artmıştır. Duran varlıklarındaki artış, devam eden projelerinde yapılan yatırımlardan ve yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

Duran varlıklarda yer alan peşin ödenmiş giderler ağırlıklı olarak İstanbul Finans Merkezi, Dilovası Sanayi Sitesi Projesi ve diğer projeler için verilen avanslardan meydana gelmektedir.

Kaynaklar:

Şirket'in 2020, 2021, 2022 ve 2023/06 dönemlerine ilişkin toplam kaynakları sırasıyla, %83, %72, %73 ve %71'ni özkaynaklar, %14, %24, %16, %15'ini kısa vadeli yükümlülükler, %2, %4, %11, %14'ü ise uzun vadeli yükümlülükler oluşturmaktadır. 2020 yılında 588.237.368 TL olan toplam yükümlülükler, 2021 yılında %117'lik artış ile 1.278.043.144 TL'ye 2022 yılında %203'lük artış ile 3.874.357.441 TL'ye ve 2023/06 dönemde 2022 yıl sonuna göre %27'lik bir artış göstermiş ve 4.935.544.626 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak kısa vadeli finansal borçlar, ticari borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, kısa vadeli karşılıklar ile kısa vadeli diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri ise uzun vadeli finansal borçlar, ticari borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ve uzun vadeli karşılıklardan oluşmaktadır.

Şirket'in finansal yükümlülükleri TFRS 16 faaliyet kiralaması kapsamında yapılan işlemler dışında, borçlanma senetleri (kira sertifikası), banka kredileri, finansal kiralama (leasing) borçlarının tamamı 30.06.2023 dönemi itibarıyla İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret AŞ ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama AŞ ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir.

Şirket'in finansal borçlarını oluşturan kalemler ve finansal borç toplamının yıllar itibarıyla değişimi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Borçlanma Senetleri (Kira Sertifikası)	335.615.485	747.962.082	418.475.795	206.843.836
Banka Kredileri	118.092.468	136.106.156	1.171.969.895	2.350.645.196
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	26.391.408	127.871.430	131.250.909	167.127.699
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.117.575	1.673.702	2.297.641	1.832.157
TOPLAM	481.216.936	1.013.613.370	1.723.994.240	2.726.448.888
Değişim (%)		%111	%70	%58

Şirket yıllar itibarıyla kullanmış olduğu toplam yükümlülükleri ağırlıklı olarak duran varlık ve proje finansmaları için değerlendirmiştir.


HALK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket'in 2020 yılında 352.452.465 TL, 2021 yılında 378.556.382 TL, 2022 yılında 6.602.399.467 TL ve 2023/06 döneminde 1.638.158.885 TL net dönem kârı elde etmiştir. Şirket 2021, 2022 ve 2023/06 dönemlerinin bir önceki dönemlerine göre özkaynaklar kaleminde sırasıyla %13, %216 ve %16 oranında artış gerçekleşmiştir.

Şirket her yıl yasal kayıtlarına göre oluşan dönem kârının %90'nını bedelsiz sermaye %10'unu da nakit olarak her sene düzenli olarak dağıtmaktadır. SPK kâr payı payı rehberinde, "Dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarda) mevcut net dağıtılabilir kârdan veya diğer kaynaklardan karşılanabildiği sürece dağıtılabilecektir. 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 dağıtılamayan kârlar özkaynaklarda geçmiş yıl kârları olarak sınıflandırılmaktadır.

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 oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Şirket, genel olarak gerçeğe uygun değer belirlenmesinde bağımsız değerlendirme uzman raporlarındaki nihai takdir değerini esas almaktadır.

Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Seçilmiş Mali Oranlar	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ				Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü			
	06/2023	2022	2021	2020	06/2023	2022	2021	2020
Cari Oran (Dönen varlıklar/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,70	0,53	0,26	0,21	1,42	1,41	1,57	1,53
Likit Oran ((Dönen varlıklar-Stoklar)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,32	0,32	0,09	0,17	0,82	0,75	0,77	0,67
Nakit oran ((Hazır değerler+Menkul Kıymetler)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,18	0,21	0,05	0,10	0,44	0,42	0,47	0,36
Aktif Yapısı (Dönen varlıklar / Aktif toplamı)	0,11	0,08	0,06	0,03	0,29	0,26	0,34	0,39
Aktif Yapısı (Duran varlıklar / Aktif toplamı)	0,89	0,92	0,94	0,97	0,71	0,74	0,66	0,61
Özsermaye Karlılık Oranı (Net kar/Özsermaye)	0,14	0,63	0,11	0,12	0,10	0,53	0,26	0,06
Kaldıraç Oranı (Toplam borçlar/Aktif)	0,29	0,27	0,28	0,17	0,32	0,31	0,37	0,43
Aktif Karlılık Oranı (Net Kar/Aktif)	0,10	0,46	0,08	0,10	0,07	0,36	0,16	0,04

Cari oran; şirketlerin likit varlıklarını gösteren dönen varlıklar toplamının, vadesi bir yıldan kısa olan borçlarına oranı olup, Şirket'in son dört yılını incelediğimizde 2020'de 0,21 2021'de 0,26 ve 2022

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

yılında 0,53 ve 2023/06 döneminde ise 0,70 cari oran gerçekleşmiştir. Son dört yıllık veriye göre cari oran artış görünmektedir.

Cari oran, önemli bir likidite göstergesi olarak kısa vadeli borçların karşılanma performansını analiz etmek için kullanılır. Şirket 2023/06 döneminde dönen varlıklarıyla kısa vadeli borçlarının 0,70 oranda karşılayabilmektedir. Sektör ortalaması 2023/06 dönemde 1,42 olup, sektörde yer alan şirketlerin dönen varlıkları ile kısa vadeli borçlarını ödeyebilme gücüne göre Şirket sektörün altında bulunmaktadır. Bu oranın genellikle 2 ya da 2'den yüksek olması beklenir.

Likidite (Asit Test) Oranı; Dönen varlıklardan "Stoklar" hesabı indirilerek geriye kalan dönen kıymetler ile kısa vadeli borçları karşılama oranını ifade eden likidite oranı Şirket'in son dört yılını incelediğimizde 2020'de 0,17 2021'de 0,09, 2022'de 0,32 ve 2023-06 döneminde ise 0,32 likidite oranı gerçekleşmiştir. Son dört yıllık veriye göre likidite oranında artış görünmektedir.

Diğer bir deyişle Şirket stoklar hariç dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerinin 0,32 kat oranında karşılayabilmektedir. Bu oran 2023/06 döneminde sektörde 0,82 olup, Şirket sektörün altında bulunmaktadır. Bu oranın genellikle 1 ya da 1'den yüksek olması beklenir.

Nakit Oran; Hazır Değerler + Menkul Kıymetler ile kısa vadeli borçları karşılama oranını ifade eden nakit oran son dört yılını incelediğimizde 2020'de 0,10 2021'de 0,05, 2022'de 0,21 ve 2023/06 döneminde ise 0,18 cari oran gerçekleşmiştir. Son dört yıllık veriye göre cari oranın son iki dönemde artış gösterdiği görünmektedir.

Diğer bir deyişle Şirket para ve para benzerlerinin kısa süreli yabancı kaynaklarını 0,18 kat oranında karşılayabilmektedir. Bu oran sektörde 2023/06 döneminde 0,44 olup, Şirket sektörün altında bulunmaktadır. Bu oranın genellikle 0,20 ya da 0,20'den yüksek olması beklenir.

Dönen Varlık/Tüm Varlıklar oranı; 2020'de 0,03 2021'de 0,06, 2022'de 0,08 ve 2023/06 döneminde ise 0,11 oranında gerçekleşmiştir. Son dört yıllık veriye göre varlıklar içinde dönen varlıkların artış gösterdiği görünmektedir.

Diğer bir deyişle Şirket'in varlıklarının 0,11 dönen varlıklardan oluşmaktadır. Bu oran sektörde 0,29 olup, Şirket sektörün altında bulunmaktadır. Bu oranın genellikle 0,60 ile 0,40 bandında olması beklenir.

Duran Varlık/Tüm Varlıklar oranı; 2020'de 0,97 2021'de 0,94, 2022'de 0,92 ve 2023/06 döneminde ise 0,89 oranında gerçekleşmiştir. Son dört yıllık veriye göre varlıklar içinde duran varlıkların azalış gösterdiği görünmektedir.

Diğer bir deyişle Şirket'in varlıklarının 0,89 duran varlıklardan oluşmaktadır. Bu oran 2023/06 döneminde sektörde 0,71 olup, Şirket sektörün üstünde bulunmaktadır. Bu oranın genellikle 0,40 ile 0,60 bandında olması beklenir. Şirketin duran varlık ağırlıklı bir mali yapıya sahip olduğu görülmektedir.

Özsermaye Karlılık Oranı (Net Kar/Özsermaye): Özsermaye karlılığı ise ortakların işletmenin kullanımına sundukları kaynakların karlılığını ölçmektedir. Şirket'in son dört yılını incelediğimizde 2020'de 0,12 2021'de 0,11 ve 2022'de 0,63 ve 2023/06 döneminde ise 0,14 oranında sermaye karlılığı oranı gerçekleşmiştir. Sektör firmalarından verileri incelediğimizde ise 2020'de 0,06

2021’de 0,26 2022’de 0,53 2023/06 döneminde ise 0,10 oranında sermaye karlılığı oranı bulunmakta olup, Şirket’in sermaye karlılığı oranı 2021 yılı hariç her dönem sektör firmalarından yüksek durumdadır.

