

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- 1.2. Merkez Adresi** : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H
Ataşehir/İstanbul
- 1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü** : İstanbul
- 1.4. Ticaret Sicil Numarası** : 751122
- 1.5. Faaliyet Konusu** : Şirket, Esas Sözleşmesinin 5. Maddesinde belirtildiği şekilde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin gayrimenkul portföyü, inşaatı devam eden 3 aktif projeden (Evora İzmir, Paye Sakarya, Dilovası Modern Sanayi Sitesi projeleri), 3 arsadan (Salıpazarı, Antalya, Beykoz arsalar) ve toplam 24 olmak üzere düzenli kira geliri elde edilen 3 otel ve 21 ofis binasından oluşmaktadır. 31.03.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 40 kişi olup, Şirket merkezi İstanbul'dur.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 3.680.000.000.- TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	58.146.655,464	1,58%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	2.590.065.934,725	70,38%
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	1.388.678,332	0,04%
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	5,532	0,00%
Halka Açık Kısım	B	1.030.398.725,947	28,00%
Toplam		3.680.000.000,00	100,00

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 Kurulu'nun 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.

Payların %28'i, 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla “**HLGYO**” kodu ile halka arz olan Şirket “Yıldız Pazar”da işlem görmektedir. Şirketin 21.07.2025 tarihi itibarıyla hisse değeri kapanış fiyatı 4,42 TL’dir.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %79,33’üne sahip olan Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Türkiye Varlık Fonu	6.573.603.541,96	91,49
Halka Açık	611.174.500	8,51
Toplam	7.184.778.041,96	100,00

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak yurt dışında yerleşik değildir.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri				
Adı-Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği YK Karar Tarihi	Seçildiği Son GK Tarihi	Görev Süresi
Fatih ŞAHBAZ	Başkan	13.08.2024	09.05.2025	3 Yıl
Yalçın MADENCİ	Başkan Vekili	16.07.2025	Yapılacak İlk Genel Kurul’da Genel Kurul’un Onayına sunulacaktır.	3 Yıl
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	09.05.2025	3 Yıl
Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız Üye	24.06.2020	09.05.2025	3 Yıl
Fuat GEDİK	Bağımsız Üye	27.05.2021	09.05.2025	3 Yıl
Erdal BEKİN	Üye / Genel Müdür	24.01.2025	09.05.2025	3 Yıl

Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 13. Maddesi gereğince; Şirket’in işleri ve yönetimi Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 yıl süreyle seçilen en az 5 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Görev süresi sona eren üyelerin tekrar aday gösterilerek seçilmeleri mümkündür. Yönetim Kurulu Üyeleri’nin tamamı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer verilen Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari niteliklere sahiptir. Yönetim Kurulu, 2’si bağımsız olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Üyelerin 1’i icracı, 5’i icracı olmayan üyedir.

1.10. Bağı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Şirket'in % 100 bağı ortaklığı statüsünde Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. bulunmaktadır. Finansal Duran Varlıklara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Ticaret Ünvanı	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermayesi (TL)	Şirket'in Sermayedeki Payı (TL)	Şirket'in Sermayedeki Payı (%)
Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı	100.000	50.000	50
Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı	100.000	49.000	49
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	115.000.000	115.000.000	100
Halk GYO - NOVİ - DOĞ YAP Adi Ortaklığı	10.000	5.000	50

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri	Görevleri	İlk Belgenin Alındığı Tarih
Evren ATIŞ	Yatırımcı İlişkiler Bölüm Yöneticisi	21.02.2025
Mustafa Erhan ÇELEBİ	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	20.11.2024

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketin, 13.03.2013 tarihli MKK Yönetim Kurulu Kararı ile MKK üyeliği bulunmaktadır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 3.145.000.000

2.2. Artırım Kaynakları

2023 yılı kar payı : 535.000.000

2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 3.680.000.000

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 17.09.2024

- İlan Edildiği TTSG Tarih ve

Sayısı : 17.09.2024 - 11166

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine

İlişkin Mali Müşavir Raporunun Tarihi ve 17.06.2025-YMM-871/2025-03-20

Sayısı :

FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in **2024 yılı** ve **2025 / 03** dönemine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlama Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetçi Görüşü
31.12.2024	SPK Seri II No:14.1 Tebliği	Konsolide	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu görüş bildirilmiştir.
31.03.2025		Konsolide	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız denetimden geçmemiştir

Şirket'in **2024** ve **2025** yıllarına ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.03.2025
DÖNEN VARLIKLAR	5.250.086.818	8.709.159.928	12.330.873.070
Nakit ve Benzerleri	105.102.693	111.608.590	2.487.124.744
Ticari Alacaklar	74.207.825	26.175.391	849.817.609
Stoklar	4.267.734.029	7.382.714.645	8.065.399.730
Peşin Ödenmiş Giderler	30.655.385	42.809.723	41.596.065
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	1.820.455	990.129	1.248.108
Diğer Dönen Varlıklar	770.566.431	1.144.861.450	885.686.814
DURAN VARLIKLAR	35.300.283.635	44.010.643.924	42.402.260.822
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	35.005.620.527	43.919.588.706	42.308.754.445
Maddi Duran Varlıklar	20.120.134	41.045.805	38.055.127
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.368.027	5.824.413	5.059.525
Peşin Ödenmiş Giderler	248.137.648	44.185.000	50.391.725
TOPLAM AKTİFLER	40.550.370.453	52.719.803.852	54.733.133.892
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	7.115.655.617	11.492.670.303	13.100.609.998
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.951.905.006	3.764.245.071	6.096.202.335
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	803.133.055	1.935.030.30	221.818.39
Ticari Borçlar	165.051.693	101.391.085	473.456.090
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	3.967.093.796	5.432.621.444	5.388.7232.722
Kısa Vadeli Karşılıklar	18.195.307	14.821.542	13.940.061
Cari Dönem Vergisiyle ilgili Yükümlülükler	-	31.700.697	73.777.724
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	210.276.760	212.860.161	832.692.668
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.444.885.144	6.723.122.492	5.644.847.089
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2.710.902.463	3.351.052.947	1.150.154.679
Ticari Borçlar	-	-	617.570
Müşteri Söz. Doğan Yükümlülükler	1.726.379.729	138.462.199	269.936.171
Uzun Vadeli Karşılıklar	7.602.952	6.803.478	5.664.332

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	3.226.803.868	4.218.474.337
ÖZKAYNAKLAR	28.989.829.692	34.504.011.057	35.987.676.805
Ödenmiş Sermaye	1.645.000.000	3.680.000.000	3.680.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	12.021.152.542	14.218.026.219	14.218.026.219
Geri Alınmış Paylar (-)	(39.390.720)	(83.162.729)	(83.662.729)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	656.951.894	763.379.194	763.379.194
Geçmiş Yıl Kar / Zararları	10.305.126.768	13.840.061.890	15.184.839.293
Net Dönem Karı veya Zararı	3.732.250.474	1.344.777.403	1.485.030.495
TOPLAM KAYNAKLAR	40.550.370.453	52.719.803.852	54.733.133.892

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025
Hasılat	2.279.225.246	1.769.135.509	223.402.812	4.869.907.428
Satışların Maliyeti	(1.255.018.077)	(449.170.958)	(14.252.466)	(4.614.025.284)
Brüt Kar	1.024.207.169	1.319.964.551	209.150.346	255.882.144
Genel Yönetim Giderleri	(178.007.051)	(162.347.298)	(44.054.412)	(49.554.113)
Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri	(97.898.425)	(98.636.657)	(21.141.774)	(56.163.409)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.241.802.867	4.215.753.569	4.839.853	2.415.001.027
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(35.726.920)	(419.625.166)	(645.668.334)	(1.327.743)
Esas Faaliyet Karı	3.954.377.640	4.855.108.999	(496.874.321)	2.563.837.906
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / Zararı	3.954.377.640	4.855.108.999	(496.874.321)	2.563.837.906
Finansman Giderleri	(882.042.191)	(3.045.092.828)	(696.110.625)	(946.517.917)
Net Parasal Pozisyon Kazançları	695.410.864	1.615.351.970	520.513.037	1.199.375.017
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	3.767.746.313	3.425.368.141	(672.471.909)	2.816.695.006
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	(55.533.138)	(33.800.521)	-	(44.975.344)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	20.037.299	(2.169.739.890)	-	(1.286.689.167)
Net Dönem Karı	3.737.017.097	1.221.704.314	(672.743.928)	1.484.852.944

