

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 1.020.000.000 TL'den 1.530.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 510.000.000 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 A.Ş.'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)'nın 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.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

İzahnamede geleceğe yönelik açıklamalara yer verilmesi durumunda yukarıdaki başlıkla beraber aşağıdaki gibi bir uyarıya giriş bölümünde yer verilmelidir. Kar tahmini ve beklentileri, risk faktörleri, eğilim bilgileri geleceğe yönelik açıklamalar kapsamında yer almaktadır.

“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, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	5
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	7
2. ÖZET	9
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	27
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	28
5. RİSK FAKTÖRLERİ	33
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	37
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	44
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	47
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	48
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	57
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	63
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	64
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	64
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	65
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	71
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	72
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	78

18. ANA PAY SAHİPLERİ	79
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	80
20. DİĞER BİLGİLER	84
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	88
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	89
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	91
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	98
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	106
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	107
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	107
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	109
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	110
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	119
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	120
33. EKLER	120

KISALTMA VE TANIMLAR

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

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN 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 A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Yaşar GÖKTAŞ Genel Müdür Yardımcısı Bülent KARAN Genel Müdür 27/01/2022	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Güner GEZEN Müdür Zafer MUSTAFAOĞLU Müdür 27/01/2022	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 A.Ş. Hasan Kılıç Sorumlu Denetçi	31.12.2018 ve 31.12.2019 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Zere Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	31.12.2020 Dönemine Ait Bağımsız Denetim ve 30.09.2021 Dönemine Ait Sınırlı Denetim Bağımsız Denetim Raporu
SAHA Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme A.Ş. Selim Sühan Seçkin Yönetim Kurulu Başkanı	2018 / 2019 / 2020 dönemlerine ait Kredi ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporları
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. Feyzullah YETGİN Genel Müdür	2021 dönemine ait Kredi ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporları
A ARTIBİR Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Burhanettin Tandoğan YK Başkanı Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No:400814	2018 dönemine ait Değerleme Raporları
NET KURUMSAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Erdeniz Balıkçioğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No:401418	2019-2020-2021 dönemine ait Değerleme Raporları

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 - İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme adı yoktur.
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: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok.No:1 34774 Yukarı Dudullu-Ümraniye/ 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 iştirak 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. Şirketin gayrimenkul portföyünde, inşaatı devam eden 2, projelendirme aşaması

	sektörler/pazarlar hakkında bilgi	devam eden 1 ve inşaatı tamamlanan ancak satışları devam eden 2 olmak üzere toplam 6 aktif gayrimenkul projesi, Erzurum ve İstanbul Beyoğlu'nda olmak üzere 2 arsa ve toplam 22 olmak üzere düzenli kira geliri elde edilen otel (2 adet) ve ofis binaları (20 adet) bulunmaktadır. Tamamlanan Projeler Halkbank Finans Kule (2012) İstanbul Referans Bakırköy Projesi (2014) İstanbul Levent Otel (2015) Eskişehir Panorama Plus Projesi (2015) Şekerpınar Projesi (2015) İstanbul Bizimtepe Aydos Projesi (2018) Erzurum Şehristan Konutları (2018) Salıpazarı Port Bosphorus Oteli (2018) Caddebostan Kentsel Dönüşüm Projesi (2020) Devam Eden Projeler İstanbul Finans Merkezi "Halk Ofis Kuleleri" Projesi Evora İzmir Projesi Dilovası Sanayi Sitesi Projesi Gayrimenkul Yatırımcılar Derneği'nin yayınladığı GYODER Gösterge 2021 yılı Türkiye gayrimenkul sektörü 3.çeyrek raporunda yer alan bilgiye göre, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen, 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. İnşaat sektörü 2021 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 6,7 oranında büyüyerek en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etmiştir. 2021 yılının 11 aylık döneminde konut satışları %9,2 oranında azalarak 1 milyon 265 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlar ise yüzde 55 oranında azalarak 249 bin adet olarak gerçekleşmiştir.
--	--	---

		Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar, mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık halen devam etmektedir. Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ekim ayı konut fiyat endeksi verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 40, reel olarak ise yüzde 16,8 oranında artış gerçekleşmiştir . Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir. 2021 yılı geneli sektör açısından değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektörel verilere bakıldığında ise, İnşaat Maliyet Endeksi'nin Kasım ayında %48,87'ye yükseldiği, İnşaat Güven Endeksi Aralık ayı verisinin ise %3,9 azalarak %90 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. 2021 4.çeyrekte yeni bir GYO kurularak toplam sayıları 37'ye yükselen GYO'ların Aralık ayı itibariyle piyasa değerleri toplamı 95 milyar TL'ye yaklaşmıştır. Halk GYO, 2,4 milyar TL'lik piyada değeri ile GYO sektöründe 13.sırada yer almaktadır. 2021'in üçüncü çeyreğinde GYO'ların halka açıklık oranı %43,2, fiili dolaşım oranı %23,9 olarak gerçekleşmiştir.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Global bazda yaşanan COVID 19 salgınının sosyal ve ticaret hayatına olumsuz etkileri, gerek global ekonomilerin gerekse Türkiye ekonomisinin geçmişteki kadar hızlı büyüyememesine ve hatta ekonomilerde küçülmelere sebep olmuştur. Küresel ekonominin 2021'de yüzde 5,9, 2022'de yüzde 4,9 büyümesinin beklendiği kaydedilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı tahminlerde, küresel ekonominin bu yıl yüzde 6 ve 2022'de yüzde 4,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

	2021 yılına ilişkin büyüme tahmininde yapılan aşağı yönlü revizyonun gelişmiş ekonomilerde kısmen arz kesintileri kaynaklı düşüşü yansıttığı belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde ise büyük ölçüde kötüleşen salgın dinamiklerini yansıttığı ifade edildi. Türkiye’de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve döviz kurlarındaki artış dolayısıyla yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) yıllık büyüme hızı %7,4 olarak gerçekleşirken, inşaat sektörünün büyüme hızı %6,7 olarak kaydedilmiştir. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda, 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının 11 aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. Kasım itibariyle konut satışlarının %9,2 oranında azaldığını görmekteyiz. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2021 yılı 11 aylık döneminde ipotekli satışlar %55 oranında azalmıştır. Pandemi ortamında ülke merkez bankalarının izlediği düşük faiz politikası arz kısıtı ile birleşti ve gayrimenkul sektörüne yönelik talep hızlandı; ayrıca tedarik zincirindeki sorunlar, enerji ve hammadde maliyetlerdeki artışlar üretim maliyetlerini artırdı ve konut fiyatları tarihin en yüksek düzeylerine taşındı. TÜİK tarafından yayınlanan “İnşaat Maliyet Endeksi” 2021 yılı Kasım ayında %48,87 olarak gerçekleşirken, TCMB tarafından yayınlanan Konut Fiyat Endeksi ise Ekim ayı itibariyle nominalde %40, reel olarak ise %16,8 olarak kaydedildi. Dolayısıyla, artan üretim maliyetlerinin yeni üretilen konutlarda fiyatları daha da yukarıya taşıyacağı söylenebilir.
--	--

		2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran’da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Aralık ayında %36,08 seviyesine çıkmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül’de 100 baz puanlık indirime gitmiş ve sürdürdüğü politika ile, Aralık ayı toplantısında %14,0’e kadar düşürmüştür. Konut kredisi faiz oranları ise Aralık ayı itibariyle yıllık % 17,82 olarak gerçekleşmiştir. Son dönemde döviz kurlarının Türk Lirası aleyhinde hareket ediyor olması girdi fiyatlarını artırmış ve maliyetlerde yükseltici etki oluşturmıştır. Bunlarla birlikte, kampanya dönemleri hariç olmak üzere, genel olarak artan konut kredisi faizlerinin de olumsuz yönde etki ederek, tüketicinin talebini azalttığı görülmüştür.																															
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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. 30.09.2021 tarihinde sona eren ara dönem hesap dönemi itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında kiracı-kiralayan ve Banka-kredili müşteri ilişkisi bulunmaktadır.																															
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	<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 A.Ş.</td><td>A</td><td>16.116.736,156</td><td>1,58</td></tr><tr><td>Türkiye Halk Bankası A.Ş.</td><td>B</td><td>717.898.619,943</td><td>70,38</td></tr><tr><td>Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</td><td>A</td><td>384.905,443</td><td>0,04</td></tr><tr><td>Halk Finansal Kiralama A.Ş.</td><td>A</td><td>1,534</td><td><0,01</td></tr><tr><td>Halk Açık Kısım</td><td>B</td><td>285.599.736,924</td><td>28,00</td></tr><tr><td>Toplam</td><td></td><td>1.020.000.000,000</td><td>100,00</td></tr></table>	Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı			Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	16.116.736,156	1,58	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	717.898.619,943	70,38	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	384.905,443	0,04	Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	1,534	<0,01	Halk Açık Kısım	B	285.599.736,924	28,00	Toplam		1.020.000.000,000	100,00
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı																																
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)																														
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	16.116.736,156	1,58																														
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	717.898.619,943	70,38																														
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	384.905,443	0,04																														
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	1,534	<0,01																														
Halk Açık Kısım	B	285.599.736,924	28,00																														
Toplam		1.020.000.000,000	100,00																														

	İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi gereğince; A Grubu paylar nama, B grubu paylar 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. Şirket sermayesinin (halka açık payları ile birlikte) %79,33'üne sahip olan 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>1.862.601.723,78</td><td>75,29</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>611.174,500</td><td>24,71</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>2.473.776.223,78</td><td>100,00</td></tr></table>	Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)	Türkiye Varlık Fonu	1.862.601.723,78	75,29	Diğer	611.174,500	24,71	Toplam	2.473.776.223,78	100,00																																																
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)																																																												
Türkiye Varlık Fonu	1.862.601.723,78	75,29																																																												
Diğer	611.174,500	24,71																																																												
Toplam	2.473.776.223,78	100,00																																																												
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirketin finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.halkgyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır. Temel konsolide bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir; <table><tr><th>Bilanço (TL)</th><th>Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2021–30.09.2021</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020–31.12.2020</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2019–31.12.2019</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2018–31.12.2018</th></tr><tr><td colspan="5">VARLIKLAR</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>208.625.929</td><td>106.170.870</td><td>192.228.287</td><td>213.276.049</td></tr><tr><td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td><td>75.757.582</td><td>49.553.215</td><td>74.285.277</td><td>28.825.032</td></tr><tr><td>Ticari alacaklar</td><td>7.579.198</td><td>5.346.392</td><td>11.511.709</td><td>9.757.225</td></tr><tr><td>- İlişkili taraflardan</td><td>60</td><td>60</td><td>3.114</td><td>627</td></tr><tr><td>- İlişkili olmayan taraflardan</td><td>7.579.138</td><td>5.346.332</td><td>11.508.595</td><td>9.756.598</td></tr><tr><td>Stoklar</td><td>66.288.795</td><td>18.178.851</td><td>67.906.463</td><td>108.935.331</td></tr><tr><td>Peşin Ödenmiş Giderler</td><td>669.918</td><td>1.524.881</td><td>10.072.788</td><td>16.423.666</td></tr><tr><td>- İlişkili taraflara</td><td>250.390</td><td>52.208</td><td>421.994</td><td>298.429</td></tr><tr><td>- İlişkili olmayan taraflara</td><td>419.528</td><td>1.472.673</td><td>9.650.794</td><td>16.125.237</td></tr><tr><td>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</td><td>543.454</td><td>846.745</td><td>1.024.761</td><td>1.021.383</td></tr></table>	Bilanço (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2021–30.09.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020–31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2019–31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2018–31.12.2018	VARLIKLAR					Dönen Varlıklar	208.625.929	106.170.870	192.228.287	213.276.049	Nakit ve Nakit Benzerleri	75.757.582	49.553.215	74.285.277	28.825.032	Ticari alacaklar	7.579.198	5.346.392	11.511.709	9.757.225	- İlişkili taraflardan	60	60	3.114	627	- İlişkili olmayan taraflardan	7.579.138	5.346.332	11.508.595	9.756.598	Stoklar	66.288.795	18.178.851	67.906.463	108.935.331	Peşin Ödenmiş Giderler	669.918	1.524.881	10.072.788	16.423.666	- İlişkili taraflara	250.390	52.208	421.994	298.429	- İlişkili olmayan taraflara	419.528	1.472.673	9.650.794	16.125.237	Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	543.454	846.745	1.024.761	1.021.383
Bilanço (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2021–30.09.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020–31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2019–31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2018–31.12.2018																																																										
VARLIKLAR																																																														
Dönen Varlıklar	208.625.929	106.170.870	192.228.287	213.276.049																																																										
Nakit ve Nakit Benzerleri	75.757.582	49.553.215	74.285.277	28.825.032																																																										
Ticari alacaklar	7.579.198	5.346.392	11.511.709	9.757.225																																																										
- İlişkili taraflardan	60	60	3.114	627																																																										
- İlişkili olmayan taraflardan	7.579.138	5.346.332	11.508.595	9.756.598																																																										
Stoklar	66.288.795	18.178.851	67.906.463	108.935.331																																																										
Peşin Ödenmiş Giderler	669.918	1.524.881	10.072.788	16.423.666																																																										
- İlişkili taraflara	250.390	52.208	421.994	298.429																																																										
- İlişkili olmayan taraflara	419.528	1.472.673	9.650.794	16.125.237																																																										
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	543.454	846.745	1.024.761	1.021.383																																																										