Kaldıraç Oranı (Toplam Borçlar/Aktif): Toplam Borçların, toplam varlıklara bölünmesiyle birlikte bir Şirket’teki varlıkların ne kadarının borçlar ile finanse edildiği saptanmış olunur. Şirket’in son dört yılını incelediğimizde 2020’de 0,17 2021’de 0,28 2022’de 0,27 ve 2023/06 döneminde ise 0,29 oranında kaldıraç oranı gerçekleşmiştir. Sektör firmalarından verileri incelediğimizde ise 2020’de 0,43 2021’de 0,37 2022’de 0,31 ve 2023/06 döneminde ise 0,32 oranında sermaye karlılığı oranı bulunmakta olup, şirketin kaldıraç oranı sektör ortalamasından bir miktar düşük ancak her yıl artan bir ivme ile yükseldiği, sektör ortalamasının ise yıllar itibariyle azalarak ilerlediği görülmektedir.

Aktif Karlılık Oranı (Net Kar/Aktif): Aktif kârlılık, bir şirketin toplam varlıklarına göre ne kadar kârlı olduğunu gösteren bir göstergedir. Şirket’in son dört yılını incelediğimizde 2020’de 0,10 2021’de 0,08 2022’de 0,46 ve 2023/06 döneminde ise 0,10 oranında aktif karlılık gerçekleşmiştir. Sektör firmalarından verileri incelediğimizde ise 2020’de 0,04 2021’de 0,16 2022’de 0,36 ve 2023/06 döneminde ise 0,07 oranında aktif karlılığı oranı bulunmakta olup, Şirket’in aktif karlılığı oranı sektör ortalamasının üstünde kalmakta olup 2021 yılı hariç sektör ortalamasının altına düşmediği görülmektedir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket’in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal raporlarında sunulan Özet Gelir Tablosu kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır:

Gelir Tablosu (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2023–30.06.2023	01.01.2022–30.06.2022	01.01.2022–31.12.2022	01.01.2021–31.12.2021	01.01.2020–31.12.2020
Hasılat	798.124.626	73.593.052	165.280.766	104.596.247	151.865.863
Satışların maliyeti (-)	(522.945.716)	(8.969.521)	(22.545.353)	(33.155.069)	(65.492.481)
Brüt Kar	275.178.910	64.623.531	142.735.413	71.441.178	86.373.382
Genel yönetim giderleri (-)	(44.556.932)	(15.938.771)	(35.286.833)	(23.272.674)	(18.309.513)
Pazarlama ve satış giderleri (-)	33.989.778	(3.141.956)	(26.095.433)	(5.491.793)	(10.596.425)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.599.152.735	3.237.028.171	6.571.110.176	380.015.122	318.444.649
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.364.624)	(619.214)	(8.468.427)	(1.483.861)	(4.290.524)
Esas faaliyet karı	1.794.420.311	3.281.951.761	6.643.994.896	421.207.972	371.621.569
Finansman geliri/gideri öncesi faaliyet karı	1.794.420.311	3.281.951.761	6.643.994.896	421.207.972	371.621.569
Finansman giderleri	(156.261.426)	(20.598.816)	(39.642.541)	(42.651.590)	(19.169.104)

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	1.638.158.885	3.261.352.945	6.604.352.355	378.556.382	352.452.465
Dönem Vergi Gideri	-	-	(1.952.888)	-	-
Dönem karı	1.638.158.885	3.261.352.945	6.602.399.467	378.556.382	352.452.465
Adi pay başına kazanç	1,0434	2,0773	4,2053	0,3711	0,3455
Diğer Kapsamlı Geirler	-	-	(1.271.093)	(7.910)	92.523
Toplam kapsamlı gelir	1.638.158.885	3.261.352.945	6.601.128.374	378.548.472	352.544.988

Şirket gelirleri (hasılatı), kira gelirleri, konut satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri, mevduat faiz ve finansal gelirlerden meydana gelmektedir. Söz konusu satış hasılatında yaşanan dalgalanmaların nedenleri İzahname'nin 10.2.2 nolu 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 oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir. Şirket, genel olarak gerçeğe uygun değer belirlenmesinde Bağımsız değerlendirme uzman raporlarındaki nihai takdir değerini esas almaktadır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 2020 yılında 315.139.702 TL, 2021 yılında 373.748.346 TL, 2022 yılında 6.560.419.751 TL, 2022/06 döneminde 3.235.473.811 TL ve 2023/06 döneminde 1.596.938.474 TL değer artış kazancı elde etmiştir.

Şirket'in finansman giderlerini; banka kredileri faiz giderleri, kısa vadeli finansman bonusu faiz giderleri, kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri, komisyon giderleri, finansal kiralama borçlanma maliyetleri ve faaliyet kiralama borçlanma maliyetleri oluşturmaktadır.

Komisyon giderleri, Şirket'in projeler kapsamında vermiş olduğu teminat mektubu komisyonları, bankacılık komisyonları ve katkı payı komisyonlarından oluşmaktadır.

Şirket, İstanbul Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleler'i düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret AŞ ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama AŞ ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Finansal kiralama ile edinilen varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde muhasebeleştirilmekte olup, 30.06.2023 tarihinde 226.291.423 TL anapara ödemesine bağlı olarak gerçekleşen 7.865.330 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleşmiştir. 31.12.2022 yılında ise 45.073.211 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir.

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

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 yıllarına ve 30.06.2022, 30.06.2023 dönemlerine ait finansman giderleri ayrıntısına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Finansman Giderleri (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Banka Kredileri Faiz Giderleri	12.476.648	14.413.604	69.303.441	13.468.337	120.166.387
Kısa Vadeli Finansman Bonosu Faiz Giderleri		-		-	-
Kısa Vadeli Kira Sertifikası Faiz Giderleri	28.968.027	79.235.323	94.929.825	61.282.638	44.152.249
Komisyon Giderleri	15.615.449	6.431.068	7.517.206	5.723.837	7.591.735
Finansal Kiralama Borçlanma Maliyeti	6.514.813	49.487.502	45.073.211	24.284.678	54.621.129
Faaliyet Kiralama Borçlanma Maliyeti	354.672	588.680	223.199	109.892	175.989
TOPLAM	63.929.609	150.156.177	217.046.882	104.869.382	226.707.489
Aktifleştirilen Finansman Gideri	(44.760.505)	(107.504.587)	(177.404.341)	(84.270.566)	(70.446.064)
Dönem Finansman Gideri	19.169.104	42.651.590	39.642.541	20.598.816	156.261.426

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

Net Satışlar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Toplam Gayrimenkul Gelirleri	146.800.045	95.000.737	136.984.508	56.581.588	734.269.930
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Gelirler</i>	-	26.087.288	12.100.000	-	560.000.000
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	84.947.637	10.296.831	12.810.980	10.758.833	-
<i>Kira Gelirleri</i>	61.852.408	58.616.618	112.073.528	45.822.755	174.269.930
Toplam Borçlanma Araçları Gelirleri	5.065.818	9.595.510	28.296.258	17.011.464	63.854.696
<i>Mevduat Faiz ve Finansal Gelirler</i>	5.065.818	9.595.510	28.296.258	17.011.464	63.854.696
TOPLAM	151.865.863	104.596.247	165.280.766	73.593.052	798.124.626

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

Yukarıda yer alan tabloda net satış kalemindeki yıllar itibarıyla değişiklikler göstermektedir. Şirket Eskişehir Panorama Plus projesi satışlarının tamamı 2020 yılında, Referans Bakırköy ve Erzurum Şehristan Projesi satışlarının tamamı ise 2021 yılında, Bizimtepe Aydos Projesinde ise bir bağımsız bölüm dışında tüm bağımsız bölümler 2022 yılında satış sürecini tamamlamıştır. Proje satışlarına ilişkin detay tablo aşağıda sunulmuştur.

Projeler (TL)	2020	%	2021	%	2022	%
Referans Bakırköy Projesi	357.000	0,4%	808.000	7,8%	-	-
Eskişehir Panorama Plus Projesi	3.805.000	4,5%	-	-	-	-
Bizimtepe Aydos Projesi	74.097.694	87,2%	8.628.831	83,8%	12.810.980	100,0%
Erzurum Şehristan Projesi	6.687.943	7,9%	860.000	8,4%	-	-
Konut Satış Gelirleri	84.947.637	100,0%	10.296.831	100,0%	12.810.980	100,0%

Şirket'in portföyünde stoklar kaleminde yer alan Evora İzmir, Paye Sakarya ve Dilovası Modern Sanayi Sitesi projeleri inşai faaliyetleri devam etmekte olduğu ve teslim süreçleri başlamadığı için henüz hasılat oluşmamıştır.

Evora İzmir projesinde 1.195 bağımsız bölüm bulunmakta olup, 697 adet bağımsız bölüm için 30 Haziran 2023 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Paye Sakarya projesinde 460 bağımsız bölüm bulunmakta olup, 97 adet bağımsız bölüm için 30 Haziran 2023 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesinde 350 bağımsız bölüm bulunmakta olup, 106 adet bağımsız bölüm için 30 Haziran 2023 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Bizimtepe Aydos Projesinde ise bir adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Şirket 2021 yılında portföyündeki yatırım amaçlı gayrimenkullerden Sakarya Adapazarı ve Erzurum Palandöken arsalarını toplamda 26.087.288 TL'ye 2022 yılında Erzurum Yakutiye arsalarını 12.100.000 TL'ye ve 2023/06 döneminde ise Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi ile Gayrettepe Binası toplamda 560.000.000 TL bedel ile satmıştır.

Şirket, portföyündeki gayrimenkullerden, 2020 ve 2021 dönemlerinde, pandemi ortamı, gayrimenkullerdeki kiracı değişimi, eski binaların güçlendirilmesi gibi benzer nedenlerden kaynaklı kira gelirlerinde düşüş meydana geldiği gözlenmektedir. 2022 yılında ise pandemenin etkisinin giderek azalması, kira sözleşmeleride enflasyon oranında artış meydana gelmesi ile beraber 2022 yılında kira gelirlerinde geçmiş yıla göre %91 artış meydana gelmiştir. 2023/06 döneminde ise Şirket İstanbul Finans Merkezi Projesinden peşin aldığı kiralari tahakkuk ettirmeye başlamış olup, 2022/06 dönemine kıyas ile %280 kira gelirleri artış meydana gelmiştir.