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

3. DERECELENDİRME

Şirket, kredi ve kurumsal yönetim derecelendirme alanlarında hizmet almak üzere Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. ile imzaladığı sözleşmenin 16.01.2021 tarihinde sona erecek olması sebebi ile yeni dönem için her iki derecelendirme hizmetini almak üzere JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. ile 22.12.2020 tarihinde sözleşme imzalamıştır. JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. ile yapılan kredi ve kurumsal yönetim derecelendirme hizmet sözleşmesi 22.12.2024 tarihinde bir yıl süre için yenilenmiştir.

25 Nisan 2025 tarihinde, JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme süreci tamamlanmış olup, Şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Notu “AAA+ (Tr)/Stabil”, Kısa Vadeli Ulusal Notu ise “J1+ (tr)/Stabil” olarak belirlenmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Notlar ise Türkiye Cumhuriyeti Ülke tavanı olan “BB/Stabil” olarak eşleştirilmiştir.

Şirketin son üç döneme ilişkin tüm kredi derecelendirme notu ve görünümü detayları aşağıdaki gibidir:

Derecelendirme Kuruluşunun Unvanı	Derecelendirme Notunun Verildiği Tarih	Uzun Vadeli Ulusal Derecelendirme Notu	Kısa Vadeli Ulusal Derecelendirme Notu	Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Notları	Yatırım Yapılabilir Seviye Olup Olmadığı
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.	25.04.2025	AAA / Stabil	J1 + / Stabil	BB / Stabil	“Yatırım Yapılabilir”
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.	25.04.2024	AAA / Stabil	J1+ / Stabil	BB / Negatif	“Yatırım Yapılabilir”
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.	25.04.2023	AA+ / Stabil	J1+ / Stabil	BB / Negatif	“Yatırım Yapılabilir”

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	500.000.000	TRY	25.06.2025	24.09.2025	%46,50	Nitelikli Yatırımcı

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü*	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Kısım	
		Tutar	Para Birimi
Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	8.000.000.000 TL / 14.11.2024	6.470.000.000	TRY

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Ana faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olan Halk GYO, sağlıklı ve dengeli büyüme politikalarını devam ettirmek, yeni gayrimenkul projelerinin finansmanında ve finansman maliyetlerinin azaltılmasında kullanmak üzere, borçlanma yapısını farklılaştırmak istemektedir.

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Oran (%)
Yeni Gayrimenkul Projelerinin Finansmanı ve finansman maliyetinin azaltılmasında kullanılacaktır.	100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Borçlanma aracı ihraçlarında Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. yetkili kuruluş olarak görev alacak olup, Halk GYO A.Ş. ile Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 03.06.2025 tarihinde “Borçlanma Araçları İhracı ile İlgili Finansal Danışmanlık ve Aracılık Sözleşmesi” imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında verilecek aracılık hizmetinin türü “En İyi Gayret Aracılığı”dır.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa’da İşlem Görmesi için Borsa’ya Yapılan Başvuru Tarihi

Şirket tarafından ihraç edilecek borçlanma araçlarının Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı’nda işlem görmesine ilişkin 30/07/2025 tarihinde Borsa İstanbul AŞ’ye başvuru yapılması planlanmaktadır.

22/07/2025

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

**Murat Turantekin
Müdür**

**Yaşar Göktaş
Genel Müdür Yrd.**