		Diğer dönen varlıklar	57.786.982	30.720.786	27.427.289	48.313.412
		- İlişkili olmayan taraflardan	57.786.982	30.720.786	27.427.289	48.313.412
		Duran Varlıklar	3.727.678.800	3.408.555.210	2.864.980.843	2.419.517.344
		Ticari alacaklar	539.772	1.587.042	4.426.244	6.216.382
		- İlişkili olmayan taraflardan	539.772	1.587.042	4.426.244	6.216.382
		Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.597.561.275	3.260.027.500	2.715.950.000	2.288.772.410
		Maddi duran varlıklar	4.092.633	4.086.222	4.424.599	800.320
		Maddi olmayan duran varlıklar	308.312	350.671	305.959	346.313
		-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	308.612	350.671	305.959	346.313
		Peşin ödenmiş giderler	91.427.620	108.754.887	96.753.415	103.052.919
		-İlişkili taraflara	-	-		298.429
		- İlişkili olmayan taraflara	91.427.620	108.754.887	96.753.415	102.754.490
		Diğer duran varlıklar	33.748.888	33.748.888	25.120.626	20.329.000
		- İlişkili olmayan taraflara	33.748.888	33.748.888	25.120.626	20.329.000
		Toplam Varlıklar	3.936.304.729	3.514.726.080	3.039.209.130	2.632.793.393
		KAYNAKLAR				
		Kısa Vadeli Yükümlülükler	905.020.748	502.826.748	452.228.381	353.338.299
		Kısa vadeli borçlanmalar	704.172.894	355.705.257	421.990.029	293.920.037
		Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	51.568.644	40.918.126	3.396.659	3.397.826
		- İlişkili taraflardan	51.568.644	40.918.126	3.396.659	3.397.826
		Ticari borçlar	48.207.481	30.896.058	2.955.431	15.628.217
		- İlişkili taraflara	7.076	8.742	55.804	79.078
		- İlişkili olmayan taraflara	48.200.405	30.887.316	2.899.627	15.549.139
		Ertelenmiş Gelirler	78.561.972	61.108.287	13.423.297	10.116.377
		- İlişkili olmayan taraflardan	78.561.972	61.108.287	13.423.297	10.116.377
		Kısa vadeli karşılıklar	1.752.716	1.808.629	1.594.925	1.549.747
		-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	1.752.716	1.808.629	1.592.889	1.262.500
		-Diğer	-	-	2.036	287.247
		Diğer kısa vadeli yükümlülükler	20.757.041	12.390.391	8.868.040	28.726.095
		-Diğer	20.757.041	12.390.391	8.868.040	28.726.095
		Uzun Vadeli Yükümlülükler	82.023.532	85.410.620	8.761.067	17.836.274
		Uzun vadeli borçlanmalar	81.082.693	84.593.553	8.020.447	17.306.339
		- İlişkili taraflardan	81.082.693	84.593.553	8.020.447	17.306.339
		Uzun vadeli karşılıklar	940.839	817.067	740.620	529.935
		Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	940.839	817.067	740.620	529.935
		ÖZKAYNAKLAR				
		Ödenmiş sermaye	1.020.000.000	970.000.000	928.000.000	858.000.000
		Geri alınmış paylar (-)	-28.756.004	-27.346.399	-26.162.328	-24.188.879
		Paylara ilişkin primler/iskontolar	49.945.096	49.945.096	49.945.096	49.945.096

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	231.853	68.913	-23.610	-81.503
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	231.853	68.913	-23.610	-81.503
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	58.787.783	52.735.975	49.937.018	42.011.650
Geçmiş yıllar karları veya zararları	1.821.583.883	1.528.632.662	1.255.115.292	954.587.570
Net dönem karı veya zararı)	27.467.838	352.452.465	321.408.214	381.344.886
Toplam Özkaynaklar	2.949.260.449	2.926.488.712	2.578.219.682	2.261.618.820
Toplam Kaynaklar	3.936.304.729	3.514.726.080	3.039.209.130	2.632.793.393

Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2020 ve 30.09.2021 dönemlerine ait özet gelir tablosu aşağıda yer almaktadır.

Gelir Tablosu (TL)	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Hasılat	79.938.655	132.368.578	151.865.863	129.978.874	319.158.974
Satışların maliyeti (-)	-27.654.735	-62.717.753	-65.492.481	-42.155.655	-216.626.386
Brüt Kar	49.283.920	69.650.825	86.373.382	87.823.219	102.532.588
Genel yönetim giderleri (-)	-16.681.597	-12.648.497	-18.309.513	-15.141.458	-12.811.718
Pazarlama ve satış giderleri (-)	-4.110.306	-8.918.672	-10.596.425	-4.993.522	-4.671.801
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	3.115.207	1.986.580	3.304.947	2.288.368	6.316.561
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-636.391	-1.646.776	-4.290.524	-481.752	-1.861.940
Esas faaliyet karı	30.970.833	48.423.460	56.481.867	69.494.855	89.503.690
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	-	-	315.139.702	262.434.998	306.881.143
Finansman geliri/gideri öncesi faaliyet karı	30.970.833	48.423.460	371.621.569	331.929.853	396.384.833
Finansman giderleri	-3.502.995	-17.563.501	-19.169.104	-10.521.639	-15.039.947
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	27.467.838	30.859.959	352.452.465	321.408.214	381.344.886
Dönem karı	27.467.838	30.859.959	352.452.465	321.408.214	381.344.886
Adi pay başına kazanç	0,0269	0,0318	0,3634	0,3463	0,4109
Diğer Kapsamlı Gelirler					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	162.940	-	92.523	57.893	-94.701
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	162.940	-	92.523	57.893	-94.701
Diğer kapsamlı gelir	-	-	92.523	57.893	-94.701
Toplam kapsamlı gelir	27.630.778	30.859.959	352.544.988	321.466.107	381.250.185

		<u>Bilanço Kalemleri İçin;</u> <u>Varlıklar</u> 2018 Yılında 2.632.793 bin TL düzeyinde olan aktif büyüklüğü, 2019 yılında %15 artış ile 3.039.209 bin TL seviyesine, 2020 yılında %16 artış ile 3.514.726 bin TL'ye ulaşırken, 2021/3. çeyrek döneminde önceki yıla göre %12 artış göstermiş ve 3.936.305 bin TL'ye ulaşmıştır. Şirketin Varlıklarının 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemleri için varlıkların içindeki payı sırasıyla %8, %6 %3 %5 dönen varlıklardan oluşmaktadır. Şirketin dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, stoklar ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in duran varlıkları ise ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve diğer duran varlıklardan oluşmaktadır. Şirketin Duran varlıklarının yıllar itibarıyla 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemleri için sırasıyla %24, %18, %20 ve %9, şeklinde artış göstermiştir. Şirketin duran varlıklarındaki artış yatırım amaçlı gayrimenkulleri için katlanmış olduğu maliyetlerden ve değer artışlarından meydana gelmektedir. <u>Kaynaklar</u> Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak kısa vadeli finansal borçlar, ticari borçlar ile kısa vadeli diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirketin uzun vadeli yükümlülükleri finansal borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve diğer uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 2018 yılında 371.175 bin TL düzeyinde olan toplam yükümlülükler, 2019 yılında %18 artış ile 460.989 bin TL'ye 2020 yılında %28 artış ile 588.237 bin TL'ye ve 2021-3. çeyrek yılında bir önceki yıla göre %108 artış göstermiş ve 987.044 bin TL'ye ulaşmıştır. Şirketin 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemlerine ilişkin toplam kaynakların sırasıyla, %86, %85, %83 ve %75'ni özkaynaklar oluşturmaktadır.
--	--	---

		Şirket 2018 Yılında 2.632.793 bin TL düzeyinde olan varlık büyüklüğü, 2019 yılında %15 artış ile 3.039.209 bin TL seviyesine, 2020 yılında %16 artış ile 3.514.726 bin TL'ye ulaşırken, 2021/3. çeyrek döneminde önceki yıla göre %12 artış göstermiş ve 3.936.305 bin TL'ye ulaşmıştır. Şirket yıllar itibariyle kullanmış olduğu toplam yükümlülükleri duran varlık yatırımları için değerlendirmiştir. Şirketin 2018 yılında 381.345 bin TL, 2019 yılında 321.408 bin TL, 2020 yılında 352.452 bin TL ve 2021/09 dönem de 27.468 bin TL net dönem kârı elde etmiştir. Şirket 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 aynı yılın bir önceki dönemlerine göre özkaynaklarında sırasıyla %20, %12, %14 ve %13 artış gerçekleştirmiştir. <u>Gelir Tablosu Kalemleri İçin:</u> Şirketin gelir kalemleri yıllar itibariyle dalgalı bir artış/azalışa sahip olduğu gözlenmektedir. Şirket gelirleri, kira gelirleri, konut satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri ve finansal gelirlerden meydana gelmektedir. Gelir kalemlerindeki dalgalanmalar, şirketin geçmiş yıllarda yapılan satışların tesliminin 2018 yılında yapılmasından dolayıdır. Bu sebeple, 2018 yılında konut satış gelirlerinde artış meydana geldiği görülmektedir. 2019, 2020 ve 2021/09 dönemlerinde, ilgili kalemden düşüş meydana geldiği görülmekle birlikte, ilgili dönemlerde proje satışları artış göstermeye devam etmiştir. Şirket, portföyündeki gayrimenkullerden, 2018 ve 2019 yılları itibariyle piyasa verileri ile paralel kira geliri elde etmektedir. Ancak 2020 ve 2021 dönemlerinde, pandemi ortamı, gayrimenkullerdeki kiracı değişimi, eski binaların güçlendirilmesi vb. nedenlerle kaynaklı kira gelirlerinde düşüş meydana geldiği gözlenmektedir. Şirketin faiz gelirleri ise piyasa koşulları ve nakit akışa göre yıllar itibariyle farklılık göstermektedir. Şirket 2018 yılında 381.345 bin TL, 2019 yılında 321.408 bin TL, 2020 yılında 352.452 bin TL ve 2021/09 dönem de 27.468 bin TL net dönem kârı elde etmiştir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.

B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	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 iki yıldır, kısa vadeli sukuk ihracı gerçekleştirmekte olup, şirketin kısa vadeli yükümlülüklerini zamanında yerine getirmektedir. Şirket güncel faiz oranları ile kısa vadeli sukuk ihraç ederek uzun vadeli yatırımlar gerçekleştirmektedir. Şirket net işletme sermayesini (Dönen Varlıklar - Kısa Vadeli Yükümlülükler) şeklinde hesaplamakta olup, 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolara göre hesaplanan net işletme sermayesi tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. <table><tr><th>Bin (TL)</th><th>30.09.2021</th><th>31.12.2020</th><th>31.12.2019</th><th>31.12.2018</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>208.626</td><td>106.171</td><td>192.228</td><td>213.276</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>905.021</td><td>502.827</td><td>452.228</td><td>353.338</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>-696.395</td><td>-396.656</td><td>-260.000</td><td>-140.062</td></tr></table>	Bin (TL)	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	Dönen Varlıklar	208.626	106.171	192.228	213.276	Kısa Vadeli Yükümlülükler	905.021	502.827	452.228	353.338	Net İşletme Sermayesi	-696.395	-396.656	-260.000	-140.062
Bin (TL)	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018																		
Dönen Varlıklar	208.626	106.171	192.228	213.276																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	905.021	502.827	452.228	353.338																		
Net İşletme Sermayesi	-696.395	-396.656	-260.000	-140.062																		

C - SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 artırarak 1.530.000.000 TL'ye çıkartacak olması nedeniyle 510.000.000 TL'yi A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde 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.
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 1.020.000.000.-TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 1.020.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in 1.020.000.000,000 TL'lik çıkarılmış sermayesinin; - 16.501.643,133 TL'lik kısmı A Grubu nama - 1.003.498.356,867 TL'lik kısmı B Grubu hamiline paylardan oluşmaktadır. Şirketin çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 1.020.000.000.-TL'dir. Şirketin çıkarılmış bu sermayesinin 196.217.979.-TL'si nakden ödenmiş, kalan 823.782.021.-TL'nin; - 466.282.021.-TL'si lider sermayedar konumundaki "Türkiye Halk Bankası A.Ş." tarafından aynı olarak, - 357.500.000.-TL'lik kısmı kar payı karşılığında karşılanmıştır. Bu defa artırılan 50.000.000.-TL 2020 yılı dönem karından karşılanmıştır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki haklar sağlamaktadır: • Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn'nin 19. maddesi) • Oy Hakkı (SPKn'nin 30. maddesi, TTK'nın 434. maddesi) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK'nın 461. maddesi, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nin 18. maddesi) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK'nın 507. maddesi) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn'nin 24. maddesi) • Satma Hakkı (SPKn'nin 27. maddesi) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn'nin 19. maddesi) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn'nin 29. ve 30. maddeleri ile TTK'nın 414., 415., 425. ve 1527. maddeleri) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn'nin 14. maddesi, TTK'nın 437. maddesi) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK'nın 445.-451. maddeleri, SPKn'nin 18/6., 20/2. maddeleri) • Azınlık Hakları (TTK'nın 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK'nın 438. maddesi) Halka Arz Edilecek Paylar, kanunun verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.