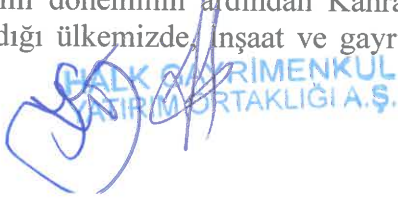
Şirket'in finansal gelirleri ise piyasa koşulları ve nakit akışa göre yıllar itibariyle farklılık göstermektedir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör itibariyle makroekonomik gelişmelere, döviz ve faiz oranlarının seyrine ve doğal afetlere hassasiyeti yüksektir. Tüm dünyada yaşanan ve gerek ekonomik gerekse sosyal hayatı etkileyen COVID-19 kaynaklı pandemi ortamı, deprem ve sel gibi doğal afetler parasal politikalar (faiz kararları vs) ve finansal hareketler (kur dalgalanmaları gibi) Şirket faaliyetlerini doğrudan ya da dolaylı olarak önemli ölçüde etkileyen ve etkilemesi muhtemel olan durumlar olarak belirtilebilir.

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır.

2023 yılı ile birlikte ülkemizde de enflasyonun yüksek seyretmeye devam etmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratmıştır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirmektedir. Pandemi döneminin ardından Kahramanmaraş merkezli son yılların en yıkıcı depreminin yaşandığı ülkemizde, inşaat ve gayrimenkul sektörü de önemli etkiler aldı. Her iki sürecin



toplum hafızasında bıraktığı etkilerle, gerek sosyal tercihler, gerekse gayrimenkul tercihleri değişikliğe uğradı.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (BİN - TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Kısa vadeli yükümlülükler	502.827	1.097.542	2.269.330	2.622.779
Garantili				
Teminatlı				
Garantisiz/Teminatsız	502.827	1.097.542	2.269.330	2.622.779
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	85.411	180.501	1.605.027	2.312.766
Garantili				
Teminatlı				
Garantisiz/Teminatsız	85.411	180.501	1.605.027	2.312.766
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	588.238	1.278.043	3.874.357	4.935.545
Özkaynaklar	2.926.489	3.300.178	10.433.172	12.052.505
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	970.000	1.020.000	1.570.000	1.570.000
Yasal yedekler	52.736	58.788	69.748	69.748
Diğer yedekler	1.903.753	2.221.390	8.793.424	10.412.757
TOPLAM KAYNAKLAR	3.514.727	4.578.221	14.307.530	16.988.050
Net Borçluluk Durumu	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
A. Nakit	49.553	53.110	474.986	481.689
B. Nakit Benzerleri				
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar				
D. Likidite (A+B+C)	49.553	53.110	474.986	481.689
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar				
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	6.313	60.363	319.444	449.789
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	40.918	50.368	20.138	113.356
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	455.595	808.673	497.355	322.209

I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	502.826	919.404	836.936	885.354
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	453.273	866.295	361.951	403.665
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	70.861	25.375	832.388	1.787.500
L. Tahviller				
M. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	13.732	68.835	54.670	53.595
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	84.593	94.209	887.058	1.841.095
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	537.866	960.504	1.249.009	2.244.760

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihli açıklanan son ara dönem finansal tablolarından sonra borçluluk durumunda oransal olarak önemli bir değişiklik olmamıştır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme Sermayesi Beyanı

30.06.2023 tarihi itibarıyla İhraççı'nın net işletme sermayesi -784.141.125 TL olup işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır.

Finansal Kalemler (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Dönen Varlıklar	106.170.870	283.193.921	1.210.061.740	1.838.637.625
Kısa Vadeli Yükümlülükler	502.826.748	1.097.541.992	2.269.330.059	2.622.778.750
Net İşletme Sermayesi	-396.655.878	-814.348.071	-1.059.268.319	-784.141.125

Şirket'in fon kaynak dağılımı aşağıdaki gibidir.

Finansal Borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Borçlanma Senetleri (Kira Sertifikası)	335.615.485	747.962.082	418.475.795	206.843.836
Banka Kredileri	118.092.468	136.106.156	1.171.969.895	2.350.645.196
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	26.391.408	127.871.430	131.250.909	167.127.699
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.117.575	1.673.702	2.297.641	1.832.157
TOPLAM	481.216.936	1.013.613.370	1.723.994.240	2.726.448.888

Finansal Borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Borçlanma Senetleri (Kira Sertifikası)	69,7%	73,8%	24,3%	7,6%
Banka Kredileri	24,5%	13,4%	68,0%	86,2%
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5,5%	12,6%	7,6%	6,1%
Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%
TOPLAM	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MARKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

2020 yılı başlarından itibaren ülkemizi ve tüm dünyayı etkileyen salgın süreci ile, 2023 yılı başında ülkemizde yaşanan Kahramanmaraş merkezli deprem felaketi, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Artan girdi maliyetleri ve enflasyonist baskı sebebi ile gerek alım gücünün azalması ile talep tarafında gerekse arz tarafında yaşanan düşüşler ile doğal afetlerin neticesinde ortaya çıkan göç ve tüketici eğilimlerindeki değişiklikler sektörün gelişimini olumsuz etkileyebilecek unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Satın alım gücünün artırılması, fiyat istikrarının oluşturulması ve sektörün arz tarafına gerekli finansman desteklerinin sağlanması için önlemler alınması hem sektör hem de alt sektörler açısından önem taşımaktadır.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Mevcut piyasa riski, faiz oranı, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişiklikler Şirket'in gelir ve gider dengesini olumlu yönde veya olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Mevcut olası risklere izahnamenin 5. bölümünde detayları ile yer verilmiştir. İzahnamenin ilgili bölümlerinde bahsedilen hususlar dışında Şirket'in finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilir şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

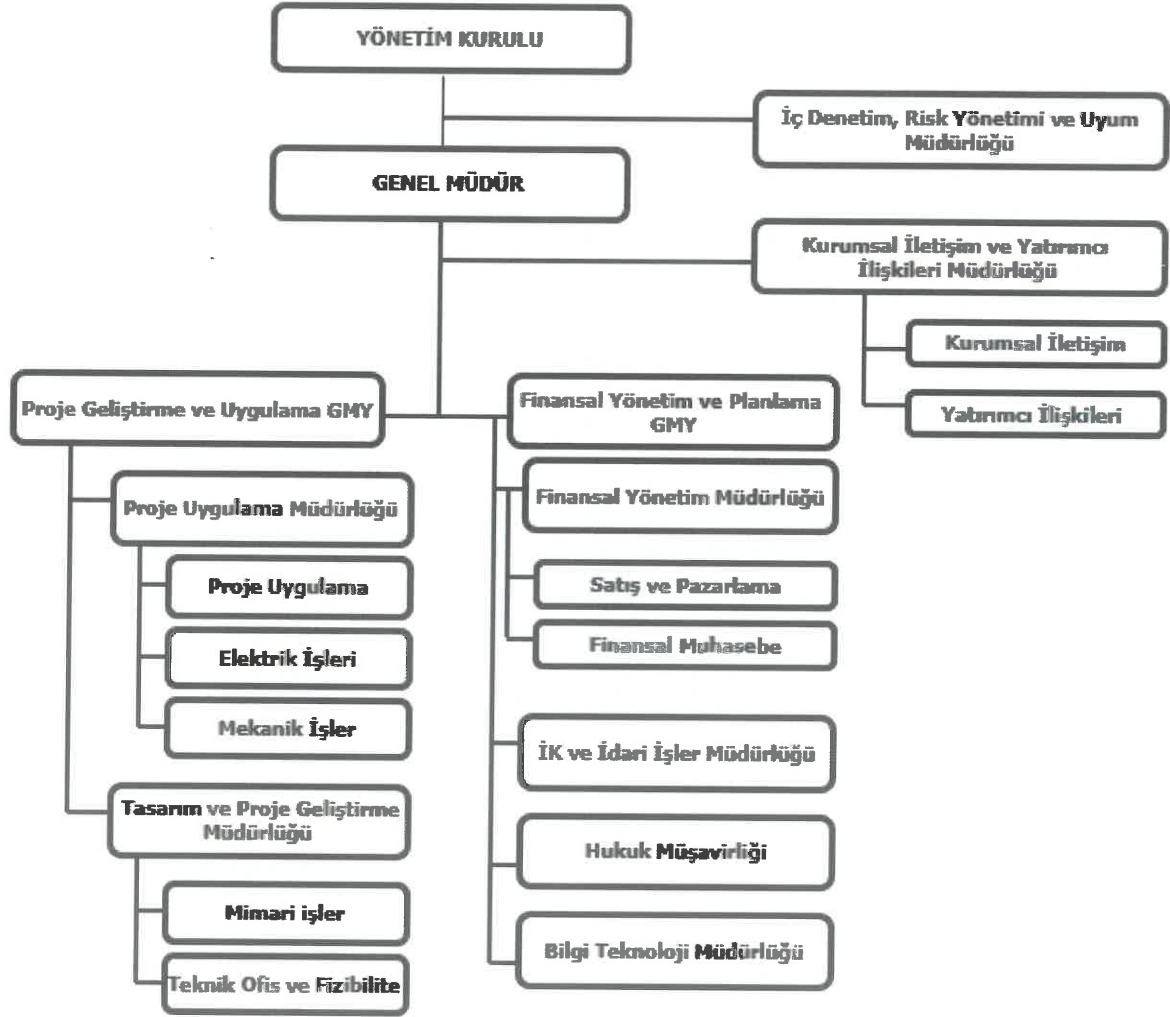
Yoktur.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Ergin KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanlığı	3/3	-	-
Mehmet TANRIVERDİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği / Üyeliği	3/3	-	-
Mehmet Hakan TERCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Üyeliği	3/3	-	-
Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği	3/3	-	-
Fuat GEDİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul	-	3/3	-	-
Erdal BEKİN	Yönetim Kurulu Üyesi/ Genel Müdür	Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul	Proje Geliştirme ve Uygulama GMY- Genel Müdür Vekili	3/3	-	-

