

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** : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı
Dudullu Ümraniye 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, devam eden 1, planlanan 1 ve tamamlanan 4 olmak üzere 6 projeden ve toplam 24 olmak üzere düzenli kira geliri elde edilen otel ve ofis binalarından oluşmaktadır. 30.06.2018 tarihi itibarıyla Şirketin çalışan sayısı 41 kişi olup, Şirket merkezi İstanbul'dur.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 858.000.000.- 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	13.557.019,176	1,58
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	603.879.347,433	70,38
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	323.773,463	0,04
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	1,291	0
Halka Açık Kısım	B	240.239.858,637	28
Toplam		858.000.000,000	

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 yaridan 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


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Payların %28'i, 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla "HLGYO" kodu ile halka arz olan Şirket "Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı"nda işlem görmektedir. Şirketin 13.08.2018 tarihi itibarıyla hisse değeri kapanış fiyatı 0,65 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	638.825.500,00	51,11
Diğer	611.174.500,00	48,89
Toplam	1.250.000.000,00	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 Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi
Yahya BAYRAKTAR	Başkan / Bağımsız Üye	26.04.2018	3 yıl
Selahattin SÜLEYMANOĞLU	Başkan Vekili / Üye	-	-
Yunus KARAN	Üye	26.04.2018	3 yıl
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Üye	26.04.2018	3 yıl
Mehmet Nihat ÖMEROĞLU	Bağımsız Üye	26.04.2018	3 yıl
Hakan ÖZYOL	Üye	26.04.2018	3 yıl
Dr. Feyzullah YETGİN	Üye / Genel Müdür	26.04.2018	3 yıl

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 13. Maddesi gereğince; Şirketin 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, 3'ü bağımsız olmak üzere toplam 7 üyeden oluşmaktadır. Üyelerin 1'i icracı, 6'sı icracı olmayan üyedir.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Şirketin finansal duran varlıkları ve/veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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	Belgenin Alındığı Tarih
Dr. Feyzullah YETGİN	Genel Müdür / YK Üyesi	Temmuz 2016
Uğur GÜNEY	Müdür	Eylül 2012

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 : 820.000.000

2.2. Artırım Kaynakları

2017 yılı kar payı : 38.000.000

2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 858.000.000

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 21.06.2018

- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 27.06.2018 / 9608

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine İlişkin : 14.05.2018

Mali Müşavir Raporunun Tarihi ve Sayısı : YMM-719/2018/03/20

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2016 ve 2017 yılları ile 01.01.2018 - 31.03.2018 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlama Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetçi Görüşü
31.12.2016	SPK Seri II No:14.1 Tebliği	Solo	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu görüş bildirilmiştir.
31.12.2017	SPK Seri II No:14.1 Tebliği	Solo	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu görüş bildirilmiştir.
30.06.2018	SPK Seri II No:14.1 Tebliği	Solo	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu görüş bildirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket'in 2016 ve 2017 yılları ile 01.01.2018 - 30.06.2018 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Dönen Varlıklar	233.670.563	432.080.905	334.878.649
Nakit Ve Benzerleri	51.301.426	123.145.273	48.872.34
Finansal Yatırımlar	-	-	-
Ticari Alacaklar	16.867.810	36.703.574	19.746.235
Stoklar	152.820.902	252.004.404	243.768.390
Diğer Dönen Varlıklar	12.680.425	20.227.654	71.364.024
Duran Varlıklar	1.605.916.723	1.944.852.835	2.063.566.725
Ticari Alacaklar	20.021.770	5.799.107	6.775.488
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.505.807.691	1.828.384.803	1.921.422.730
Peşin Ödenmiş Giderler	56.127.988	67.861.990	86.915.957
Diğer Duran Varlıklar	23.959.274	42.806.935	48.452.550
Toplam Aktifler	1.839.587.286	2.376.933.740	2.398.445.374
Kısa Vadeli Yükümlülükler	200.036.884	490.493.887	463.445.587
Finansal Borçlar	3.397.355	220.194.590	239.666.295
Ertelenmiş Gelirler	190.060.630	242.418.401	188.034.047
Diğer	6.578.899	27.880.896	35.745.245
Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.354.658	7.038.201	21.429.641
Finansal Borçlar	9.152.608	6.719.830	21.051.972
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-
Diğer	202.050	318.371	377.669
Özkaynaklar	1.630.195.744	1.879.401.652	1.913.570.146
Ödenmiş Sermaye	790.000.000	820.000.000	858.000.000
Diğer	(22.271.814)	(23.117.578)	(24.188.879)
Geçmiş Yıl Kar/Zararları	667.368.102	741.185.806	954.587.569
Net Dönem Karı	107.667.056	252.108.771	33.201.512
Toplam Kaynaklar	1.839.587.286	2.376.933.740	2.398.445.374