C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp 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 artırımı sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin Borsa'ya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır. Şirketin B grubu payları HLGYO koduyla Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Bu sermaye artırımını 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 dağıtılabılır 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. Şirketin 11/03/2014-76 tarih ve sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kabul ettiği ve kamuoyu ile paylaştığı kar dağıtım politikası, şirketin mali yapısı ve pay sahiplerinin beklentileri dikkate alınarak belirlenmiş olup, 2013 mali yılı kazançlarından başlamak üzere, her hesap yılı için net dağıtılabılır 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. Şirketin kâr payı avansı dağıtımını 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 geliriyle ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır. a) Kar payı geliri 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 yapmaması 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 1.813.175 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1 TL nominal değerli payların toplamı 510.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,0036 TL'dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelir 508.186.825 TL olacaktır. Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kurumların aracılık 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>SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td><td>1.020.000</td></tr><tr><td>BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td><td>160.650</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)</td><td>26.775</td></tr><tr><td>Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)</td><td>204.000,00</td></tr><tr><td>Aracı Kurum Ücreti (BSMV dâhil)</td><td>393.750</td></tr><tr><td>İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)</td><td>8.000</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>1.813.175</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td><td>510.000.000</td></tr><tr><td>Pay Başına Maliyet</td><td>0,0036</td></tr></table>	Yeni Pay Alma Haklarının Tamamının Kullanılması Durumunda		SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.020.000	BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	160.650	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	26.775	Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	204.000,00	Aracı Kurum Ücreti (BSMV dâhil)	393.750	İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	8.000	TOPLAM	1.813.175	Halka Arz Edilecek Pay Adedi	510.000.000	Pay Başına Maliyet	0,0036
Yeni Pay Alma Haklarının Tamamının Kullanılması Durumunda																						
SPK Kayıt Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.020.000																					
BİST Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	160.650																					
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	26.775																					
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	204.000,00																					
Aracı Kurum Ücreti (BSMV dâhil)	393.750																					
İlan Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	8.000																					
TOPLAM	1.813.175																					
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	510.000.000																					
Pay Başına Maliyet	0,0036																					
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirketin bilanço yapısı ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi neticesinde, Şirketin mevcut ve gelecekteki yatırımlarının bir kısmının dış finansman yerine Şirketin ödenmiş sermayesinin artırılması suretiyle finanse edilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru neticesinde alınacak onay sonrası planlanan sermaye artırımından elde edilecek 510.000.000.- TL fondan yaklaşık 1.813.175.-TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra kalan 508.186.825.- TL tutarındaki kaynağın, Şirket'in İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi dahil olmak üzere, devam eden projelerinin geliştirilmesinde ve yeni yatırımların finansmanı ile dış kaynak finansmanının geri ödemesinde kullanılması planlanmaktadır.																				

E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket, 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamı nakden olmak üzere 1.530.000.000.-TL'ye çıkaracaktır. Şirket tarafından çıkarılacak payların toplam nominal değeri 510.000.000 TL'dir. Yapılacak sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 8.250.821,567 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, 501.749.178,433 TL B grubu hamiline yazılı paylardır. Hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %50 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı 1 lot payın nominal değeri olan 1,00 TL fiyat üzerinden kullandırılacaktır. 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 T.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 A.Ş. 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 A.Ş. 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. 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; her halükarda her bir pay için 1 TL nominal değerden, halka arz fiyatından aşağı olmamak üzere, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 25.01.2022 – 23 tarih ve sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket’e bildirmiştir. 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.						
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 Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut	%100 Katılıma 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 -0,6317 TL ve yüzdesi -%21,8’dir. <table><tr><th>Mevcut Ortakların Rüçhanlarını Kullanmaları Durumunda</th><th>%100 Katılım</th></tr><tr><td>Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.09.2021)</td><td>2.949.260.449</td></tr><tr><td>Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye</td><td>1.020.000.000</td></tr></table>	Mevcut Ortakların Rüçhanlarını Kullanmaları Durumunda	%100 Katılım	Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.09.2021)	2.949.260.449	Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	1.020.000.000
Mevcut Ortakların Rüçhanlarını Kullanmaları Durumunda	%100 Katılım							
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.09.2021)	2.949.260.449							
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	1.020.000.000							

hissedarların halka
arzdandpay
almamaları
durumunda sulanma
etkisinin miktarı ve
yüzdesi

Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	2,8914
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	510.000.000
Halka Arz Masrafları	1.813.175
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	3.457.447.274
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.530.000.000
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başında Defter Değeri	2,2598
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Tutarı	-0,6317
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Yüzdesi	-21,8%

%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, -0,28500 TL ve yüzdesi -%9,86'dır. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır.

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

Mevcut Ortakların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Sermaye	1.020.000.000
HLGYO Ağırlıklı Ortalama Kapanış Fiyatı (26.01.2022)	2,56
Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	2,0400
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.09.2021)	2.949.260.449
Defter Değeri	2,8914
Halka Arz Geliri	1.040.400.000
Halka Arz Masrafları	1.813.175
Emisyon Primi	528.586.825
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	3.987.847.274
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	2,61
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Tutarı	-0,28500
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Yüzdesi	-9,86%
Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Tutarı	0,56644
Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Yüzdesi	27,77%

E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BIST birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunana yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımları 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
01.01.2018–31.12.2018	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Hasan Kılıç Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Odası
01.01.2019–31.12.2019	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Hasan Kılıç Sorumlu Denetçi	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Odası
01.01.2020–31.12.2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	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
01.01.2021–30.09.2021	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	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.

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
	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	208.625.929	106.170.870	192.228.287	213.276.049
Nakit ve Nakit Benzerleri	75.757.582	49.553.215	74.285.277	28.825.032
Ticari alacaklar	7.579.198	5.346.392	11.511.709	9.757.225
- İlişkili taraflardan	60	60	3.114	627
- İlişkili olmayan taraflardan	7.579.138	5.346.332	11.508.595	9.756.598
Stoklar	66.288.795	18.178.851	67.906.463	108.935.331
Peşin Ödenmiş Giderler	669.918	1.524.881	10.072.788	16.423.666
- İlişkili taraflara	250.390	52.208	421.994	298.429
- İlişkili olmayan taraflara	419.528	1.472.673	9.650.794	16.125.237
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	543.454	846.745	1.024.761	1.021.383
Diğer dönen varlıklar	57.786.982	30.720.786	27.427.289	48.313.412
- İlişkili olmayan taraflardan	57.786.982	30.720.786	27.427.289	48.313.412
Duran Varlıklar	3.727.678.800	3.408.555.210	2.864.980.843	2.419.517.344
Ticari alacaklar	539.772	1.587.042	4.426.244	6.216.382
- İlişkili olmayan taraflardan	539.772	1.587.042	4.426.244	6.216.382
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.597.561.275	3.260.027.500	2.715.950.000	2.288.772.410
Maddi duran varlıklar	4.092.633	4.086.222	4.424.599	800.320
Maddi olmayan duran varlıklar	308.312	350.671	305.959	346.313
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	308.612	350.671	305.959	346.313
Peşin ödenmiş giderler	91.427.620	108.754.887	96.753.415	103.052.919
-İlişkili taraflara	-	-		298.429
- İlişkili olmayan taraflara	91.427.620	108.754.887	96.753.415	102.754.490
Diğer duran varlıklar	33.748.888	33.748.888	25.120.626	20.329.000
- İlişkili olmayan taraflara	33.748.888	33.748.888	25.120.626	20.329.000
Toplam Varlıklar	3.936.304.729	3.514.726.080	3.039.209.130	2.632.793.393
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	905.020.748	502.826.748	452.228.381	353.338.299
Kısa vadeli borçlanmalar	704.172.894	355.705.257	421.990.029	293.920.037
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	51.568.644	40.918.126	3.396.659	3.397.826
- İlişkili taraflardan	51.568.644	40.918.126	3.396.659	3.397.826
Ticari borçlar	48.207.481	30.896.058	2.955.431	15.628.217
- İlişkili taraflara	7.076	8.742	55.804	79.078

- İlişkili olmayan taraflara	48.200.405	30.887.316	2.899.627	15.549.139
Ertelenmiş Gelirler	78.561.972	61.108.287	13.423.297	10.116.377
- İlişkili olmayan taraflardan	78.561.972	61.108.287	13.423.297	10.116.377
Kısa vadeli karşılıklar	1.752.716	1.808.629	1.594.925	1.549.747
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	1.752.716	1.808.629	1.592.889	1.262.500
-Diğer	-	-	2.036	287.247
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	20.757.041	12.390.391	8.868.040	28.726.095
-Diğer	20.757.041	12.390.391	8.868.040	28.726.095
Uzun Vadeli Yükümlülükler	82.023.532	85.410.620	8.761.067	17.836.274
Uzun vadeli borçlanmalar	81.082.693	84.593.553	8.020.447	17.306.339
- İlişkili taraflardan	81.082.693	84.593.553	8.020.447	17.306.339
Uzun vadeli karşılıklar	940.839	817.067	740.620	529.935
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	940.839	817.067	740.620	529.935
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş sermaye	1.020.000.000	970.000.000	928.000.000	858.000.000
Geri alınmış paylar (-)	-28.756.004	-27.346.399	-26.162.328	-24.188.879
Paylara ilişkin primler/iskontolar	49.945.096	49.945.096	49.945.096	49.945.096
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	231.853	68.913	-23.610	-81.503
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	231.853	68.913	-23.610	-81.503
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	58.787.783	52.735.975	49.937.018	42.011.650
Geçmiş yıllar karları veya zararları	1.821.583.883	1.528.632.662	1.255.115.292	954.587.570
Net dönem karı veya zararı)	27.467.838	352.452.465	321.408.214	381.344.886
Toplam Özkaynaklar	2.949.260.449	2.926.488.712	2.578.219.682	2.261.618.820
Toplam Kaynaklar	3.936.304.729	3.514.726.080	3.039.209.130	2.632.793.393

Gelir Tablosu (TL)	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2021–30.09.2021	01.01.2020–30.09.2020	01.01.2020–31.12.2020-	01.01.2019–31.12.2019	01.01.2018–31.12.2018
Hasılat	76.938.655	132.368.578	151.865.863	129.978.874	319.158.974
Satışların maliyeti (-)	(27.654.735)	(62.717.753)	(65.492.481)	(42.155.655)	(216.626.386)
Brüt Kar	49.283.920	69.650.825	86.373.382	87.823.219	102.532.588
Genel yönetim giderleri (-)	(16.681.597)	(12.648.497)	(18.309.513)	(15.141.458)	(12.811.718)
Pazarlama ve satış giderleri (-)	(4.110.306)	(8.918.672)	(10.596.425)	(4.993.522)	(4.671.801)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	3.115.207	1.580.735	3.304.947	2.288.368	6.316.561

Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(636.391)	(1.646.776)	(4.290.524)	(481.752)	(1.861.940)
Esas faaliyet karı	30.970.833	48.017.615	56.481.867	69.494.855	89.503.690
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı		405.845	315.139.702	262.434.998	306.881.143
Finansman geliri/gideri öncesi faaliyet karı	30.970.833	48.423.460	371.621.569	331.929.853	396.384.833
Finansman giderleri	(3.502.995)	(17.563.501)	(19.169.104)	(10.521.639)	(15.039.947)
Vergi öncesi kar	27.467.838	30.859.959	352.452.465	321.408.214	381.344.886
Dönem karı	27.467.838	30.859.959	352.452.465	321.408.214	381.344.886
Adi pay başına kazanç	0,0269	0,0318	0,3634	0,3463	0,4109
Diğer Kapsamlı Gelirler					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	162.940	-	92.523	57.893	(94.701)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	162.940	-	92.523	57.893	(94.701)
Diğer kapsamlı gelir	162.940	-	92.523	57.893	(94.701)
Toplam kapsamlı gelir	27.630.778	30.859.959	352.544.988	321.466.107	381.250.185

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. Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)	30 Eylül 2021 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.825.032	74.285.277	49.553.215	75.757.582
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.397.707.741	2.783.856.463	3.278.206.351	3.663.850.070
C	İştirakler	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)				
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)				
	Diğer varlıklar		206.260.620	181.067.390	186.966.514	196.697.077
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.632.793.393	3.039.209.130	3.514.726.080	3.936.304.729

E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	290.545.287	410.240.038	453.707.953	749.936.556
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31				
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	24.078.915	23.167.097	27.508.983	86.887.675
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	2.261.618.820	2.578.219.682	2.926.488.712	2.949.260.449
	Diğer kaynaklar		56.550.371	27.582.313	107.020.432	150.220.049
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.632.793.393	3.039.209.130	3.514.726.080	3.936.304.729
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)	30 Eylül 2021 (TL)
A 1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)				
A 2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.814.246	74.286.168	49.553.215	75.757.582
A 3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)				
B 1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)				
B 2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)				
C 1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)				
C 2	İşletmecisi şirkete iştirak	Seri: III-48.1. Md. 28/1 (a)				
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	219.069.644	216.456.082	407.989.762	351.736.650
K	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)				
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)				

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)	30 Eylül 2021 (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				
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkul e Dayalı Projeler, Gayrimenkul e Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a), (b)	(B+A1)/D	Asgari %51	1,09 %	2,44 %	1,41 %	1,92 %
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	1,09 %	2,44 %	1,41 %	1,92 %
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkul e Dayalı Projeler, Gayrimenkul e 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/Araziler	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	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	23,6 %	25,2 1%	30,3 8%	40,3 %
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	1,09 %	2,44 %	1,41 %	1,92 %
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(İ)	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:

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

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

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

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

Diğer taraftan, Orta Doğu üçgeninin merkezinde bulunan Türkiye, dolaylı veya doğrudan olarak bu bölgelerden kaynaklanan tehdit ve risklerden etkilenmektedir. Orta Doğu, Kıbrıs ve Doğu Akdeniz; aynı Bölgesel Güvenlik Kompleksi’nde bulunması sebebiyle stratejik önemdedir. Türkiye’nin Doğu Akdeniz’de yürüttüğü sondaj çalışmaları nedeniyle bölgede gerilim artsa da sert siyasi görüşmelerin ötesine geçmesi zor görünmektedir. Bu kaynağın önümüzdeki süreçte Türkiye ekonomisi için fırsat olacağı değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, Şirketin faaliyet gösterdiği GYO sektörünün, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmeler hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirden 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:

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

bankaları olmak üzere bol likiditenin piyasalara sağlanması olumsuz etkilerin derinleşmesini engellemektedir.