Yönetim Kurulu Üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler:

Adı Soyadı	Şirket Adı	Görevi
Ergin KAYA	Türkiye Halk Bankası AŞ Operasyonel İşlemler ve Dijital Dönüşüm	Genel Müdür Yrd.
	Bileşim Finansal Teknolojiler ve Ödeme Sistemleri AŞ	Yönetim Kurulu Başkanı
	Yıldız Tekno GSYO A.Ş.	Başkan Vekili
Mehmet TANRIVERDİ	Türkiye Halk Bankası AŞ İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi DB	Daire Başkanı
Mehmet Hakan TERCAN	Türkiye Halk Bankası AŞ Altyapı Yönetimi DB	Daire Başkanı


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Erdal BEKİN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul	Grup Başkanı / Genel Müdür Yardımcısı / Genel Müdür Vekili	-	-
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GM Yrd.	Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul	Genel Müdür Yardımcısı ve Grup Başkan Vekili	-	-
Yavuz ÖZTÜRK	Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı	Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul	Proje Uygulama Müdürü	-	-

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

Şirket, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ 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 birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Ergin KAYA - Yönetim Kurulu Başkanı

1970 yılında Artvin'de doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı, Müfettiş, Bölüm Müdürü, Daire Başkanı görevlerinde bulunan KAYA, 31 Mayıs 2019 tarihinden itibaren Operasyonel İşlemler ve Dijital Dönüşümden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. 24 Haziran 2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir. 08 Ağustos 2023 tarihinde 3 yıllık görev süresi ile tekrar Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ 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 Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş, Kıdemli 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 Üyeliğine seçilmiştir. 08 Ağustos 2023 tarihinde 3 yıllık görev süresi ile tekrar Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Mehmet Hakan TERCAN - Yönetim Kurulu Üyesi

1969 yılında Çorum'da Doğan Mehmet Hakan TERCAN, 1992 yılında İhsan Doğramacı 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 Türkiye Halk Bankası A.Ş. 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 Türkiye Halk Bankası A.Ş. Bilgi Teknolojileri Grup Başkanlığı bünyesinde Altyapı Yönetimi Daire Başkanlığı görevini yürüten TERCAN, 16 Nisan 2020 itibarıyla Şirket Yönetim Kurulu Üyeliğine atandı. . 08 Ağustos 2023 tarihinde 3 yıllık görev süresi ile tekrar Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.

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 Kuvvetleri Komutanlığında çalışan KOLAYLI, 1993-2008 yılları arasında Türkiye İş Bankası'nda Şantiye Şefi olarak çalıştı. 2009 yılında Falezboru JV Şirketi'nde Proje Müdürü olarak görev almasının ardından, 2010 yılında Ukrayna'nın başkenti KİEV'de Megateknikbud şirketinde ofis binası inşaatı projesinde Koordinatör olarak çalıştı. 2011-2018 yılları arasında sırasıyla, Akgün Mühendislik, Uzunlar İnşaat, Sera Yapı, Biscon Yapı, Kavan Yapı, Palace MMC gibi şirketlerde Proje Müdürü olarak görev alan KOLAYLI, 24 Haziran 2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. 08 Ağustos 2023 tarihinde 3 yıllık görev süresi ile tekrar Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.

Fuat GEDİK - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1956 yılında Erzurum'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da tamamladı. 1978 yılında Eskişehir İktisadi Ticari İlimler Akademisi'nden mezun oldu. 1979-1991 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunan GEDİK, 1991-1999 yılları arasında Albarakatürk ve Türkiye Finans Katılım Bankaları'nda Şube Müdürlüğü, 1999-2014 yılları arasında da İstanbul Deniz Otobüsleri AŞ'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 2014-2016 döneminde İller Bankası Yönetim Kurulu Başkanlığı'na atanan 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, akabinde 2019-2021 yılları arasında Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 27.05.2021 tarihinde Şirket Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine atanan GEDİK, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi ünvanına sahiptir. . 08 Ağustos 2023 tarihinde 3 yıllık görev süresi ile tekrar Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.

Erdal BEKİN - Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı

1975 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1998 yılında mezun olduktan sonra, 2022 yılında, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde işletme yüksek lisansını tamamladı. Çalışma hayatına 1998 yılında şantiye şefi olarak başladı. 1999 - 2011 yılları arasında Türkiye Halk Bankası AŞ bünyesinde mühendis olarak görev yaptı. 2011 yılı Şubat ayında Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ bünyesine

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Halk Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

katılarak çalıştığı süre boyunca, Bölüm Müdürlüğü, Grup Başkanlığı, Genel Müdür Yardımcılığı, Genel Müdür Vekili görevlerini üstlenen ve 31 Mart 2022 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan BEKİN, 26 Mayıs 2022 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görevine devam etmektedir. 08 Ağustos 2023 tarihinde 3 yıllık görev süresi ile tekrar Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.

Yaşar GÖKTAŞ - Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı

Trabzon 1972 doğumlu Yaşar GÖKTAŞ, 1995 yılında Çukurova Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İngilizce İktisat Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına İnterbank AŞ'de Kurumsal Bankacılık Grubu Risk Yönetim ve Krediler Bölümü'nde başladı. Çalışma hayatının sonraki yıllarında Alternatifbank, Yapı Kredi (Deutschland) AG, Aktifbank ve Ağaoğlu Şirketler Grubu'nda devam eden GÖKTAŞ, 07.11.2016 tarihinden beri Şirket bünyesinde Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı görevini yürütmektedir.

Yavuz ÖZTÜRK - Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı

1978 yılında İstanbul'da doğdu. 2001 yılında Trakya üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra çalışma hayatına 2003 yılında başladı. Çalışma süresi içinde yurt içinde yapılan projelerde kontrol mühendisliği, şantiye şefliği ve proje müdürü olarak görev aldı. 2012 yılında Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ bünyesinde Yönetmen olarak göreve başlamış olup, çalıştığı süre boyunca sırasıyla Proje Uygulama Bölüm Müdürü, Proje Uygulama Müdürü görevlerinde bulunmuş ve 14.06.2022 tarihinden itibaren Proje Uygulama ve Geliştirme Genel Müdür Yardımcılığına atanmıştır.

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Yönetim Kurulu Üyeliği Yaptığı Şirketler	Görevi	Sermaye Payı %	Göreve devam edip / etmediği
Ergin KAYA	Bileşim Finansal Teknolojiler ve Ödeme Sistemleri AŞ	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Ediyor
	Safir Çarşı Yönetimi AŞ	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Etmiyor
	Yıldız Tekno GSYO A.Ş	YK Başkan Vekilliği	-	Ediyor
Mehmet TANRIVERDİ	Safir Çarşı Yönetimi AŞ	Yönetim Kurulu Üyeliği	-	Etmiyor
Mehmet Hakan TERCAN	-	-	-	-
Raci Kaptan KOLAYLI	-	-	-	-


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fuat GEDİK	İller Bankası Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi	Yönetim Kurulu Başkanı / Üyeliği	-	Etmiyor
Erdal BEKİN	Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Başkan Yardımcısı	-	Ediyor
	Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Başkan Yardımcısı	-	Ediyor
	Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Başkan Yardımcısı	-	Ediyor
Yaşar GÖKTAŞ	Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Üyesi	-	Ediyor
	Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Üyesi	-	Ediyor
	Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Üyesi	-	Ediyor
Yavuz ÖZTÜRK	Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	Ortaklar Kurulu Üyesi	-	Ediyor

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

 HALK YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu, Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcısı'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir.

TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	2.071.198	2.371.433	3.716.816	3.687.536
Toplam	2.071.198	2.371.433	3.716.816	3.687.536


H. K. GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


H. K. GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

30.06.2023 sonu itibarıyla yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi kişiler için ayrılan karşılıkların toplamı 2.215.492 TL'dir.

TL	Kıdem Tazminatı Karşılığı	Yıllık İzin Karşılığı	Prim Karşılığı	Toplam
Genel Müdür	208.726	633.080	116.633	958.439
Finans Genel Müdür Yrd.	123.722	346.800	80.929	551.451
Proje Genel Müdür Yrd.	177.589	446.083	81.929	705.601
	510.037	1.425.963	279.492	2.215.492

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi (Yıl)
Ergin KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	3/3
Mehmet TANRIVERDİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3/3
Mehmet Hakan TERCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	3/3
Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3/3
Fuat GEDİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3/3
Erdal Bekin	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	3/3

Yönetimde Söz Sahibi Personel:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Erdal BEKİN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	-
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GM Yrd.	-
Yavuz ÖZTÜRK	Proje Geliştirme ve Uygulama GM Yrd.	-

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

16.3. İhraççının 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 çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır.
Fuat 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 çalışmalarda bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna 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 verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına
Fuat GEDİK	Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	
Serpil YÖRÜK	Üye- Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.
--	--	--

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri:

Adı Soyadı	Üstlendiği Görevler	Komitenin Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur.
Fuat GEDİK	Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	

Ücretlendirme Komitesi Üyeleri:

Adı Soyadı	Üstlendiği Görevler	Komitenin Görevi
Fuat GEDİK	Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları, Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunar.
Mehmet TANRIVERDİ	Üye-Yönetim Kurulu Başkan Vekili	

 HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

 HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sürdürülebilirlik Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Üstlendiği Görevler	Komitenin Görevleri
Fuat GEDİK	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Şirket'in sürdürülebilirlik konusundaki çalışmalarını koordine eder, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "Sürdürülebilirlik Politikası"nın takibini yapar ve uygulanmasını 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	
Erdal BEKİN	Üye - Genel Müdür	
Yaşar GÖKTAŞ	Üye - Finansal Yönetim ve Planlama GMY	
Yavuz ÖZTÜRK	Üye-Proje Geliştirme ve Uygulama GMY	

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket Kurulca belirlenen kurumsal yönetim ilkelerine göre birinci grupta yer almaktadır. Şirket'in 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 gözeterek 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.