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018
Toplam Hasılat	79.567.962	82.240.682	43.522.122	101.179.961
Satışların Maliyeti	(14.222.613)	(15.812.566)	(8.636.983)	(54.926.853)
Brüt Kar	65.345.349	66.428.116	34.885.139	46.253.108
Genel Yönetim Giderleri	(9.479.882)	(11.584.483)	(5.884.972)	(6.682.748)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	(5.098.168)	(3.421.687)	(1.657.363)	(655.889)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	353.342	2.932.688	1.299.998	2.198.983
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(3.712.366)	(4.426.514)	(3.304.523)	(207.042)
Esas Faaliyet Karı	47.408.275	49.928.120	25.338.279	40.906.412
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	61.699.278	207.300.100	-	-
Finansman Giderleri	(1.440.497)	(5.119.449)	(624.850)	(7.704.900)
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	-
Net Dönem Karı	107.667.056	252.108.711	24.713.429	33.201.512

4. DERECELENDİRME

Şirket kredi ve kurumsal yönetim derecelendirme alanlarında hizmet almak üzere Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. ile 16.01.2017 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirketin 21.07.2017 ve 23.07.2018 tarihlerinde aldığı kredi derecelendirme notu ve görünümüne ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Kısa vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.	21.07.2017	AA- / Stabil	A1 + / Stabil	“Yatırım Yapılabilir”
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.	23.07.2018	AA- / Stabil	A1 + / Stabil	“Yatırım Yapılabilir”

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu (TRFHLGY91814)	80.000.000	TL	30.03.2018	19.09.2018	Yıllık Basit / %14,85 Yıllık Bileşik / %15,43	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17	Nitelikli Yatırımcı

2. İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu (TRFHLGY31810)	100.000.000	TL	06.10.2017	30.03.2018	Yıllık Basit / %14,10 Yıllık Bileşik / %14,62	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61839)	25.000.000	TL	23.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,2674 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61821)	100.000.000	TL	16.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,5244 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA31816)	100.000.000	TL	19.12.2017	16.03.2018	Dönemsel Getiri / %3,1582 Yıllık Basit Getiri / %13,25	Nitelikli Yatırımcı

3. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Kısım	
		Tutar	Para Birimi
Finansman Bonosu	500.000.000.-TL 23.08.2017/32-1089	320.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	1.000.000.000.-TL 06.12.2017/44-1511	650.000.000	TL

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, İstanbul Finans Merkezi projesi ve diğer gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanmak üzere, borçlanma yapısını farklılaştırmak istemektedir.

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Oran (%)
Gayrimenkul Projelerinin Finansmanı	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 03.07.2017 tarihinde “Borçlanma Aracı İhracı Aracılık Hizmeti Sözleşmesi” imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında verilecek aracılık hizmetinin türü “En İyi Gayret Aracılığı”dır.


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 14.08.2018 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.’ye başvuru yapılması planlanmaktadır.

14/08/2018