Moodys Türkiye'nin uzun vadeli yerel ve yabancı para cinsinden kredi notunu "B2" olarak teyit etmiş, not görünümünü ise "negatif" olarak bırakmıştır. Açıklamada Türk Lirasının üzerindeki mevcut baskıdan bağımsız olarak, brüt ve net döviz rezervlerinin kademeli olarak yeniden yapılandırılmasını destekleyen düşük cari açık nedeniyle Türkiye'nin temel dış kırılganlık riskinin azaldığına işaret edilmiştir. Türkiye'de özel sektörün para birimi dalgalanmalarına karşı göreceli bir esneklik gösterdiği belirtilen açıklamada, Türkiye'nin kamu maliyesinin nispeten güçlü kalmasının beklendiği ifade edilmiştir.

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

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

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

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

Kredi Riski:

Genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya 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 Lirasının yabancı para birimlerine karşı değer kaybetmesi, tüketici talebinin gayrimenkul yerine daha likit varlıklara yönelimini tetikleyebilir. Döviz kurlarında yaşanacak ani dalgalanmalar, yabancı para cinsinden yüksek oranda kaldıraç kullanan sektör şirketlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Buna ek olarak, döviz kurlarında meydana gelecek yükselmeler gayrimenkul yapım maliyetlerini ve dolayısıyla sektördeki firmaların finansal durumlarını etkileyebilecektir.

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.

Gayrimenkul Projelerinin Geliştirilmesine İlişkin Riskler:

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

Şirket'in yürütmekte olduğu inşaat projelerinin programlanan çerçevede ve kalitede bitirilmemesi, inşaat faaliyetlerinin yasal izinleri (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanım belgesi vb.) elde 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 şirketin faaliyetlerini ve finansal durumunu etkileyebilir.

Jeopolitik Riskler:

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

Vergi ve Yasal Mevzuat Değişikliği:

Sektörün 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 şirketleri, GYO 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, değerleme 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:

Şirketin 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, ayrıca Banka Genel Müdürlüğünün hali hazırda şirketin gayrimenkulünde kiracı konumunda bulunması ve Banka Genel Müdürlüğünün şirketin maliki olduğu Ataşehir Binası’ndan yine şirket tarafından projelendirilen İstanbul Finans Merkezine taşınması kira gelirlerinden değişikliğe neden olabilecektir. Ayrıca ana hissedarın Türkiye Halk Bankası AŞ olması nedeniyle, Banka’yı önemli derecede etkileyebilecek riskler dolaylı olarak şirketi de etkileyebilecektir.

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

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 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, şirketin tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca şirketin finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sektörel risklerin artması durumunda şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmaların veya şirkete ya da sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasılık dahilindedir.

5.4 Diğer Riskler:

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de yürütmektedir. Türkiye ekonomisinin genelinde yaşanacak olumsuzlukların Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna etkisi negatif olacaktır. Türkiye ekonomisinin 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:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

Şirket 18.10.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiştir.

Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

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:	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye / İSTANBUL
İnternet adresi:	www.halkgyo.com.tr
Telefon:	0216 600 10 00 – 0216 600 10 29
Faks:	0216 594 53 72

6.1.5. Depo 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:

Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Halkbank Finans Kule	2012	349.655.000	100%	Dış Kaynak ve Özkaynak
Levent Otel	2015	286.200.000	100%	Özkaynak
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	2015	171.000.000	100%	Özkaynak
Halk Ofis Şekerpınar	2012	103.000.000	90%	Özkaynak
Salıpazarı Otel Projesi	2018	100.000.000	100%	Özkaynak
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	2021	30.678.939	100%	Özkaynak

Halkbank Finans Kule

İstanbul Uluslararası 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.'ne kiralanmıştır.

İstanbul Uluslararası 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.

Levent Otel

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

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.

Şekerpınar Bankacılık Merkezi

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz 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.

Halk Ofis Şekerpınar

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

Halk Ofis Şekerpınar'ın satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.

Salıpazarı Otel Projesi

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

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 A.Ş. mülkiyetindedir. Yapının ruhsat tarihi 13.10.2017, 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.

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

Satış amaçlı yapılan ve tamamlanan projeler

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Referans Bakırköy Konut Projesi	İstanbul/Bakırköy	Tamamı satılmıştır.	100%	Özkaynak
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	Eskişehir/Odunpazarı	Tamamı satılmıştır.	100%	Özkaynak
Bizimtepe Aydos Konut Projesi1	İstanbul/Sancaktepe	2.176.989	100%	Özkaynak
Şehristan Konutları	Erzurum/Yakutiye	312.601	100%	Özkaynak

Referans Bakırköy Konut Projesi

Toplam satış hasılatı üzerinden Şirketimiz 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 iştiraklerinden Biskon Yapı A.Ş. 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.

Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi

Şirketimiz 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.

Bizimtepe Aydos Konut Projesi

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

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla yükselen proje, yaklaşık 95 bin m²'lik bir alanda, %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 amfiter ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

Şehristan Konutları

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

Yaklaşık 24 bin m²'lik arsa üzerinde, Er Konut 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.

Satış amaçlı yapılan ve devam eden projeler

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Evora İzmir Karma Projesi	İzmir/Alsancak	57.149.370	10%	Dış Kaynak
Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi Projesi	Kocaeli /Dilovası	6.649.835	0%	Dış Kaynak

Evora İzmir Karma Projesi

Emlak Konut GYO A.Ş.'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 A.Ş. ile, tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kar paylaşım oranları yarı yarıya olmak üzere, "TEKNİK YAPI - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında, inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 2017 yılı Ağustos ayında imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir.

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

Projenin birçok bölümünün yapı ruhsat işlemleri tamamlanmış olup, projede satışlara başlanılmıştır.

Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi Projesi

Halk GYO A.Ş.'nin sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri A.Ş. arasında, Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 642 Ada 4 Parsel ve 632 Ada 12 Parsel numaralı arsalar üzerinde, Dilovası Sanayi Merkezi Projesi geliştirmek üzere, 12.02.2021 tarihinde “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi” imza edilmiştir. Proje kapsamında yürütülen ihaleler sonucunda 05.03.2021 tarihinde Sigma Mühendislik Hizmetleri Dekorasyon İnşaat Ltd. Şti. ile Tasarım ve İnşaat Süreci Proje Yönetim İşleri Danışmanlık ve Kontrollük Hizmet Alımı Sözleşmesi, 05.07.2021 tarihinde ise Küp Proje Mimarlık Danışmanlık İnşaat San. ve Ltd. Şti ile Tasarım İşleri Sözleşmesi imzalanmıştır. Halen projenin tasarım süreci devam etmektedir.

Yatırım amaçlı devam eden projeler

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri Projesi	İstanbul/Ümraniye	2.117.864.093	67% (30.09.2021 tarihine göre)	Dış Kaynak, Özkaynak
İstanbul Beyoğlu Binası Yıkılıp Yeniden Yapılma Projesi	İstanbul/Beyoğlu	35.000.000	0%	Dış Kaynak, Özkaynak

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri Projesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dâhilindeki 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 IUFM projesi tamamlandığında haftanın 7 günü 24 saati canlı bir merkez olacaktır.

A sınıfı standartlarda dizayn edilecek Halk Ofis Kuleleri'nin, talep ve ihtiyaçları doğrultusunda belirlenen alanlarının kiralanması hususunda, ana ortağımız T. Halk Bankası A.Ş. ile iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır.

İstanbul Beyoğlu Binası Yıkılıp Yeniden Yapılma Projesi

Şirketimiz portföyünde yer alan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 5 Pafta, 338 ada, 8 Parsel'de tapuya kayıtlı olan ve Şirketimiz ana ortağı T. Halk Bankası A.Ş.'nin kısmi kiracı olduğu Beyoğlu Binası'nın yapım dönemindeki koşullar, yıllara bağlı yıpranma ve 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 A.Ş. firması ile, binanın yıkılıp yeniden yapılması ve 10+10 yıl boyunca işletilmesi kapsamında sözleşme imzalanmıştır.

Binanın yıkım ve projelendirme 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
Kocalı Dilovası Sanayi Sitesi Projesi	Marmara Metal Mamülleri Tic. AŞ	12.02.2020	%50 Hasılat Paylaşımı.	TRY

¹-İlgili sözleşme şirketin 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.

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

Net Satışlar (Bin TL)	2018	%	2019	%	2020	%	2021/09	%
Kira Gelirleri	61.000	19%	71.657	55%	61.852	41%	39.483	51%
Konut Satış Gelirleri	252.925	79%	54.617	42%	84.948	56%	808	1%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	29.392	38%
Finansal Gelirleri	5.234	2%	3.705	3%	5.066	3%	7.255	9%
TOPLAM	319.159	100%	129.979	100%	151.866	100%	76.939	100%

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

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:

Şirketin faaliyet gösterdiği GYO sektörünün, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmeler hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirden azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir. Sektör performansına bakıldığında, İnşaat sektörü 2021 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 6,7 oranında büyüyerek en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etmiştir. 2021 yılının 11 aylık döneminde konut satışları %9,2 oranında azalarak 1 milyon 265 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlar ise yüzde 55 oranında azalarak 249 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar, mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir.

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

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

Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ekim

ayı konut fiyat endeksi verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 40, reel olarak ise yüzde 16,8 oranında artış gerçekleşmiştir . Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir. Sektörel verilere bakıldığında ise, İnşaat Maliyet Endeksi'nin Ekim ayında %4,75 artarak %41,93'e yükseldiği, İnşaat Güven Endeksi Aralık ayı verisinin ise %3,9 azalarak %90 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir.

Faiz oranlarında yükselişler ve bankaların kredi verme iştahlarında azalma gibi nedenlerle finansman koşullarında yaşanacak kötüleşme, gerek gayrimenkule olan talebi düşürme gerekse de projelerin tamamlanma süreçlerini uzatması açısından risk yaratabilir. Ocak ayında ortalama yüzde 18,61 seviyelerini koruyan yıllık konut kredi faiz oranları, Aralık ayında yüzde 17,82 seviyesinde gerçekleşmiş, konut kredilerinin hacmi ise Aralık sonu itibarıyla, 297 milyar TL seviyesinde gerçekleşerek, toplam kredilerin içindeki payı yüzde 6,42 olmuştur.

2021 4.çeyrekte yeni bir GYO kurularak toplam sayıları 37'ye yükselen GYO'ların Aralık ayı itibarıyla piyasa değerleri toplamı 95 milyar TL'ye yaklaşmıştır. Halk GYO, 2,4 milyar TL'lik piyada değeri ile GYO sektöründe 13.sırada yer almaktadır.

GYO hisselerinin BIST performansına bakıldığında, Artan kur ve belirsizlik sektörde risk unsuru oluşturmaya devam ederken yabancı para birimi cinsinden ucuzlayan hisse ve gayrimenkul fiyatları yabancı yatırımcıların gerek doğrudan gerekse gayrimenkul sermaye piyasaları yoluyla ülkemize yatırım yapmasını hızlandırarak endekste pozitif bir gelişme 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 itibarıyla ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

GYO sektöründe yer alan Şirket'in satışlarını gerçekleştirdiği projelerden satış gelirleri ve ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkullerinden kira gelirleri bulunmaktadır.

Net Satışlar (Bin TL)	2018	%	2019	%	2020	%	2021/09	%
Kira Gelirleri	61.000	19%	71.657	55%	61.852	41%	39.483	51%
Konut Satış Gelirleri	252.925	79%	54.617	42%	84.948	56%	808	1%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	29.392	38%
Finansal Gelirleri	5.234	2%	3.705	3%	5.066	3%	7.255	9%
TOPLAM	319.159	100%	129.979	100%	151.866	100%	76.939	100%

Şirketin gelir kalemlerinin yıllar itibariyle dalgalı bir artış azalışa sahip olduğu gözlenmektedir. Şirket gelirleri, kira gelirleri, konut satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri ve finansal gelirlerden meydana gelmektedir. Gelir kalemlerindeki dalgalanmalar, şirketin geçmiş yıllarda yapılan satışların tesliminin 2018 yılında yapılmasından kaynaklanmakta ve bu sebeple özellikle 2018 yılında konut satış gelirlerinde artış meydana geldiği görülmektedir, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemlerinde ilgili kalemlerde düşüş meydana geldiği verisel olarak görünmekle birlikte, ilgili dönemlerde proje satışlarının artış göstererek devam ettiği görülebilir.

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

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

Yoktur.

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:

Yoktur.

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:

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı vasfındadır.

Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ("Ana Ortaklık Banka") 2284 no'lu kanun kapsamında 1933 yılında Türkiye'de kurulmuş, 1938 yılında fiilen faaliyete geçmiş ve bugün itibariyle kamusal sermayeli ticari bir banka olarak faaliyetine devam etmektedir.

Bankanın esas amacı, Bankacılık Kanunu ve ilgili diğer mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmesi kaydıyla, mevduat bankalarının yapabilecekleri her türlü Bankacılık faaliyetinin yürütülmesidir. Bankacılık Mevzuatı ve Sermeye 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.

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

30.09.2021 tarihli BDR Raporu itibarıyla; Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile bağlı ortaklıkları niteliğindeki;

- Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
- Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Halk Banka A.D., Skopje
- Halk Finansal Kiralama A.Ş.
- Halk Faktoring A.Ş.
- Halkbank A.D. Beograd
- Halk Varlık Kiralama AŞ “tam konsolidasyon yöntemine” göre iştiraki niteliğindeki;

- Demir-Halkbank NV
- Kobi Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise “özsermaye yöntemine” göre konsolide finansal tablolara dahil edilmişlerdir.