Şirket, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise gerekli çalışmaları titizlikle yürütmektedir. Uygulanamayan istisna nitelikteki 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 Avrasya Derecelendirme Hizmetleri AŞ tarafından tamamlanmış olup, Şirket, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notu 10 üzerinden 9,23, görünümü ise Stabil olarak belirlenmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,50, Menfaat Sahipleri 94,38, Yönetim Kurulu 92,34 şeklindedir.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. Şirket, 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 biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Şirket, genel kurul ve sermaye artırım işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerinin düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesini teminen, Genel Müdür'e bağlı olarak faaliyet gösteren Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğünü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Serpil YÖRÜK'dür. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Serpil YÖRÜK, SPK mevzuatının öngördüğü lisanslara sahiptir.

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

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta	Lisans Bilgisi
Serpil YÖRÜK	Yönetmen	216 600 10 33	serpil.yoruk@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme / Türev Araçlar Lisansları
Mustafa Erhan ÇELEBİ	Uzman Yrd.	216 600 10 06	mustafaerhan.celebi@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü esas itibarıyla;

- ☐ Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel 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 sonuçlarının 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 tanıtımına ve olumlu değerlendirilmesine katkıda bulunma,
- ☐ GYO sektörü ve rakip şirket performansları ile ilgili gelişmeleri izleme, üst yönetimi bilgilendirme,
- ☐ Günlük 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.


MUSTAFA ERHAN ÇELEBİ
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ


SERPİL YÖRÜK
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççının finansal tablo dönemleri ve son durum itibarıyla personel sayısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Personel Sayısı	41	42	45	44

Personelin beyaz/mavi yaka olarak dağılımı ise aşağıda gösterilmiştir:

Personelin Dağılımı	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Beyaz Yakalı	41	42	45	44
Mavi Yakalı	-	-	-	-
Toplam	41	42	45	44

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

Personelin Dağılımı	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Yurt içi	41	42	45	44
Yurt dışı	0	0	0	0
Toplam	41	42	45	44

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu, 13 Temmuz 2023 tarihli kararı ile Şirket'in 2022 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 08 Ağustos 2023 Salı günü %79,40 katılım oranı ile yapılmıştır. Genel Kurul tescil süreci 22 Ağustos 2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Durum İtibarıyla		31.12.2022	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türkiye Halk Bankası AŞ	25.992.187,290	1,58	24.807.133,16	1,58
Türkiye Halk Bankası AŞ	1.157.787.575,102	70,38	1.105.000.875,91	70,38
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	620.754,310	0,04	592.452,44	0,04
Halk Finansal Kiralama AŞ	2,473	<0,01	2,361	<0,01
Halka Açık Kısım	460.599.480,825	28	439.599.536,13	28
Halk GYO AŞ	39.390.720,465		33.160.262,98	
Türkiye Halk Bankası AŞ	121.143.867,460		115.620.590,90	
Diğer	300.064.892,900		290.818.682,25	
Toplam	1.645.000.000,00	100	1.570.000.000,00	100

NAZK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NAZK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Türkiye Halk Bankası AŞ'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Durum İtibarıyla		31.12.2022	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türkiye Varlık Fonu	6.573.603.541,96	91,49	4.357.946.230,29	87,70
Diğer	611.174.500,00	8,51	611.174.500,00	12,30
TOPLAM	7.184.778.041,96	100	4.969.120.730,29	100

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

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

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

*Türkiye Halk Bankası AŞ'nin Borsa İstanbul'da işlem gören Şirket'in halka açık hisse senetlerinden gerçekleştirdiği alımlar sonrası edindiği paydır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi gereğince; A Grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Payların devri kısıtlanamaz. A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulunun yarıdan 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 Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne aittir. A ve B grubu paylarda farklı oy hakkı bulunmamaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu seçiminde aday gösterme imtiyazı	1,00	26.612.944,073	%1,62
B	Halimine	Yoktur.	1,00	1.618.387.055,927	%98,38
			TOPLAM	1.645.000.000,00 TL	100


HALK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Ticaret Unvanı	Sermaye Payı		Kontrolün Kaynağı	Tedbir
	Tutarı (TL)	Oranı (%)		
Türkiye Halk Bankası AŞ	1.245.428.599,96	79,33	Sahip olduğu paylar	Yoktur

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Türkiye Halk Bankası A.Ş.'deki mevduatlar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Vadesiz mevduat	797.854	2.129.931	17.306.758	5.615.911
Vadeli mevduat	48.750.104	50.976.883	446.611.727	465.163.681
Pos bakiyesi	-	-	300.000	225.000
Toplam	49.547.958	53.106.814	464.218.485	471.004.592
İlişkili taraf bakiyeleri				
Halk Varlık Yönetimi AŞ kira sertifikası ihracı	335.615.485	747.962.082	418.475.795	206.843.836
Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den alınan kısa vadeli krediler	47.231.352	113.177.368	239.581.868	463.145.196
Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den alınan uzun vadeli krediler	70.861.117	22.928.788	832.388.026	1.787.500.000
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları	26.391.408	127.871.426	131.250.910	167.127.699
Toplam	480.099.362	1.011.939.664	1.621.696.599	2.624.616.731


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

30.06.2023	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa Vadeli		Uzun Vadeli		Kısa Vadeli		Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler (TL)								
Ortaklar								
Türkiye Halk Bankası AŞ					-	-463.145.196	-38.914.215	-1.787.500.000
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Halk Finansal Kiralama AŞ					-	-114.505.356	-	-52.622.343
Halk Varlık Kiralama AŞ					-	-206.843.835		
TOPLAM	60	0	0	0	0	-784.494.387	-38.914.215	-1.840.122.343

30.06.2023	Peşin Ödenmiş Giderler				Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			
	Kısa Vadeli		Uzun Vadeli		Kısa Vadeli		Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler (TL)								
Ortaklar								
Türkiye Halk Bankası AŞ	-422.036.439		-429.614.763		74.266		160.000.000	
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Halk Finansal Kiralama AŞ			12.956.580		2.350		222.763.585	
Halk Varlık Kiralama AŞ								
TOPLAM	-422.036.439	0	-416.658.183	0	76.616	0	382.763.585	0

31.12.2022	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa Vadeli		Uzun Vadeli		Kısa Vadeli		Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler (TL)								
Ortaklar								
Türkiye Halk Bankası AŞ					27.430	239.581.869	85.000.000	832.388.026
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Halk Finansal Kiralama AŞ					-	77.962.926		53.287.984
Halk Varlık Kiralama AŞ					-	418.475.793		
TOPLAM	0	0	0	0	27.430	736.020.588	85.000.000	885.676.010

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2022	Peşin Ödenmiş Giderler				Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			
	Kısa Vadeli		Uzun Vadeli		Kısa Vadeli		Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler (TL)								
Ortaklar								
Türkiye Halk Bankası AŞ	-210.000.000		-630.000.000					
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								373.825.000
Halk Finansal Kiralama AŞ								
Halk Varlık Kiralama AŞ			1.899.844					
TOPLAM	-210.000.000	0	-628.100.156	0	0	0	0	373.825.000

31.12.2021	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa Vadeli		Uzun Vadeli		Kısa Vadeli		Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler (TL)								
Ortaklar								
Türkiye Halk Bankası AŞ	60				10.021	113.177.368	85.000.000	22.928.788
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler								
Halk Finansal Kiralama AŞ								
Halk Varlık Kiralama AŞ					-	57.063.382		70.808.044
TOPLAM	60	0	0	0	10.021	918.202.832	85.000.000	93.736.832

31.12.2021*	Peşin Ödenmiş Giderler			
	Kısa Vadeli		Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler (TL)				
Ortaklar				
Türkiye Halk Bankası AŞ				
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler				
Halk Finansal Kiralama AŞ				
Halk Varlık Kiralama AŞ			561.536	
TOPLAM	0	0	561.536	0

(*: 31.12.2021 yılında ilişkili taraflarla yatırım amaçlı gayrimenkul bakiyeleri bulunmamaktadır.)

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

31.12.2020	Alacaklar				Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler	
	Kısa Vadeli		Uzun Vadeli		Kısa Vadeli		Uzun Vadeli		Kısa Vadeli	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler (TL)										
Ortaklar										
Türkiye Halk Bankası AŞ	60				8.742	47.231.352		70.861.117		
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler										
Halk Finansal Kiralama AŞ					-	12.957.765		13.433.643	52.208	
Halk Varlık Kiralama AŞ					-	335.615.485				
TOPLAM	60	0	0	0	8.742	395.804.602	0	84.294.760	52.208	0

İlişkili taraflarla olan işlemler (TL)

30.06.2023	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
Ortaklar						
Türkiye Halk Bankası AŞ	-63.047.753	177.343.032	119.785	138.752.745	14.881.989	110.103.819
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	44.152.249			3.058.680	24.029.464
Halk Leasing Finansal Kiralama AŞ	-	19.062.691			158.708	166.178.454
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ					6.934	
Toplam	-63.047.753	240.557.972	192.930.979	138.752.745	18.099.377	300.311.737


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İlişkili taraflarla olan işlemler (TL)						
31.12.2022	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
Ortaklar						
Türkiye Halk Bankası AŞ	-21.829.926	55.628.754	-	-60.097.037	955.599	-35.297.690
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	104.656.153	-	-	-	-95.755.605
Halk Leasing Finansal Kiralama AŞ	-	6.501.057	38.572.154	-	-	-45.073.211
Halk Yatırım Menkul Değerler	-	-	-	-	375.000	-
Toplam	-21.829.926	166.785.964	38.572.154	-60.097.037	1.330.599	-176.126.506