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)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020
Demirbaşlar	1.855.540,00	2.010.704,00	2.260.990,00	4.037.532,00
Demirbaş Amortismanı	-1.062.715,00	-1.287.994,00	-1.490.721,00	-1.822.860,00
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	2.017.401,00	2.672.975,00	3.476.324,00
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanı	-	-664.185,00	-1.398.258,00	-2.067.327,00
Özel Maliyetler	670.527,00	3.678.796,00	5.866.513,00	5.724.534,00
Özel Maliyetler Amortismanı	-663.032,00	-1.330.123,00	-3.076.204,00	-5.255.570,00

Maddi Duran Varlıklar (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020
Arsalar	7.286.000,00	32.400.000,00	42.070.000,00	19.880.000,00
Binalar	1.098.187.635,00	1.273.200.000,00	1.407.517.500,00	1.437.386.096,00
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.183.298.775,00	1.410.350.000,00	1.810.440.000,00	2.140.295.179,00

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2020
Haklar	1.019.849,00	1.023.732,00	1.076.565,00	1.133.465,00
Haklar İtfa Payı	-676.536,00	-717.773,00	-753.619,00	-824.853,00

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

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 Karma Proje	2012	40.750,38	İstanbul Bakırköy	Satış süreci tamamlandı	Satış süreci tamamlandı	Satış amaçlı stok			
Eskişehir Panorama Plus Karma Proje	2012	19.665,74	Eskişehir Odunpazarı	Satış süreci tamamlandı	Satış süreci tamamlandı	Satış amaçlı stok			
Bizimtepe Aydos Karma Proje	2014	147.346,59	İstanbul Sancaktepe	11.560,00	2.176.989,00	Satış amaçlı stok			
Şehristan Konutları Karma Proje	2016	105.588,37	Erzurum Yakutiye	850,00	312.601,00	Satış amaçlı stok			
Evora İzmir Karma Proje	2017	103.023,00	İzmir Alsancak	550.000.000,00	57.149.370,00	Satış amaçlı stok			
Kocaeli Dilovası Sanayi Sitesi Projesi	2021	Ruhsat sürecindedir.	Kocaeli Dilovası	95.000.000,00	6.649.835,00	Satış amaçlı stok			

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

Konut&Arsa	Edinildiği Yıl	m ²	Mevki	Net Defter Değeri (TL) ¹ - UFRS	Net Defter Değeri (TL) ¹ - VUK	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Kira Tutarı (TL) (9 Aylık)
Arsa	2018	236,00	İstanbul /Beyoğlu	9.530.000	5.178.343	Arsa	-	-	-
Arsa	2019	6.319,00	Erzurum /Yakutiye	10.350.000	10.047.000	Arsa	-	-	-
Bina	2010	725,00	Ankara /Çankaya	13.000.000	5.111.238	Ofis-Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	720.000,00
Bina	2010	450,00	Ankara /Çankaya	9.400.000	4.348.831	Dükkan	İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	339.237,36
Bina	2010	2.204,00	Ankara /Çankaya	15.170.000	7.299.423	Otel, Ofis-Banka Şb.	Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd Şti, Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.094.975,00
Bina	2010	2.946,00	Ankara /Çankaya	25.000.000	9.543.557	Ofis-Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.395.000,00

								Eylül 2021	
Bina	2012	23.992,00	İstanbul /Ataşehir	349.655.000	106.646.168	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	14.958.000,00
Bina	2010	2.189,00	Bursa /Osmangazi	19.250.000	6.502.500	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.080.000,00
Bina	2010	1.372,00	İstanbul /Bakırköy	16.750.000	3.872.048	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	855.000,00
Bina	2010	1.605,00	İstanbul /Bakırköy	31.000.000	6.902.977	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.530.000,00
Bina	2010	1.145,00	İstanbul /Beşiktaş	25.750.000	9.098.787	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.305.000,00
Bina	2010	1.430,00	İstanbul /Beyoğlu	35.000.000	9.180.000	Ofis	-	01 Ocak - 30 Eylül 2021	-
Bina	2010	600,00	İstanbul /Beşiktaş	26.500.000	8.415.000	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.089.000,00
Bina	2010	1.160,00	İstanbul /Fatih	16.750.000	4.880.700	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	729.000,00
Bina	2010	1.900,00	İstanbul /Beyoğlu	45.000.000	17.977.500	Ofis	-	-	
Bina	2010	392,00	İstanbul /Şişli	12.500.000	12.303.750	Ofis- Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	603.000,00
Bina	2010	7.524,00	İstanbul /Beyoğlu	100.000.000	31.506.266	Otel	Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	2.565.000,00

Bina	2010	1.743,00	İstanbul /Şişli	22.500.000	9.019.630	Ofis-Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.107.000,00
Bina	2010	5.091,00	İzmir /Konak	38.500.000	10.251.000	Ofis-Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	731.536,77
Bina	2010	2.142,00	İzmir /Konak	21.000.000	7.871.850	Ofis-Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	535.104,99
Bina	2010	1.318,00	Kozaçeli /İzmit	16.000.000	4.987.183	Ofis-Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	900.000,00
Bina	2012	9.131,00	Kozaçeli /Çayirova	171.000.000	58.699.284	Ofis-Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	7.207.661,57
Bina	2012	52.775,00	Kozaçeli /Çayirova	103.000.000	35.672.415	Ofis	-	-	-
Bina	2010	21.361,00	İstanbul /Şişli	299.218.243	92.943.630	Otel	Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. AŞ	01 Ocak - 30 Eylül 2021	-
Bina	2021	1.400,00	Sakarya /Adapazarı	10.200.000	10.047.000	Ofis-Banka Şb.	Halk Bankası A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	315.096,77
Bina	2010	755,00	İstanbul /Kadıköy	30.678.939	7.645.473	Ofis	-	-	-
Bina ²	2019	746,00	İstanbul /Sancaktepe	2.615.000	2.927.685	Dükkan	Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	150.252,20
Bina ²	2019	63,00	İstanbul /Sancaktepe	245.000	207.384	Dükkan	Gerçek Kişi	01 Ocak - 30 Eylül 2021	3.982,32
Bina ²	2019	63,00	İstanbul /Sancaktepe	380.000	214.182	Dükkan	Gerçek Kişi	01 Ocak - 30 Eylül 2021	9.559,56
Bina ²	2019	84,00	İstanbul /Sancaktepe	327.500	270.943	Dükkan	Arge Emlak ve Emlak	01 Ocak -	11.750,00

							Yönetimi A.Ş.,Gerçek Kişi	30 Eylül 2021	
Bina ²	2019	83,00	İstanbul /Sancaktepe	327.500	269.082	Dükkan	Gerçek Kişi	01 Ocak - 30 Eylül 2021	13.914,18
Bina ²	2019	402,00	İstanbul /Sancaktepe	1.060.000	647.000	Dükkan	Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	42.599,07
Bina ²	2019	159,00	İstanbul /Sancaktepe	797.500	577.348	Dükkan	Meşgalem Hediye San. A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	6.429,69
Bina ²	2020	51,00	İstanbul /Sancaktepe	255.000	188.475	Dükkan	Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	750,00
Bina ²	2020	63,00	İstanbul /Sancaktepe	245.000	211.666	Dükkan	Gerçek Kişi	01 Ocak - 30 Eylül 2021	8.502,04
Bina ²	2020	103,00	İstanbul /Sancaktepe	500.000	370.424	Dükkan	Arge Emlak ve Emlak Yönetimi A.Ş.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.500,00
Bina ²	2021	44,00	İstanbul /Sancaktepe	242.500	143.777	Dükkan	Demirbey İnşaat Tic.ltd.Şti.	01 Ocak - 30 Eylül 2021	1.500,00
Proje	2010		İstanbul / Ümraniye	2.117.864.093		Ofis Projesi	-	-	-

¹ 30.09.2021 tarihli verilerdir.

² %50 Halk GYO payı için

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, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Ataşehir Finans Kule	İpotek Tesisi	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	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)
Arsa	26.01.2018	9.530.000	11.06.2021 - Özel 2021 0469	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	410.000
Arsa	5.09.2019	10.350.000	22.12.2020 - Özel 2020 1219	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	28.10.2010	13.000.000	11.12.2020 - Özel 2020 1247	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	28.10.2010	9.400.000	04.12.2020 - Özel 2020 1241	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	28.10.2010	15.170.000	11.12.2020 - Özel 2020 1246	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	28.10.2010	25.000.000	14.12.2020 - Özel 2020 1245	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	12.01.2012	349.655.000	15.12.2020 - Özel 2020 1260	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	28.10.2010	19.250.000	09.12.2020 - Özel 2020 1257	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	28.10.2010	16.750.000	09.12.2020 - Özel 2020 1255	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	28.10.2010	31.000.000	09.12.2020 - Özel 2020 1253	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	27.10.2010	25.750.000	10.12.2020 - Özel 2020 1259	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	28.10.2010	35.000.000	16.10.2020 - Özel 2020 0764	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	27.10.2010	26.500.000	10.12.2020 - Özel 2020 1258	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	28.10.2010	16.750.000	09.12.2020 - Özel 2020 1256	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	

Bina	2.11.2010	45.000.000	02.12.2020 - Özel 2020 1242	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	2.11.2010	12.500.000	09.11.2020 - Özel 2020 1229	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	28.10.2010	100.000.000	11.06.2021 - Özel 2021 0470	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	2.11.2010	22.500.000	09.12.2020 - Özel 2020 1254	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	2.11.2010	38.500.000	18.12.2020 - Özel 2020 1250	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	2.11.2010	21.000.000	22.12.2020 - Özel 2020 1251	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	28.10.2010	16.000.000	09.12.2020 - Özel 2020 1249	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	11.09.2012	171.000.000	24.11.2020 - Özel 2020 1252	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	11.09.2012	103.000.000	24.11.2020 - Özel 2020 1252	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	3.11.2010	299.218.243	02.12.2020 - Özel 2020 1212	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	15.01.2021	10.200.000	17.12.2020 - Özel 2020 0812	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	3.11.2010	30.678.939	13.08.2021 - Özel 2021 0768	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	10.04.2019	2.615.000	16.11.2020 - Özel 2020 1161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	23.05.2019	245.000	16.11.2020 - Özel 2020 1161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	10.06.2019	380.000	16.11.2020 - Özel 2020 1161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	19.09.2019	327.500	16.11.2020 - Özel 2020 1161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	1.10.2019	327.500	16.11.2020 - Özel 2020 1161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	30.10.2019	1.060.000	16.11.2020 - Özel 2020 1161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	22.11.2019	797.500	16.11.2020 - Özel 2020 1161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	27.03.2020	255.000	16.11.2020 - Özel 2020 1161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	10.04.2020	245.000	16.11.2020 - Özel 2020 1161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Bina	27.04.2020	500.000	16.11.2020 - Özel 2020 1161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	

Bina	27.08.2021	242.500	16.11.2020 - Özel 2020 1161	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	173.557
Proje	28.10.2010	2.117.864.093	28.12.2020 - Özel 2020 1244	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 finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklarının dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

Sahip Olunan Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Bin TL)	2021/09	2020/12	2019/12	2018/12
Haklar	1.133.465	1.076.565	1.023.732	1.019.849
Haklar İtfa Payı	-824.853	-753.619	-717.773	-676.536
Net Defter Değeri	308.612	322.946	305.959	343.313

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

Yoktur.

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 itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

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

<i>Bilanço (TL)</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>01.01.2021–30.09.2021</i>	<i>01.01.2020–31.12.2020</i>	<i>01.01.2019–31.12.2019</i>	<i>01.01.2018–31.12.2018</i>
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	208.625.929	106.170.870	192.228.287	213.276.049
Nakit ve Nakit Benzerleri	75.757.582	49.553.215	74.285.277	28.825.032
Ticari alacaklar	7.579.198	5.346.392	11.511.709	9.757.225
- İlişkili taraflardan	60	60	3.114	627
- İlişkili olmayan taraflardan	7.579.138	5.346.332	11.508.595	9.756.598
Stoklar	66.288.795	18.178.851	67.906.463	108.935.331
Peşin Ödenmiş Giderler	669.918	1.524.881	10.072.788	16.423.666
- İlişkili taraflara	250.390	52.208	421.994	298.429
- İlişkili olmayan taraflara	419.528	1.472.673	9.650.794	16.125.237
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	543.454	846.745	1.024.761	1.021.383
Diğer dönen varlıklar	57.786.982	30.720.786	27.427.289	48.313.412
- İlişkili olmayan taraflardan	57.786.982	30.720.786	27.427.289	48.313.412
Duran Varlıklar	3.727.678.800	3.408.555.210	2.864.980.843	2.419.517.344
Ticari alacaklar	539.772	1.587.042	4.426.244	6.216.382
- İlişkili olmayan taraflardan	539.772	1.587.042	4.426.244	6.216.382
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.597.561.275	3.260.027.500	2.715.950.000	2.288.772.410
Maddi duran varlıklar	4.092.633	4.086.222	4.424.599	800.320
Maddi olmayan duran varlıklar	308.312	350.671	305.959	346.313
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	308.612	350.671	305.959	346.313
Peşin ödenmiş giderler	91.427.620	108.754.887	96.753.415	103.052.919
-İlişkili taraflara	-	-	-	298.429
- İlişkili olmayan taraflara	91.427.620	108.754.887	96.753.415	102.754.490
Diğer duran varlıklar	33.748.888	33.748.888	25.120.626	20.329.000
- İlişkili olmayan taraflara	33.748.888	33.748.888	25.120.626	20.329.000
Toplam Varlıklar	3.936.304.729	3.514.726.080	3.039.209.130	2.632.793.393
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	905.020.748	502.826.748	452.228.381	353.338.299
Kısa vadeli borçlanmalar	704.172.894	355.705.257	421.990.029	293.920.037
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	51.568.644	40.918.126	3.396.659	3.397.826
- İlişkili taraflardan	51.568.644	40.918.126	3.396.659	3.397.826
Ticari borçlar	48.207.481	30.896.058	2.955.431	15.628.217
- İlişkili taraflara	7.076	8.742	55.804	79.078
- İlişkili olmayan taraflara	48.200.405	30.887.316	2.899.627	15.549.139

Ertelenmiş Gelirler	78.561.972	61.108.287	13.423.297	10.116.377
- İlişkili olmayan taraflardan	78.561.972	61.108.287	13.423.297	10.116.377
Kısa vadeli karşılıklar	1.752.716	1.808.629	1.594.925	1.549.747
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	1.752.716	1.808.629	1.592.889	1.262.500
-Diğer	-	-	2.036	287.247
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	20.757.041	12.390.391	8.868.040	28.726.095
-Diğer	20.757.041	12.390.391	8.868.040	28.726.095
Uzun Vadeli Yükümlülükler	82.023.532	85.410.620	8.761.067	17.836.274
Uzun vadeli borçlanmalar	81.082.693	84.593.553	8.020.447	17.306.339
- İlişkili taraflardan	81.082.693	84.593.553	8.020.447	17.306.339
Uzun vadeli karşılıklar	940.839	817.067	740.620	529.935
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin	940.839	817.067	740.620	529.935
ÖZKAYNAKLAR	2.949.260.449	2.926.488.712	2.578.219.682	2.261.618.820
Ödenmiş sermaye	1.020.000.000	970.000.000	928.000.000	858.000.000
Geri alınmış paylar (-)	-28.756.004	-27.346.399	-26.162.328	-24.188.879
Paylara ilişkin primler/iskontolar	49.945.096	49.945.096	49.945.096	49.945.096
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	231.853	68.913	-23.610	-81.503
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	231.853	68.913	-23.610	-81.503
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	58.787.783	52.735.975	49.937.018	42.011.650
Geçmiş yıllar karları veya zararları	1.821.583.883	1.528.632.662	1.255.115.292	954.587.570
Net Dönem Kâr veya Zararları	27.467.388	352.452.465	321.408.214	381.344.886

Varlıklar:

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

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

Şirket'in duran varlıkları ise ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve diğer duran varlıklardan oluşmaktadır. Şirketin duran varlıklarının yıllar itibariyle 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemleri için sırasıyla %24, %18, %20 ve %9, şeklinde artış göstermiştir. Şirketin duran varlıklarındaki artış yatırım amaçlı gayrimenkulleri için katlanmış olduğu maliyetlerden ve değer artışlarından meydana gelmektedir.

Kaynaklar:

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak kısa vadeli finansal borçlar, ticari borçlar ile kısa vadeli diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır. Şirketin uzun vadeli yükümlülükleri finansal borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve diğer uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

2018 yılında 371.175 bin TL düzeyinde olan toplam yükümlülükler, 2019 yılında %18 artış ile 460.989 bin TL'ye 2020 yılında %28 artış ile 588.237 bin TL'ye ve 2021-3. çeyrek yılında bir önceki yıla göre %108 artış göstermiş ve 987.044 bin TL'ye ulaşmıştır.

Şirketin 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 dönemlerine ilişkin toplam kaynakların sırasıyla, %86, %85, %83 ve %75'ni özkaynaklar oluşturmaktadır.

Şirket 2018 yılında 2.632.793 bin TL düzeyinde olan varlık büyüklüğü, 2019 yılında %15 artış ile 3.039.209 bin TL seviyesine, 2020 yılında %16 artış ile 3.514.726 bin TL'ye ulaşırken, 2021/3. çeyrek döneminde önceki yıla göre %12 artış göstermiş ve 3.936.305 bin TL'ye ulaşmıştır. Şirket yıllar itibariyle kullanmış olduğu toplam yükümlülükleri duran varlık yatırımları için değerlendirmiştir.

Şirketin 2018 yılında 381.345 bin TL, 2019 yılında 321.408 bin TL, 2020 yılında 352.452 bin TL ve 2021/09 dönem de 27.468 bin TL net dönem kârı elde etmiştir. Şirket 2018, 2019, 2020 ve 2021/09 aynı yılın bir önceki dönemlerine göre özkaynaklarında sırasıyla %20, %12, %14 ve %13 artış gerçekleşmiştir.

Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Cari Oran (Dönen varlıklar/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,60	0,43	0,21	0,23
Likit Oran (Dönen varlıklar-Stoklar)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,30	0,27	0,17	0,16
Nakit oran (Hazır değerler+Menkul Kıymetler)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,08	0,16	0,10	0,08
Aktif Yapısı (Dönen varlıklar / Aktif toplamı)	8,1%	6,3%	3,0%	5,3%
Aktif Yapısı (Duran varlıklar / Aktif toplamı)	91,9%	93,7%	97,0%	94,7%
Özsermaye Karlılık Oranı (Net kar/Özsermaye)	16,86%	12,47%	12,04%	0,93%
Kaldıraç Oranı (Toplam borçlar/Aktif)	14,10%	15,17%	16,74%	25,08%
Aktf Karlılık Oranı (Net Kar/Aktif)	14,5%	10,6%	10,0%	0,7%

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

Şirketin karlılık oranları incelendiğinde, yıllar itibariyle düşüş meydana geldiği gözlenmekle beraber, GYODER tarafından 3'er aylık dönemlerde yayınlanan gösterge raporunda sektörün karlılık oranlarında düşüş meydana geldiği ancak şirketin sektörün üstünde bir karlılık oranına sahip olduğu görülmektedir.

Şirketin kaldıraç oranının bakıldığında ile şirketin yıllar itibariyle borçlarının arttığını, GYODER tarafından yayınlanan gösterge raporunda sektör ortalamasının %45 civarında olduğu şirketin ise sektör ortalamasının altında kaldığı gözlemlenmektedir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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

Özet Gelir Tablosu (TL)	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2021-30.09.2021	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020-30.09.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020-31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2019-31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2018-31.12.2018
Hasılat	79.938.655	132.368.578	151.865.863	129.978.874	319.158.974
Satışların Maliyeti	-27.654.735	-62.717.753	-65.492.481	-42.155.655	-216.626.386
Brüt Kar/(Zarar)	49.283.920	69.650.825	86.373.382	87.823.219	102.532.588
Esas Faaliyet Kar / (Zararı)	30.970.833	48.423.460	56.481.867	69.494.855	89.503.690
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	30.970.833	48.423.460	371.621.569	331.929.853	396.384.833
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	27.467.838	30.859.959	352.452.465	321.408.214	381.344.886
Dönem Kar / (Zararı)	27.467.838	30.859.959	352.452.465	321.408.214	381.344.886

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

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

Şirketin ertelenmiş gelirlerinde yer alan geçmiş yıllarda yapılan satışların tesliminin 2018 yılında yapılmasından dolayı, 2018 yılında konut satış gelirlerinde artış meydana geldiği görülmektedir, 2019, 2020 ve 2021/09 ilgili kalemlerde düşüş meydana gelmiş şeklinde verisel olarak görünmekle birlikte ilgili dönemlerde proje satışlarında artış devam etmiştir.

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

Özet Gelir Tablosu (TL)	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2021-30.09.2021	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020-30.09.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020-31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2019-31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2018-31.12.2018
Satış Gelirleri	76.939	132.369	151.866	129.979	319.159
Kira Gelirleri	39.483	47.131	61.852	71.657	61.000
Konut Satış Gelirleri	808	82.272	84.948	54.617	252.925
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri	29.392				
Finansal Gelirleri	7.255	2.966	5.066	3.705	5.234

Şirketin kira gelirleri, şirketin portföyünde yer alan binaların kiralanmasından meydana gelmektedir. Konut satış gelirleri ise, şirketin Bizimtepe Aydos, Erzurum Şehristan, Eskişehir Panorama Plus ve Referans Bakırköy projelerinden elde ettiği satışlardan oluşmaktadır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Gelirleri şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırdığı arsa ve binaların satışlarından

oluşmaktadır. Finansal gelir ise şirketin nakit akışına göre vadeli mevduatta değerlediği tutarlar ile sözleşmesel faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

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

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

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:

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (BİN - TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Kısa vadeli yükümlülükler	353.339	452.227	502.827	905.021
Garantili				
Teminatlı				
Garantisiz/Teminatsız	353.339	452.227	502.827	905.021
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	17.835	8.762	85.411	82.024
Garantili				
Teminatlı				
Garantisiz/Teminatsız	17.835	8.762	85.411	82.024
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	371.174	460.989	588.237	987.044
Özkaynaklar	2.261.619	2.578.220	2.926.489	2.949.260
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	858.000	928.000	970.000	1.020.000

Yasal yedekler	42.012	49.937	52.736	58.788
Diğer yedekler	1.361.607	1.600.283	1.903.753	1.870.473
TOPLAM KAYNAKLAR	2.632.793	3.039.209	3.514.726	3.936.305
Net Borçluluk Durumu	2018	2019	2020	2021/09
A. Nakit	28.825	74.285	49.553	75.758
B. Nakit Benzerleri				
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar				
D. Likidite (A+B+C)	28.825	74.285	49.553	75.758
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	9.757	11.512	5.346	7.579
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	32.277	38.613	6.313	40.985
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	3.398	3.397	40.918	51.569
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	261.643	383.376	455.595	812.467
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	297.318	425.386	502.827	905.021
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	258.736	339.589	447.927	821.684
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	4.030	1.059	70.861	33.650
L. Tahviller				
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	13.276	6.962	14.550	48.374
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	17.306	8.021	85.411	82.024
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	276.042	347.610	533.338	903.708

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

Şirket'in 30.09.2021-31.12.2020-31.12.2019 ve 31.12.2018 mali yıllarına ilişkin fon kaynakları 30.09.2021 tarihi itibarıyla İhraççı'nın net işletme sermayesi -696.394.819 TL olup işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır.

Finansal Kalemler (TL)	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	208.625.929	106.170.870	192.228.287	213.276.049
Kısa Vadeli Yükümlülükler	905.020.748	502.826.748	452.228.381	353.338.299
Net İşletme Sermayesi	-696.394.819	-396.655.878	-260.000.094	-140.062.250

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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

Artan girdi maliyetleri ve enflasyonist baskının azaltılması amacıyla önlemler alınması hem sektör hem de alt sektörler açısından önem taşımaktadır.

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

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 Şirketin finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ¹

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:

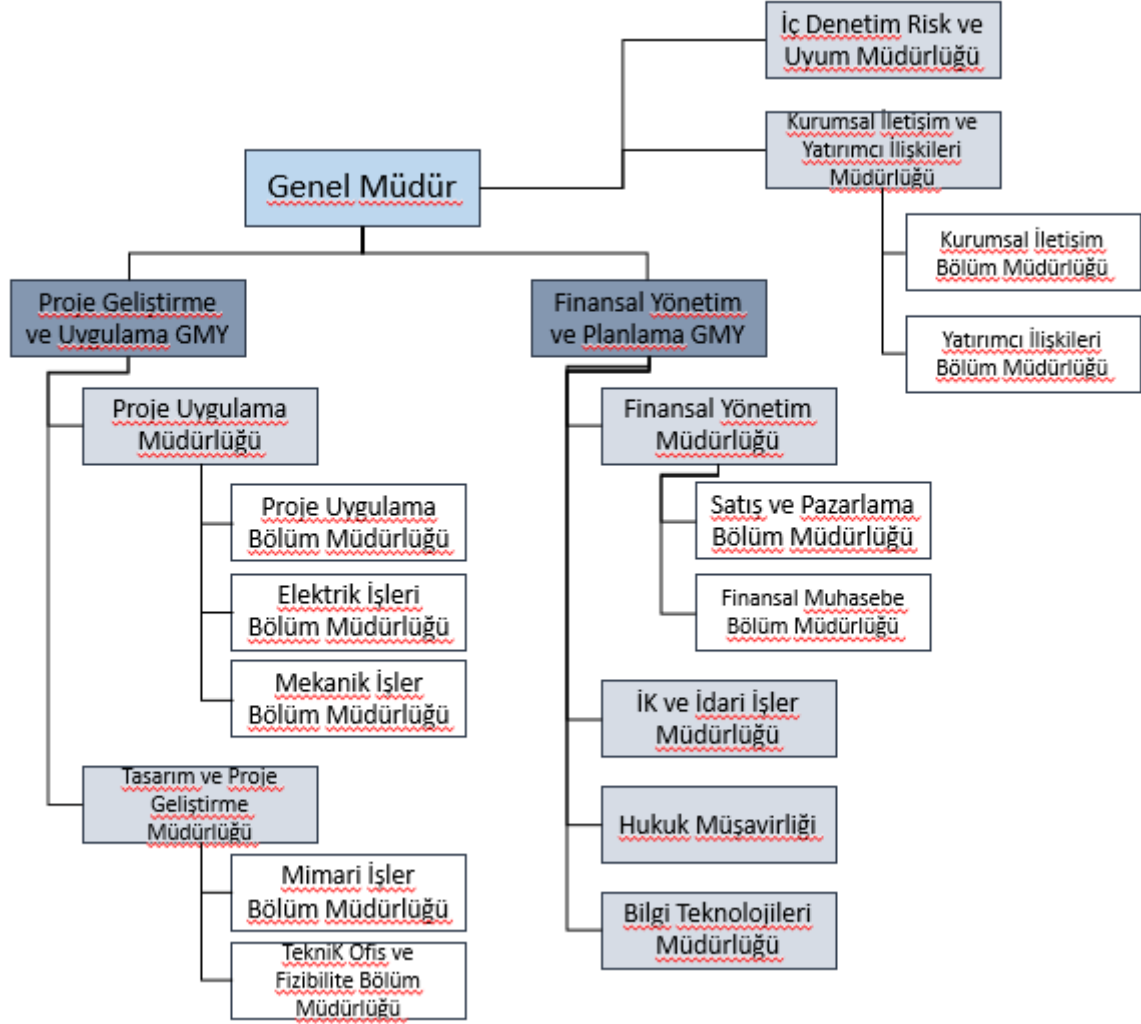
Yoktur.