İlişkili taraflarla olan işlemler (TL)						
31.12.2021	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
Ortaklar						
Türkiye Halk Bankası AŞ	-6.552.678	13.953.501	-	-48.536.015	1.156.995	-4.203.458
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	89.729.513	-	-	-	-89.729.513
Halk Leasing Finansal Kiralama AŞ		2.195.574	47.291.928			-13.360.339
Toplam	-6.552.678	105.878.588	47.291.928	-48.536.015	1.156.995	-107.293.310

İlişkili taraflarla olan işlemler (TL)						
31.12.2020	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
Ortaklar						
Türkiye Halk Bankası AŞ	-					
	4.869.343	10.003.142	-	44.932.238	695.365	-3.691.074
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	33.734.958	-	-	-	-33.734.958
	-	-	-	-20.029	8.323	-
Halk Leasing Finansal Kiralama AŞ	-	811.929	5.702.884	-	-	-6.574.813

Halk Sigorta AŞ	-	-	-	-	314.966	-
Toplam	4.869.343	44.550.029	5.702.884	44.952.267	1.018.654	-43.940.845

TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Ücretler ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	2.071.198	2.371.433	3.716.816	3.687.536
Toplam	2.071.198	2.371.433	3.716.816	3.687.536

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

TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Net Satışlar	151.865.863	104.596.247	165.280.766	798.124.626
İlişkili Taraflara Yapılan Net Satışlar	49.821.610	55.088.693	81.926.963	201.800.498
İlişkili Taraflara Yapılan Net Satışların Toplam Net Satışlar İçindeki Payı	% 33	% 53	% 50	% 25

İlişkili taraflara yapılan satış tutarının net satış hasılatı içindeki oranı, 30 Haziran 2023 ara döneminde % 25, 2022 yılında % 50, 2021 yılında % 53, 2020 yılında % 33 olarak gerçekleşmiştir.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.645.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir.

Şirket'in hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 1.645.000.000 TL nominal değerdedir. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 26.612.944,073 TL'lik kısmı A grubu nama paylardan, 1.618.387.055,927 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 7.500.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerde 7.500.000.000 adet paya bölünmüştür.

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

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


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Nominal Değer (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Fiili Dolaşımda Bulunan Paylar	172.819.001,364	181.727.163,726	279.717.256,250	286.384.154,250
Toplam Sermaye	970.000.000,000	1.020.000.000,000	1.570.000.000,000	1.570.000.000,000
Fiili Dolaşım Oranı	17,82	17,82	17,82	17,82

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren 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 değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Sermaye Artırımı (2020)	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
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	02.09.2020 – 03.09.2020 / 10152
Sermaye Artırımı (2021)	970.000.000.-TL'den 1.020.000.000.- TL'ye bedelsiz sermaye artırımı
Sermaye Artırımının Kaynağı	2020 yılı dönem karı
Kurul İzin Tarihi	20.05.2021
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	17.06.2021 – 22.06.2021 / 10354
Sermaye Artırımı (2022)	1.020.000.000.-TL'den 1.530.000.000.- TL'ye bedelli sermaye artırımı
Sermaye Artırımının Kaynağı	Halka Arz
Kurul İzin Tarihi	25.03.2022
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	29.03.2022 - 29.03.2022 / 10547
Sermaye Artırımı (2022)	1.530.000.000.-TL'den 1.570.000.000.- TL'ye bedelsiz sermaye artırımı

Sermaye Artırımının Kaynağı	2021 yılı dönem karı
Kurul İzin Tarihi	18.05.2022
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	21.06.2022 - 21.06.2022 / 10603
Sermaye Artırımı (2023)	1.570.000.000.-TL'den 1.645.000.000.- TL'ye bedelsiz sermaye artırımı
Sermaye Artırımının Kaynağı	2022 yılı dönem karı
Kurul İzin Tarihi	14.09.2023
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	21.09.2023 - 21.09.2023 / 10919

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun 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. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

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

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının 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 haklara 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 kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in 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 bağımsız 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 unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması 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 konularda rapor hazırlamak, kararlarını uygulamak veya iç denetim amacıyla içlerinde 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 Şirket'in 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 sınırlamalar hakkında bilgi:

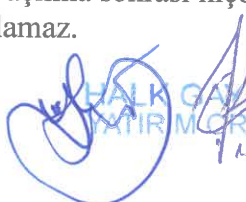
Şirket'in esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca; A Grubu pay sahiplerinin, Şirket Yönetim Kurulu üye seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Yönetim Kurulunun yarıdan 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 tanınmış başka bir imtiyaz bulunmamaktadır.

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

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşmenin 9. maddesi uyarınca; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları 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, Şirket'in 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 hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi 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 sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. 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 koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Sözleşme Tarihi	Sözleşme Tutarı	Para Birimi	Sözleşme İçeriği	Sözleşme Tarafı
08.12.2016	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 Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşil (Evora İzmir Projesi)	Emlak Konut GYO AŞ
23.02.2018	27.000.000	EUR	İFM Düşey Sirkülasyon İşleri Sözleşmesi	Buga Otis Asansör San. Ve Tic. AŞ


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

22.10.2020	5.750.000	TRY	Beyoğlu Binası Yenileme ve Kira Sözleşmesi	Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ
12.02.2020	%53 Hasılat Paylaşım	TRY	Kocaeli / Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi	Marmara Metal Mamülleri Tic. AŞ
28.12.2021	%5 Hasılat Paylaşımı	TRY	Adapazarı / Paye Sakarya Projesi	Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ
01.06.2022	840.000.000	TRY	İstanbul Finans Merkezi A Blok Kira Sözleşmesi	Türkiye Halk Bankası AŞ

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun 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 2020	15.02.2021
1 Ocak - 31 Aralık 2021	14.02.2022
1 Ocak - 31 Aralık 2022	18.02.2023
1 Ocak - 30 Haziran 2023	10.08.2023

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

Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar" Tebliği hükümleri uyarınca TMS/TFRS'ye göre hazırlanan 30.06.2023 ara dönem 2022, 2021 ve 2020 yıllık finansal tablolarını denetleyen kuruluşlarla ilgili özet bilgi aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçi Adı ve Soyadı	Görüş/Sonuç
01.01.2020 - 31.12.2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Zere Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	Olumlu
01.01.2021 - 31.12.2021	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Zere Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	Olumlu
01.01.2022 - 31.12.2022	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Zere Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	Olumlu

01.01.2023 - 30.06.2023	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Zere Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	Olumlu
-------------------------	---	--------------------------------------	--------

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

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

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

2013 mali yılı kazançlarından başlamak üzere, her hesap yılı için net dağıtılabilir dönem karının, asgari %50 oranında bir tutarın nakit kar payı ya da bedelsiz hisse senedi olarak, karara bağlanan Genel Kurul toplantısını takiben en geç üç ay içerisinde, Türkiye'de uygulanmakta olan mevzuata uygun şekilde dağıtılacaktır.

"Madde 30.1: Şirket'in, bir hesap dönemi içinde elde ettiği gelirlerden her türlü gider, karşılıklar, vergiler çıktıktan sonra kalan miktar net kardır.

Kanunen ayrılması 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 verilemeyeceği gibi belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Net kardan varsa geçmiş yıllar zararlarının düşülmesinden sonra bulunacak tutara;

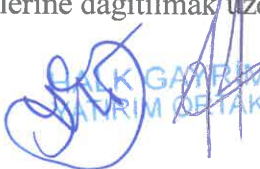
30.1.1 - Yüzde beşi (%5) kanuni yedek akçeye,

30.1.2 - Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını 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 dağıtılabilir.

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


ZERE GAYE ŞENTÜRK
Sorumlu Denetçi

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

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

30.2 - İşbu Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan temettüler geriye alınamaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512. maddesi hükmü saklıdır."

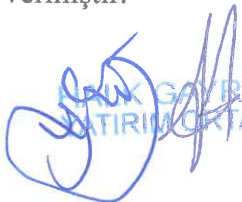
Şirket'in;

- 31.12.2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait 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 fıkra hükmü uyarınca, %5 oranında 2.459.947,85 TL Birinci Tertip Kanuni 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 dönemine ait mali tablolarında yer alan net dönem karı 352.595.666,97 TL olup, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise 61.051.809,12 TL'dir. Şirket, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2020 yılı mali tablolarımızda yer alan 61.051.809,12 TL net dönem karından, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin birinci fıkra hükmü uyarınca, %5 oranında 3.052.590,46 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına ve safi karın 5.000.000,00 TL tutarında nakit, 50.000.000,00 TL tutarında bedelsiz olarak dağıtılmasına karar vermiştir.

- 31.12.2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait mali tablolarında yer alan net dönem karı 378.556.382-TL olup, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise 51.325.429,76 TL'dir. Şirket, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2021 yılı mali tablolarımızda yer alan 51.325.429,76 TL net dönem karından, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin birinci fıkra hükmü uyarınca, %5 oranında 2.566.271,49 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına ve safi karın 4.000.000,00 TL tutarında nakit, 40.000.000,00 TL tutarında bedelsiz olarak dağıtılmasına karar vermiştir.

- 31.12.2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait mali tablolarında yer alan net dönem karı 6.602.399.467-TL olup, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise 88.530.329,99 TL'dir. Şirket, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2022 yılı mali tablolarımızda yer alan 88.530.329,99 TL net dönem karından, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin birinci fıkra hükmü uyarınca, %5 oranında 4.426.516,50 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına ve safi karın 7.500.000,00 TL tutarında nakit, 75.000.000,00 TL tutarında bedelsiz olarak dağıtılmasına karar vermiştir.