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

Yoktur.

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	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu-Ümraniye İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanlığı	3/2	-	-
Mehmet TANRIVERDİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu-Ümraniye İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği / Üyeliği	3/2	-	-
Mehmet Hakan TERCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu-Ümraniye İstanbul	Yönetim Kurulu Üyeliği	3/2	-	-
Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu-Ümraniye İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği	3/2	-	-

Fuat GEDİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu-Ümraniye İstanbul	-	İlk Genel Kurul'a kadar	-	-
Bülent KARAN	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu-Ümraniye İstanbul		3/2	-	-

Yönetim Kurulu Üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler:

Adı Soyadı	Şirket Adı	Görevi
Ergin KAYA	T. Halk Bankası A.Ş. Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetleri	Genel Müdür Yrd.
	Bileşim Finansal Teknolojiler ve Ödeme Sistemleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Safir Çarşı Yönetimi Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet TANRIVERDİ	T. Halk Bankası A.Ş. İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi	Daire Başkanı
	Safir Çarşı Yönetimi Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Hakan TERCAN	T. Halk Bankası A.Ş. Altyapı Yönetimi	Daire Başkanı

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Bülent KARAN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu-Ümraniye İstanbul	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	-	-

Erdal BEKİN	Proje Geliştirme ve Uygulama GM Yrd.	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu-Ümraniye İstanbul	Genel Müdürü Yardımcısı ve Grup Başkanı	-	-
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GM Yrd.	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu-Ümraniye İstanbul	Genel Müdürü Yardımcısı ve Grup Başkan Vekili	-	-
Uğur GÜNEY	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Müdürü	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu-Ümraniye İstanbul	Grup Başkanı	-	-

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

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

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların 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, 31.05.2019 tarihinden itibaren Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. 24.06.2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.

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 T. 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 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine atandı.

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 Falezbora 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 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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 A.Ş.'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 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine atanan GEDİK, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi ünvanına sahiptir.

Bülent KARAN - Yönetim Kurulu Üyesi

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

Müdür olarak görev almasının ardından, 04.08.2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak atandı.

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 Safir Çarşı Yönetimi AŞ	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Ediyor
Mehmet TANRIVERDİ	Safir Çarşı Yönetimi AŞ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	Ediyor
Mehmet Hakan TERCAN	-	-	-	-
Raci Kaptan KOLAYLI	-	-	-	-
Fuat GEDİK	İller Bankası Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresi	Yönetim Kurulu Başkanı / Üyeliği	-	Etmiyor
Bülent KARAN	-	-	-	-

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.

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

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

15.2. Son yıllık hesap dönemi 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:

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

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

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 İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Ergin KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	3/2
Mehmet TANRIVERDİ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3/2
Mehmet Hakan TERCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	3/2
Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3/2
Fuat GEDİK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İlk genel kurula kadar
Bülent KARAN	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	3/2

Yönetimde Söz Sahibi Personel:

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

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.

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 destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.
Mehmet Hakan TERCAN	Üye-Yönetim Kurulu Üyesi	
Uğur GÜNEY	Üye- Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Müdürü	

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, Şirketin 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
Raci Kaptan KOLAYLI	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 Üyesi	

Sürdürülebilirlik Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Üstlendiği Görevler	Komitenin Görevleri
Fuat GEDİK	Başkan – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Şirketin 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	
Bülent KARAN	Üye – Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	
Erdal BEKİN	Üye – Proje Geliştirme ve Uygulama GMY	
Yaşar GÖKTAŞ	Üye – Finansal Yönetim ve Planlama GMY	
Uğur GÜNEY	Üye – Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	

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

Şirket Kurulca belirlenen kurumsal yönetim ilkelerine göre ikinci grupta yer almaktadır. Şirketin tüm faaliyetleri, yasal düzenlemeler ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen “Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin dört esas unsuru olan Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk kavramlarını benimseyerek ve söz konusu ilkelere uyumu 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.

Şirketimiz, 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 A.Ş. tarafından tamamlanmış olup, Şirketin SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notu 10 üzerinden 9,22, görünümü ise Stabil olarak

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

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 artırımı 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, Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Uğur Güney’dir. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Uğur Güney, 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
Uğur GÜNEY	Müdür	216 600 10 25	ugur.guney@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme/ Kredi Derecelendirme Lisansları
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 şirketin 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.

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.

	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Personel Sayısı	43	42	42	38

Personelin beyaz/mavi yaka olarak dağılımı ise aşağıda gösterilmiştir:

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

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

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

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.

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:

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	30/09/2021		31/12/2020	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	16.116.736,156	1,58	15.326.700,037	1,58
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	717.898.619,943	70,38	682.707.470,564	70,38
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	384.905,443	0,04	366.037,562	0,04
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	1,534	<0,01	1,459	<0,01
Halka Açık Kısım	285.599.736,924	28	271.599.790,378	28
<i>Halk GYO A.Ş.</i>	28.756.004,307		27.346.398,639	
<i>T. Halk Bankası A.Ş.</i>	75.116.568,891		71.434.390,375	
<i>Diğer</i>	181.727.163,726		172.819.001,298	
Toplam	1.020.000.000,000	100	970.000.000,00	100

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

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	31/12/2020		30/09/2021	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türkiye Varlık Fonu	638.825.500,00	51,11	1.862.601.723,78	75,29
Diğer	611.174.500,00	48,89	611.174.500,00	24,71
TOPLAM	1.250.000.000,00	100,00	2.473.776.223,78	100,00

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi gereğince; A Grubu paylar nama, B grubu paylar 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.

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	16.501.643,133	%1,62
B	Halimine	Yoktur.	1,00	1.003.498.356,867	%98,38
			TOPLAM	1.020.000.000 TL	100

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim 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 A.Ş.	809.131.924,99	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:

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

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

Halk Bankası'ndaki mevduatlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz mevduat	1.764.377	797,854	715.995	629.156
Vadeli mevduat	73.992.447	48.750.104	73.575.405	28.121.306
Pos bakiyesi				11.132
Toplam	75.756.824	49.547.958	74.291.400	28.761.594
İlişkili taraf bakiyeleri				
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı	623.733.616	335.615.485	367.171.740	250.839.562
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	92.553.310	47.231.352	31.143.131	25.955.799
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	33.649.629	70.861.117	1.058.667	4.030.427
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları	85.041.469	26.391.408	21.549.682	23.999.353
Toplam	834.978.024	480.099.362	420.923.220	304.825.141

30 Eylül 2021						
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa Vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari
Ortaklar						
T. Halk Bankası A.Ş.	60		7.076	92.553.310	33.649.629	
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Finansal Kiralama A.Ş.				38.069.145	46.972.324	250.390
Halk Varlık Kiralama A.Ş.				444.210.548		
	60		7.076	574.833.003	80.621.953	250.390
31 Aralık 2020						
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari
Ortaklar						
Halkban A.Ş.	60	-	8.742	47.231.352	70.861.117	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	12.957.765	13.433.643	52.208
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	335.615.485	-	-
	60		8.742	395.804.602	84.294.760	52.208

31 Aralık 2019						
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa Vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari
Ortaklar						
T. Halk Bankası A.Ş.	627		10.322	31.143.131	1.058.667	
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-	-	7.246
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	2.487	-	-	15.332.102	6.217.580	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	367.171.740	-	-
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	45.482	-	-	414.748
	3.114		55.804	413.646.973	7.276.247	421.994

31 Aralık 2018						
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa Vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari
Ortaklar						
T. Halk Bankası A.Ş.	627		4.541			
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.						4.111
Halk Finansal Kiralama A.Ş.				11.405.843	12.593.519	
Halk Varlık Kiralama A.Ş.				250.839.562		
Halk Sigorta A.Ş.			74.537			294.318
	627		79.078	262.245.396	12.593.519	298.429

İlişkili taraflarla olan işlemler						
1 Ocak - 30 Eylül 2021	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	-4.570.902	9.838.363		-35.749.400	898.026	-4.668.697
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.		58.665.805				-58.665.805
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.		1.300.067	6.975.176			-8.275.243
Toplam	-4.570.902	69.804.235	6.975.176	-35.749.400	898.026	-71.609.745

1 Ocak - 30 Eylül 2020	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
İlişkili taraflarla olan işlemler						
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	-3.381.348	6.989.629		-33.402.467	346.130	
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.		24.097.199				-24.097.199
Halk Hayat ve Emeklilik				-20.029	8.323	
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.		5.727.730	5.900.352			-11.628.082
Halk Sigorta A.Ş.					314.966	
Toplam	-3.381.348	36.814.558	5.900.352	-33.422.496	669.419	-35.725.281

İlişkili taraflarla olan işlemler						
1 Ocak - 31 Aralık 2020	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	-4.869.343	10.003.142		-44.932.238	695.365	-3.691.074
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.		33.734.958				-33.734.958
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.				-20.029	8.323	
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.		811.929	5.702.884			-6.514.813
Halk Sigorta A.Ş.					314.966	
Toplam	-4.869.343	44.550.029	5.702.884	-44.952.267	1.018.654	-43.940.845

İlişkili taraflarla olan işlemler						
1 Ocak - 31 Aralık 2019	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	-6.602.940	6.180.291		-43.610.622	630.002	4.797.866
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.		60.671.562				-60.671.562
Halk Hayat ve Emeklilik				-76.861	28.604	
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.		2.234.707	2.191.728			-4.157.949
Halk Sigorta A.Ş.					1.348.288	
Toplam	-6.602.940	69.086.560	2.191.728	-43.687.483	2.006.894	-60.031.645

İlişkili taraflarla olan işlemler						
1 Ocak - 31 Aralık 2018	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilen finansman giderleri/gelirleri (Net)
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	5.440.630	5.969.724		40.607.422	256.188	
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						

Halk Varlık Kiralama A.Ş.		5.352.871				
Halk Hayat ve Emeklilik				59.702	16.971	
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.		969.107				
Halk Sigorta A.Ş.					1.358.380	
Toplam	5.440.630	12.291.702	0	40.667.124	1.631.539	0

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

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

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.020.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir.

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 1.020.000.000 TL nominal değerdedir. Şirketin çıkarılmış sermayesinin 16.501.643,133 TL'lik kısmı A grubu nama paylardan, 1.003.498.356,867 TL'lik kısmı B grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Sermayeyi temsil eden hisse senetleri A grubu olmak üzere yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri yoktur.

Şirketin 18.10.2010 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilen ve 26 Ekim 2010 tarih 7677 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilen Esas Sözleşme Tadil metinlerine göre Hisse senetleri nama ve hamiline yazılıdır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL olup her biri 1 TL itibari değerde 2.500.000.000 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.

Nominal Değer (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Fiili Dolaşımda Bulunan Paylar	152.895.600	165.336.132	172.819.001,364	181.727.163,726
Toplam Sermaye	858.000.000	928.000.000	970.000.000	1.020.000.000

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 (2018)	820.000.000.-TL'den 858.000.000.- TL'ye bedelsiz sermaye artırımı
Sermaye Artırımının Kaynağı	2017 yılı dönem karı
Kurul İzin Tarihi	08.06.2018
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	21.06.2018 – 27.06.2018 / 9608
Sermaye Artırımı (2019)	858.000.000.-TL'den 928.000.000.- TL'ye bedelsiz sermaye artırımı
Sermaye Artırımının Kaynağı	2018 yılı dönem karı
Kurul İzin Tarihi	17.06.2019
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	21.06.2019 – 27.06.2019 / 9857
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	21.08.2020
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	25.05.2021
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	17.06.2021 – 22.06.2021 / 10354

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;

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

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

Yönetim kuruluna, sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilen 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 Şirketin ücret politikasında düzenlenir. Söz konusu politikanın oluşturulmasında, Türk Ticaret Kanunu ile ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı dikkate alınır. Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücret, genel kurul kararı ile belirlenir.

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

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

Bu imtiyaz Şirketin Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" kısmında "A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. 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 seçilir" ifadesi bulunmaktadır. 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:

Yoktur.

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

Olağanüstü Genel Kurul, şirket işlerinin gerektirdiği hallerde veya TTK'nın 410. ve takip eden maddelerinde belirtilen nedenlerin ortaya çıkması halinde yapılır. TTK ile sermaye piyasası mevzuatı ve esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Şirket Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, "Anonim Şirketlerde Elektronik

Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşmenin 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" ifadesi yer almaktadır.

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
8.12.2016	751.499.993	TRY	İFM Ana Yüklenici Sözleşmesi	YDA İnşaat San. Ve Tic. AŞ
25.08.2017	892.179.200	TRY	İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşil	Emlak Konut GYO AŞ
23.02.2018	27.000.000	EUR	İFM Düşey Sirkülasyon İşleri Sözleşmesi	Buga Otis Asansör San. Ve Tic. AŞ
22.10.2020	5.750.000	TRY	Beyoğlu Binası Yenileme Ve Kira Sözleşmesi	Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ
12.02.2020	%50 Hasılat Paylaşım.	TRY	Kocalı Dilovası Sanayi Sitesi Projesi	Marmara Metal Mamülleri Tic. 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 ilan edilme tarihi
1 Ocak – 31 Aralık 2018	14.02.2019
1 Ocak – 31 Aralık 2019	14.02.2020
1 Ocak – 31 Aralık 2020	15.02.2021
1 Ocak – 30 Eylül 2021	09.11.2021

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

Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar" Tebliği hükümleri uyarınca TMS/TFRS'ye göre hazırlanan 30.09.2021, ara dönem 2020, 2019 ve 2018 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
01.01.2018– 31.12.2018	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Hasan Kılıç Sorumlu Denetçi	Olumlu
01.01.2019– 31.12.2019	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Hasan Kılıç Sorumlu Denetçi	Olumlu
01.01.2020– 31.12.2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Zere Gaye Şentürk Sorumlu Denetçi	Olumlu
01.01.2021– 30.09.2021	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	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 itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

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

"Madde 30.1: Şirketin, bir hesap dönemi içinde elde ettiği 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 Şirketin 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 dağıtılabılır.