TÜRK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


TÜRK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Halk GYO ve bağlı ortaklıkları ; tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 1 adet icra hukuk mahkemesi davası ve 2 idare mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Şirket aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 10 adet dava/icra takibi olup; bunların 2 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası, 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası, 1 iş davası ve 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 3 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 30 adet tüketici davası, 11 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır. Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı adına açılmış herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 2 tüketici davası, 1 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 1 iş davası ve Adi Ortaklığımızı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmaktadır. Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhinde süren davalarda Şirket'in mali bir yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, dava ve icra takiplerine karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ adına açılmış herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

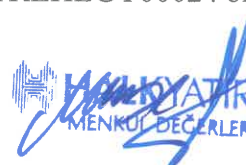
23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yoktur	26.612.944,073	100	1	26.612.944,073	1,62
B	Hamiline	Yoktur	1.618.387.055,927	100	1	1.618.387.055,927	98,38
					TOPLAM	1.645.000.000,00	100,00

Şirket'in 1.645.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %.91,18541 oranında artırılarak 3.145.000.000 TL'ye çıkartılacak olması nedeniyle 24.267.122,255 TL nominal değerli A grubu ve 1.475.732.877,745 TL nominal değerli B grubu paylar ihraç edilecektir.

Bu payların nama yazılı olarak halka arz edilecek (A Grubu) ISIN kodu TREHLGY00024 olup, hamiline yazılı payların (B Grubu) ISIN kodu TREHLGY00016'dır.


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket esas sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” bölümüne ilişkin 8. maddesine göre Sermaye’deki A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklık payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

1- Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn 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 kardan pay almak hakkında sahiptir.

Hak Kazanılan Tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar, kar elde edilmesi, kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması haline, dağıtım tarihi itibarıyla payların tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler 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 İntikali Hakkında Kanun” hükümleri uygulanır. Bununla birlikte, 2308 sayılı “Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun”un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi’nin 20.6.2019 tarih ve 30807 sayılı Resmi 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 Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve Bu Hakkın Yurt Dışında Yerleşik Pay Sahipleri Tarafından Kullanım Prosedürü: Yoktur.

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


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Her pay sahibi yeni çıkarılan payları mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkına haizdir. Kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmekdikçe yeni pay çıkarılamaz.

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

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

TTK madde 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbest kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

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

4- Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

Şirket'in 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, SPKn madde 29,30, Vekaleten 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 Sızil Gazetesinde yayınlanan ilanla çağırılır. Bu çağrı ilan 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 sahiplerine toplantı günüyle gündem ve ilanın çıktığı ve/veya çıkacağı gazeteler iadeli taahhütlü 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, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce TTK' nın 437. maddesi çerçevesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, aşağıdaki hususlar dikkati çekecek şekilde yatırımcılara ayrıca duyurulur.

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

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 azli, değiştirilmesi veya seçimi varsa; azil ve değiştirme gerekçeleri, yönetim kurulu üyeliği adaylığı şirket'e 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 benzeri hususlar hakkında bilgi

d) Şirket pay sahiplerinin gündeme madde konulmasına ilişkin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletmış oldukları talepleri, yönetim kurulunun ortakların gündem önerilerini kabul etmediği hallerde, kabul görmeyen öneriler ile ret gerekçeleri

e) Gündemde esas sözleşme değişikliği olması durumunda ilgili yönetim kurulu kararı ile birlikte, esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri.

TTK madde 415 uyarınca, genel kurul toplantısına yönetim kurulu tarafından düzenlenen “hazır bulunanlar listesi”nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir.

Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekaletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç 1 gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler.

TTK Madde 419 uyarınca, esas sözleşmeden aksine bir düzenleme yoksa toplantıyı genel kurul tarafından seçilen pay sahibi taşıması şart olmayan bir başkan yönetir. Başkan tutanak yazmanı ile gerek görürse oy toplama memurunu 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 hükmü geçersizdir.

TTK madde 1527 uyarınca:

a) Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur. Bu hükmün uygulanması esasları Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca hazırlanan yönetmelikle düzenlenir.

b) Şirket, elektronik ortamda oy kullanabilmek için, bu amaca özgülenmiş bir internet sitesine sahiptir.

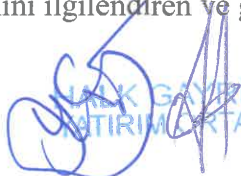
c) Şirket genel kurullarına elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fiziki katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

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

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

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

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


MENKUL GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Aksine esas sözleşmeden hüküm nulunmadığı takdirde şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanılır.

7- Oy Hakkı (TTK madde 432,433,434,435,436, SPKn madde 30)

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

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

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

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

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

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporları, denetleme 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.

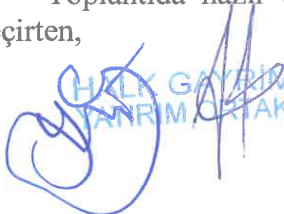
Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süreyle merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere, gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirketin işleri;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

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

TTK madde 445 uyarınca, 446. maddede belirtilen kişiler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kularına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar 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 geçiren,


Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

- Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan ayrırlıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,
- Yönetim kurulu
- Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden herbiri iptal davası açabilir.

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

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler 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.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr 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 açılabilir.

10- Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559)

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 konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md.412 uyarınca; Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme 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 almasına 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 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 atamasını isteyebilir.

TTK md.531 uyarınca; Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih

yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

TTK md.559 uyarınca; Kurucuların, Yönetim Kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirketin tescili 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 yirmide 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 kullanılmışsa belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasına gündemde yer alması abile genel kuruldan isteyebilir.

Genel kurul istemi onaylarsa 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 yirmide 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'ın ilgili düzenlemelerince mümkün 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 alım teklifi sonucunda 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 paylarını 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 paylarının iptali ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirkette talep edebilirler.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 03 Ekim 2023 tarih ve 798 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında;

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8.maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketin 7.500.000.000 Türk Lirası olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.645.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle, %91,18541 oranında, 1.500.000.000 Türk Lirası artırılarak 3.145.000.000 Türk Lirası'na çıkarılmasına, artırılan 1.500.000.000 Türk Lirası sermayeyi temsil eden, her biri 1,00 TL nominal değerli 1.500.000.000 adet payın, Esas Sözleşme'de A Grubu paylara tanınan imtiyazlar korunacak şekilde, 24.267.122,255 adedin A grubu nama yazılı, 1.475.732.877,745 adedin B grubu

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değer üzerinden kullandırılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine, pay sahiplerinin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine, süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan 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 kullandırılmasından sonra kalan B grubu payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan Borsa İstanbul A.Ş.'de satışa sunulmasına, satılamayan payların iptal edilmesine, 2 (iki) günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilmesine, sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirket pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 33 uyarınca sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan raporun onaylanarak, izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasına, sermaye artırımını işlemleri kapsamında Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Şirket'in ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. 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 alıncağını 03 Ekim 2023-35 tarih ve sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket'e bildirmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

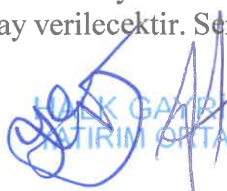
24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 7.500.000.000- TL kayıtlı sermaye tavanı bünyesinde, çıkarılmış sermayesi %91,18541 oranında arttırılarak, 1.645.000.000-TL'den 3.145.000.000-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 . 24.267.122,255 TL nominal


HALK YATIRIM MENKUL
DEĞERLER A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

değerli A grubu nama yazılı, 1.475.732.877,745 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı paylardır.

Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların % 91,18541 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 arza katılım 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 gününün resmi tatile rastlaması 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 Duyurusu 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.

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 haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değer 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 kullacaklardır. 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.borsaistanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitelerindeki “Üyeler” başlıklı bölümünde yer almaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Türkiye Halk Bankası A.Ş. Anadolu Kurumsal Şubesi nezdindeki Şirket adına açılan TR24 0001 2009 8360 0080 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 aktarılmak üzere, yeni pay


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

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

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 tahsil edildikçe yukarıda belirtilen özel hesaba aktarılacaktır.

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

c) Başvuru yerleri:

Yeni pay alma hakları 24.1.10 bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının 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.

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

d) 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 ilgil 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 güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

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

-Sermaye artırımı süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması

hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükmü gereği izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek 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 görüşü 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 görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

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

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

Sermaye artırımını; Şirket tarafından bedelli sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak payların ortaklara yeni pay alma hakları kullandırılarak satılması, yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların BİST Birincil Piyasa'da iki iş günü süre ile nominal değerin altında olmamak üzere satılması suretiyle gerçekleştirilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların satışının Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da, piyasa fiyatı üzerinden gerçekleşecek olmasından ve emir gerçekleşmeden girilen talebe ilişkin bedel tahsilatı yapılamayacağından, 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, Şirket'te sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

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

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPK'nın 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından 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, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi 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 listesinin 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 kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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

Yoktur.

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

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 sürenin son gününün resmi tatile 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 satışa sunulacaktır.

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

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Ortakların yeni pay alma oranı %91,18541'dir.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Türkiye Halk Bankası A.Ş. 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.

Yeni pay alma haklarını 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 yatıracaklardır.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortaklarımızın, yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle rüçhan hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde ... adresine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir.

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

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

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

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

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

h) 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 artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (yeni pay alma) hakkı kullanım süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurallarla 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 fiyattan Borsa'da satışa sunulacaktır.


HAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirket'in ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş., yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılamaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Pazar'da satılmaz ise, söz konusu satılamayan 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 03 Ekim 2023 tarih ve 35 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket'e bildirmiştir.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

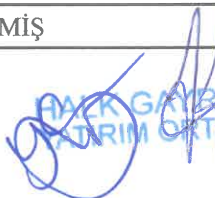
Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.halkgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ (www.halkyatirim.com.tr) internet sitelerinde ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı- Soyadı	Görevi	Kurum Adı
Ergin KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	Halk GYO
Mehmet TANRIVERDİ	Yönetim Kurulu Bşk.Yrd.	Halk GYO
Mehmet Hakan TERCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Halk GYO
Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Halk GYO
Fuat GEDİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Halk GYO
Erdal BEKİN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	Halk GYO
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GMY	Halk GYO
Yavuz ÖZTÜRK	Proje Geliştirme ve Uygulama GMY	Halk GYO
Ekrem KALAYCIOĞLU	Finansal Yönetim Müdürü	Halk GYO
Serpil YÖRÜK	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Halk GYO
Koray BİRİNCİ	Finansal Yönetim Yönetmeni	Halk GYO
Yusuf Duran OCAK	Finansal Yönetim ve Planlama GMY	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Yusuf ERBAŞ	Ortaklıklar Koordinasyon Daire Başkanı	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Tülün ÖZCAN	Ortaklıklar Koordinasyon Bölüm Müdürü	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Tülay KARABOĞA	Ortaklıklar Koordinasyon Yetkili	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Bülent SEZGİN	Genel Müdür	Halk Yatırım
Zafer MUSTAFAOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Güldane Gülfer ÖZŞAHİN	Müdür	Halk Yatırım
Menevşe ÖZDEMİR DİLİDÜZGÜN	Müdür	Halk Yatırım
Haşim Can Yılmaz	Uzman Yardımcısı	Halk Yatırım
Gizem ERMİŞ	Uzman Yardımcısı	Halk Yatırım


HAALK GAYR MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HAALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İrem SAYAN	Uzman Yardımcısı	Halk Yatırım
Zere Gaye ŞENTÜRK	Sorumlu Denetçi	Deloitte

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak 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 Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılamayan payların; halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alma taahhüdü bulunmaktadır.

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

Kullanılmayan yeni pay alma hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak nominal değer altındaki olmamak üzere BİAŞ 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 kurumdan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte 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 olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

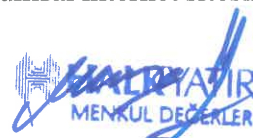
24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

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

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değer altındaki 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 Satışı Tebliği"nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Halka arz süresi iki iş günüdür. Halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal internet sitesinde


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(www.halkgyo.com.tr), KAP’da (www.kap.org.tr) ve Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ (www.halkyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama söz konusu değildir.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar 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 kuruluşlarının isimleri:

Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti’nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas 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.

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	En İyi Gayret	Yoktur	Yoktur	1.500.000.000	%100


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş olan Halk Yatırım ile İhraççı arasında 03.10.2023 tarihinde “Sermaye Artırımı Finansal Danışmanlık ve Aracılık Sözleşmesi” imzalanmıştır. En iyi gayret aracılığı ile gerçekleştirilecek sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların Borsa Birincil Piyasa’da satışı Halk Yatırım tarafından yapılacaktır.

24.5. Halka arza ilişkin 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 komisyonu 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 artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkar bulunmamaktadır. Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri ile aralarında sermaye artırımını ile ilgili olarak herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Şirket’in payları A grubu (nama) ve B grubu (hamiline) olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar işlem görmezken, 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 kullandırılmaya başlandığı birinci gün itibarıyla MKK’da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul’da işlem göremeye başlayacaktır.

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

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

Şirket payları, Borsa İstanbul’da 22.02.2013 tarihinden itibaren ‘HLGYO’ ünvanı 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 görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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 dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler: İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

a) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

İhraca ilişkin toplam maliyetin 4.948.750 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1 TL nominal değerli payların toplamı 1.500.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,0033 TL'dir. Ortaklığın halka arzdan elde edeceği net gelir 1.495.051.250 TL olacaktır.

Yeni Pay Alma Haklarının Tamamının Kullanılması Durumunda	
SPK Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	3.000.000
BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	472.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	78.750
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	600.000,00
Aracı Kurum Ücreti (BSMV dâhil)	787.500

HAİT GAYR MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HAİT GAYR MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	10.000
TOPLAM	4.948.750
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	1.500.000.000
Pay Başına Maliyet	0,0033
Net Gelir (Tahmini)	1.495.051.250

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru neticesinde alınacak onay sonrası planlanan sermaye artırımından elde edilecek 1.500.000.000 TL fondan yaklaşık 4.948.750 TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra kalan 1.495.051.250 TL tutarındaki kaynağın, Şirket'in İstanbul Finans Merkezi projesi kapsamında kullandığı kredilerin geri ödemesinde, bu proje için yapılacak yatırım harcamalarında ve fon kullanıcısı olduğu kira sertifikalarının itfalarında kullanılması planlanmaktadır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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

Mevcut Ortakların Rüçhanlarını Kullanmaları Durumunda	%100 Katılım
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.06.2023)	12.052.505.198
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	1.645.000.000
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	7,3268
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	1.500.000.000
Halka Arz Masrafları	4.948.750
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	13.547.556.448
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	3.145.000.000
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başında Defter Değeri	4,3076
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Tutarı	-3,0191
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Yüzdesi	-41,2%

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

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Şirket paylarının 11.10.2023 tarihli ağırlıklı ortalama kapanış fiyatı 5,06 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına düzeltilmiş fiyat 3,1236 TL'dir.

$$(5,06 \text{ TL} + 1 \text{ TL} * \%91,185) / (1 + \%91,185) = 3,1236$$

Pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 3,1236 TL'den satıldığı varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplandığı tablo aşağıdaki gibidir.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Mevcut Ortakların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Sermaye	1.645.000.000
HLGYO Kapanış Fiyatı (11.10.2023)	5,06
Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	3,1236
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.06.2023)	12.052.505.198
Defter Değeri	7,3268
Halka Arz Geliri	4.685.389.507
Halka Arz Masrafları	4.948.750
Emisyon Primi	3.180.440.757
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	16.732.945.955
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	5,32
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Tutarı	-2,00626
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Yüzdesi	-27,38%
Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Tutarı	2,19690
Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Yüzdesi	70,33%

Yeni ortaklar için sulanma etkisi, sermaye artırım sonrası pay başına defter değeri (5,32 TL)'den düzeltilmiş fiyat olan 3,1236 TL'nin çıkarılmasıyla 2,19690 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 -2,00626 TL ve yüzdesi -27,38% , yeni ortaklar için ise pozitif sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 2,19690 TL ve yüzdesi % 70,33 'dir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya 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 31.12.2020 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 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 Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
1 Ocak – 31 Aralık 2020	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza	Zere Gaye Şentürk	Olumlu

	Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul		
1 Ocak – 31 Aralık 2021	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Zere Gaye Şentürk	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2022	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Zere Gaye Şentürk	Olumlu
1 Ocak – 30 Haziran 2023	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Zere Gaye Şentürk	Olumlu

İşbu izahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynen alındığını, kullanıldığı yerlerde kaynağının verildiğini, Şirket'in bildiği veya üçüncü şahsın yayınladığı bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik 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 İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki 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 iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi 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 durumu (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 yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle 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 anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu payların Borsa İstanbul’da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Dilimleri	Gelir Vergisi Oranı
70.000 TL’ye kadar	%15
150.000 TL’nin 70.000 TL’si için 10.500 TL, fazlası	%20
370.000 TL’nin 150.000 TL’si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL’nin 150.000 TL’si için 26.500 TL), fazlası	%27
1.900.000 TL’nin 370.000 TL’si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL’nin 550.000 TL’si için 134.500 TL), fazlası	%35
1.900.000 TL’den fazlasının 1.900.000 TL’si için 621.400 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL’den fazlasının 1.900.000 TL’si için 607.000 TL), fazlası	%40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

7316 sayılı “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, 15/07/2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oran; Bankalar, 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu Kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanacaktır.

Diğer taraftan, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan Kurumlar Vergisi oranı, 5 puan indirimli olarak uygulanacaktır.

İlgili düzenleme, 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen

vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15 Temmuz 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payları ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca, bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına 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 Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

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

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

30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları:

1 Ocak 2006 ve 31 Aralık 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi 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), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin 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 tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

BİST’te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi 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 matrahının 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 itfası halinde alış bedeli ile itfa 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 22.07.2006 tarih ve 012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (“BKK”) ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

(i)Paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST’te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı’nca 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;

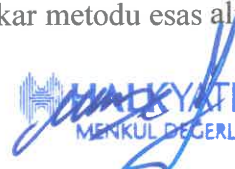
SPKn’na göre SPK’ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15,

(ii)KVK’nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı 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 tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır.


N. K. GAYDİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri 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 ortaklıkları payları olacak şekilde 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 paylarının 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 alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşımamak 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 endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te 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 sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde 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 madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı

ANKA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKA YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

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

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Karar'ı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'na %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış 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 almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

- Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini,
- Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince 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 müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

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

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca 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 dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları 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 zıyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme 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. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınacaktır.

GVK'nın mükerrer 81. Maddesi uyarınca, mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli , elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin 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. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

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 verilmez. 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 mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması 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 kurumlarca ana merkeze 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 belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir iş yeri 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.

30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01 Ocak 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 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

YABANCI MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YABANCI MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya 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 fonların 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 büyüklüğünün %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.

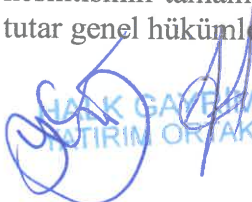
30.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (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 21.12.2021 tarihli ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Karar'ı gereğince 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (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 Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. 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; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde ret ve iade edilecektir.


HALK YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10'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 imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca 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 gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 numaralı fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış 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 "safı kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları ilk halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payları ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

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 kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10'dur)

ANKA MENKUL
DEĞERLER A.Ş.

ANKA YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca 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 işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN 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 unvanları ve adresleri):

Yoktur.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılacağı hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

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

Yoktur.

32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Barbaros Mahallesi Begonya Sokak WBC İş Merkezi No:2 Ataşehir / İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.halkgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma 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 kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

Ek 1- Bağımsız Denetim Kuruluşu Beyanı

Ek 2- Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Beyanı


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.