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

30.1.4 – 30.1.3.1 ve 30.1.3.2 fıkralarına göre dağıtılacak miktarlar toplamının yüzde 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 dağıtıma tabi tutulur.

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

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:

Şirketin kendi tüzel kişiliği adına, grup tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası ve 1 adet icra takibi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Grup aleyhine açılmış/veya

dahili davalıihbar olunan ve devam eden 12 adet dava olup; bunların 4 tanesi tüketici davası, 1 tanesi menfi tespit davası, 5 tanesi sulh hukuk davası, 1 iş davası ve 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davasıdır.

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

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

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

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

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 görecekt 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	16.501.643,13	1,62	1	16.501.643,13	1,62
B	Hamiline	Yoktur	1.003.498.357,87	98,38	1	1.003.498.357,87	98,38
					TOPLAM	1.020.000.000	100,00

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1.020.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 artırarak 1.530.000.000 TL'ye çıkartacak olması nedeniyle 510.000.000 TL'yi A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde 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.

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

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa’da Satış Yöntemi ile halka arz edilecektir.

Borsa İstanbul A.Ş.’de Birincil Piyasada süresi içinde satılmayan payların mevcudiyeti halinde, kalan payların Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından satın alınacaktır.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

i) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre bedelsiz pay alma oranı: Yoktur.

ii) Başvuru şekli: Yoktur.

Payları Borsada İşlem Gören İhraççılar:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar ve sermaye arttırımı işlemi için hazırlanan izahname, Sermaye Piyasası Kanunu’na tabi olup ilgili mevzuat 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 tehsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tehsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kupon tahvil ve paybedellerinin Hazine'ye intikali hakkında Kanun Hükümleri uygulanır. 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.

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)

TTK madde 507 uyarınca, her pay sahibi kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem karına, payı oranında katılma hakkına sahiptir. Şirketin sona ermesinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

5- Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415,419,425,1527, 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 gösterişen 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.

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 cekaletname 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.

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 seçiine, 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.

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 biro y 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)

TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporları, denetleme raporları, ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi genel kurulun toplantısından en az onbeş gün önce şirketin 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.

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,
- 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.

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

Sermayenin en az onda birini oluşturan pay sahipleri yönetim kurulunda yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek genel kurul toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. 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 çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret ahkemesi karar verebilir.

Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde sermayenin en az onda birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değerinin toplamı en az bir milyon türk lirası olan pay

sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu Asliye Ticaret Mahkemesine özel denetçi atanması talebi ile başvuruda bulunabilir.

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.

12- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği Seri II – 23.1)

Halka açık anonim ortaklıkların birleşme bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı, mal varlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis etmesi veya kiralaması, faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi, imtiyaz öngörmesi, veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi ile borsa kotundan çıkması önemli kararlardır. Bu kararlara ilişkin genel kurul toplantısına katılarak alınan kararlara ilişkin muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri açısından ayrılma hakkı doğacaktır.

13- Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKnmadde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği Seri II-27.1)

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 ortağpaylarını 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:

Şirketin xx tarih ve xx sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında;

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8.maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketin 2.500.000.000 (İkiMilyarBeşYüzMilyon) Türk Lirası olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000 (BirMilyarYirmiMilyon) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %50 (yüzdeelli) oranında 510.000.000 (BeşYüzOnMilyon) TürkLirası artırılarak 1.530.000.0000(BirMilyarBeşYüzOtuzMilyon)Türk Lirası'na çıkarılmasına,

Artırılan 510.000.000 (BeşYüzOnMilyon) Türk Lirası sermayeyi temsil eden, her biri 1,00 TL nominal değerli 510.000.000 (BeşYüzOnMilyon) adet payın, Esas Sözleşme'de A ve B Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 8.250.821,567 adedin A grubu nama yazılı, 501.749.178,433 adedin B grubu 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 sahiplerimizin 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, 2 (iki) günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilmesine,

Sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz 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 Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasına,

Sermaye artırımını işlemleri kapsamında Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine,

Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması için Genel Müdürlük'e yetki verilmesine,

oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirketin 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, her halükarda her bir pay için 1 TL nominal değerden halka arz fiyatından aşağı olmamak üzere, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 25.01.2022-23 tarih ve sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirketimize 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 arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza 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 2.500.000.000-TL kayıtlı sermaye tavanı bünyesinde, çıkarılmış sermayesi %50 oranında arttırılarak, 1.020.000.000-TL'den 1.530.000.000-TL'ye çıkarılacaktır.

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

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

Borsa'da işlem birimi "1TL/1Lot" 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 A.Ş.'de 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 Menkul Değerler A.Ş.'nin (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 in altında kalmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1 TL nominal pay için 1 TL değer üzerinden 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 T.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 payların Merkezi Kaydi Sistemde yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılacak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş.'de 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 işleme 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 oayların 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 A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin internet sitesinin <https://www.borsaistanbul.com/tr/sayfa/194/yetki-verilenlere-iliskin-bilgiler?authld=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 diper resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlölüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

Şirket veya Şirket ortakları, Şirket'in bağılı 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 artırımını 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.

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 dururulmasına 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 talene 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, Şirkette 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:

SPKn'nun 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.

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, kısıtlandıysa 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.gov.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 %50'dir.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri T.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.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

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.ış 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.

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; her halükarda her bir pay için 1 TL

nominal değerden, halka arz fiyatından aşağı olmamak üzere, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde bedellerin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 25.01.2022-23 tarih ve sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket'e bildirmiştir.

24.1.12. 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 A.Ş. (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
Bülent KARAN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	Halk GYO
Erdal BEKİN	Proje Geliştirme ve Uygulama GMY	Halk GYO
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GMY	Halk GYO
Uğur GÜNEY	Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Halk GYO
Ekrem KALAYCIOĞLU	Finansal Yönetim Müdürü	Halk GYO
Serpil YÖRÜK	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi	Halk GYO
Koray BİRİNCİ	Finansal Muhasebe Yönetmeni	Halk GYO
Yusuf Duran OCAK	Finansal Yönetim ve Planlama GMY	Halkbank
Miraç TAŞ	Ortaklıklar Koordinasyon Daire Başkanı	Halkbank
Tülün ÖZCAN	Ortaklıklar Koordinasyon Bölüm Müdürü	Halkbank
Tülay KARABOĞA	Ortaklıklar Koordinasyon Yetkili	Halkbank
Bülent SEZGİN	Genel Müdür	Halk Yatırım
Evren KARABULUT	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım
Zafer MUSTAFAOĞLU	Müdür	Halk Yatırım
Menevşe ÖZDEMİR DİLİDÜZGÜN	Müdür	Halk Yatırım
Recep BOZKURT	Yönetmen	Halk Yatırım
Selahaddin Bilal ÖZGÜR	Uzman	Halk Yatırım
İrem SAYAN	Uzman Yardımcısı	Halk Yatırım
Zere Gaye ŞENTÜRK	Sorumlu Denetçi	DRT
Ahmet Batuhan ÖZCAN	Denetçi	DRT

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin 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 T. 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; her halükarda her bir pay için 1 TL nominal değerden-halka arz fiyatından 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 altında 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 1,00TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

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

Satışta Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-5.2 sayılı “Sermaye Piyasası Araçlarının 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 (www.halkgyo.com.tr), KAP’da (www.kap.org.tr) ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (www.halkyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa 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 ölkelerde 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 Menkul Değerler A.ř., 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	Oluřturul-muřsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.ř.	Yoktur	En İyi Gayret	Yoktur	Yoktur	510.000.000	50,00

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Yetkili Kuruluş olan Halk Yatırım Menkul Değerler A.ř. ile İhraççı arasında 21.01.2022 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 Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. dışında, halka arzdan önemli menfaati olan bir kişi veya kuruluş bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çalışna 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 A.Ş.’de 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,
- 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 husular:

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru neticesinde alınacak onay sonrası planlanan sermaye artırımından elde edilecek 510.000.000.-TL fondan yaklaşık 1.813.175.-TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra kalan 508.186.825.-TL tutarındaki kaynağın, Şirket'in İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi dahil olmak üzere, devam eden projelerinin geliştirilmesinde ve yeni yatırımların finansmanı ile dış kaynak finansmanının geri ödemesinde 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 (30.09.2021)	2.949.260.449
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Ödenmiş Sermaye	1.020.000.000
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Defter Değeri	2,8914
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	510.000.000
Halka Arz Masrafları	1.813.175
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	3.457.447.274
Sermaye Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.530.000.000
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başında Defter Değeri	2,2598
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Tutarı	-0,6317
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Yüzdesi	-21,8%

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:

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının 26.01.2022 tarihli ağırlıklı ortalama kapanış fiyatı 2,56 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına düzeltilmiş fiyat 2,04 TL'dir.

$$(2,56 \text{ TL} + 1 \text{ TL} * \%50) / (1 + \%50) = 2,04 \text{ TL}$$

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

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

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

Mevcut hissedarların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile, mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli paylar (1 lot/1 adet pay) için negatif sulanma etkisinin tutarı --

0,28500 TL ve yüzdesi -9,86% , yeni ortaklar için ise pozitif sulanma etkisinin tutarı 1 TL nominal değerli pay için 0,56644 TL ve yüzdesi %27,77. Sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda yer almaktadır:

Mevcut Ortakların Rüçhanlarını Kullanmamaları Durumunda	%0 Katılım
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Sermaye	1.020.000.000
HLGYO Kapanış Fiyatı (26.01.2022)	2,56
Sermaye Artırım Sonrası Düzeltilmiş Fiyat	2,0400
Sermaye Artırım Öncesi Mevcut Özkaynak (30.09.2020)	2.949.260.449
Defter Değeri	2,8914
Halka Arz Geliri	1.040.400.000
Halka Arz Masrafları	1.813.175
Emisyon Primi	528.586.825
Sermaye Artırım Sonrası Özkaynaklar	3.987.847.274
Sermaye Artırım Sonrası Pay Başına Defter Değeri	2,61
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Tutarı	-0,28500
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi Yüzdesi	-9,86%
Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Tutarı	0,56644
Yeni Ortaklar için Pozitif Sulanma Yüzdesi	27,77%

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şirket'e halka arz süreciyle ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

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

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan Bağımsız Denetim Kuruluşunun bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
1 Ocak – 31 Aralık 2018	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Hasan Kılıç	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2019	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Hasan Kılıç	Olumlu
1 Ocak – 31 Aralık 2021	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1	Zere Gaye Şentürk	Olumlu

	Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul		
1 Ocak – 30 Eylül 2021	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah.No:1 Maslak No1 Plaza Maslak 34398 Sarıyer - İstanbul	Zere Gaye Şentürk	Olumlu

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 2022 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
32.000 TL'ye kadar	%15
70.000 TL'nin 32.000 TL'si için 4.800 TL, fazlası	%20
170.000 TL'nin 70.000 TL'si için 12.400 TL, fazlası	%27
880.000 TL'nin 170.000 TL'si için 39.400 TL, fazlası	%35
880.000 TL'den fazlasının 880.000 TL'si için 287.900 TL, fazlası	%40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, 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. KVK'nın 32. Maddesi uyarınca kurum kazancı üzerinden %20 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı aynı kanunun geçici 13. maddesi uyarınca 2021 vergilendirme dönemine ait kazançlar için %25, 2022 vergilendirme dönemine ait kazançlar için %23 olarak uygulanacaktır. Bununla birlikte, 19.01.2022 tarihinde kabul edilen 7351 sayılı Yasa ile KVK'nın 32. maddesine eklenen hüküm uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetinden elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranı 1 puan indirimli uygulanır. Söz konusu indirimli oran 1/1/2022 tarihinden, özel hesap dönemine tabi olan mükelleflerde 2022 takvim yılında başlayan özel hesap döneminin başından itibaren elde edilen kazançlara ve bu madde kapsamındaki diğer indirimler uygulandıktan sonraki kurumlar vergisi oranı üzerine uygulanır. 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasası'nda ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz eden kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, factoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak vergi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 hesap dönemi boyunca 2 puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve 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:

2006 ve 2025 yılları arasında Borsa İstanbul’da 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), Borsa İstanbul’da 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 A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

Borsa İstanbul’da 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 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (“BKK”) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

- paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, Borsa İstanbul’da 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;
- 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 için %0; ve
- (ii) numaralı alt kırımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak 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. 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 aşılacak 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, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve 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 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 BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %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 %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

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. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkartılmasında 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'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2022 yılı için 70.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak

stopaj oranı “%0”dır. Mezkûr madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirilmez.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname 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.

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 işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye’de vergilendirilmesi söz konusu

olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

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

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

Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem 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

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi 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 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 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 Kanunla 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 %15 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; 2022 yılı gelirleri için 70.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde ret ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtım 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 (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek 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 2021 takvim yılına ait hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Ancak 2021/1. Geçici vergi dönemi için uygulanacak Kurumlar Vergisi Oranı %20'dir. 2022 takvim yılına ait kurum kazançlarına uygulanacak Kurumlar Vergisi oranı %23'tür. İzahname tarihindeki yürürlükte olan mevzuat gereğince 2023 ve sonraki yıllara ait kurum kazançlarına uygulanacak Kurumlar Vergisi Oranı %20'dir.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen 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 (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek 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.

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 ulaşılabileceği 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 Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye 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- Şirket Esas Sözleşmesi

Ek 2- Bağımsız Denetim Kuruluşu Beyanı

Ek 3- Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Beyanı

Ek 4- Kar Dağıtım Tabloları