

## 9.29. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

### a) Nitelikli yatırımcılar, bireysel yatırımcılar, ortaklığın çalışanları ve diğer yatırımcı kategorilerine tahsis edilen oranlar:

Halka arz edilen toplam 185.500.000.-TL nominal değerli payların;

- 148.400.000 TL nominal değerli kısmı (%80) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
  - 18.550.000 TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
  - 18.550.000 TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara,
- tahsis edilmiştir.

Halk GYO halka arzında, yatırımcılar aşağıda belirtilen gruplar halinde kategorize edilmiştir.

### Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanlar da dahil olmak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. Anonim ve limited şirketler de bu kategoriden talepte bulunabileceklerdir.

### Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Yatırım fonları, özel emeklilik fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları, vakıflar, 17.7.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun geçici 20 nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar ile kamuya yararlı dernekleri kapsamaktadır.

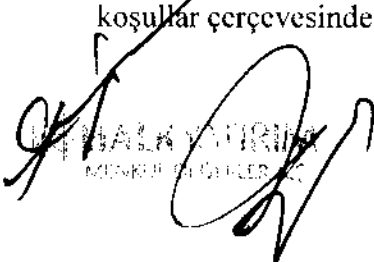
### Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan dışarıda yerleşik olan, yatırım fonları, emeklilik fonları, yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile sermaye piyasası araçlarının ihraç tarihi itibari ile en az 1 milyon TL tutarında Türk ve/veya yabancı para ve sermaye piyasası aracına sahip tüzel kişilerdir.

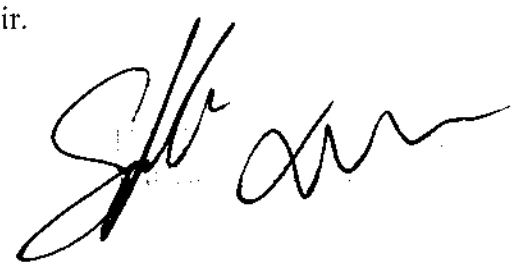
Paylar, Türk mevzuatı uyarınca İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden dolayı, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

### b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Yukarıda belirtilen tahsisat oranları, talep toplama neticesinde Halk GYO'nun onayı ile aşağıdaki koşullar çerçevesinde Halk Yatırım tarafından değiştirilebilecektir.

  
HALK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.





Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise, o gruba ait tahsisat Halk GYO'nun onayı ile diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresi sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için %20'den daha fazla azaltma yapılmaması ve,

Halka arz edilecek Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar yatırımcı grupları tahsisat oranlarının %10'un altına düşürülmemesi, şartıyla Halk GYO'nun onayı ile kaydırma yapılabilir.

**c) Bireysel yatırımcılar ve ortaklığın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda aşırı talep olması halinde uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için dağıtım "Oransal Dağıtım Yöntemi"ne göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer lot pay verilecek, daha sonra, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesi ile "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan "Arzın Talebi Karşılama Oranı" her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Halk Yatırım'ın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılacaktır.

**d) Tahsiste belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer tanınabilecek ayrıcalıklar, söz konusu gruplara tahsis edilen yüzdeler ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:**

Yoktur.

**e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması planlanan asgari pay tutarı:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için yatırımcı sayısının o yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam adetten az veya adede eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden dolayı iptal edilmiş ve alt sınır belirtilmesi nedeniyle talebi karşılanamayanlar hariç tüm yatırımcılara en az 1 adet pay dağıtılacaktır.

**f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:**

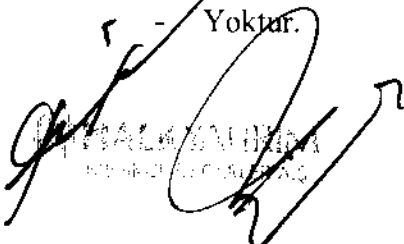
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından dolayı herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır.

**g) Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:**

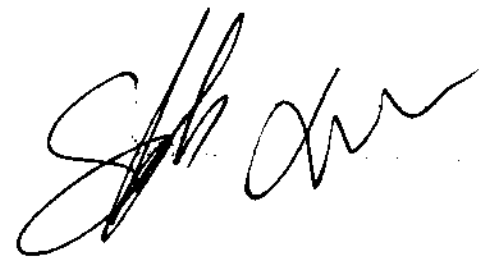
Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

**9.30. Satışın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi**

- Yoktur.







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

- Yoktur

**9.32. Borsada işlem görme:** Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra Borsada işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsanın vereceği olumlu karara bağlıdır.

**9.33. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler**

**a) Ortaklık tarafından verilen taahhüt:**

Ortaklık yönetim kurulu 17 Eylül 2012 tarihinde aldığı 121 sayılı kararında;

*"Şirketimizin paylarının birincil halka arzını takiben, hisse senetlerimizin İstanbul Menkul Kıymetler borsası'nda işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün süreyle herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmamasına ve dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılmamasına yönelik bir karar alınmamasına, bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklamada bulunulmamasına oy birliği ile karar verilmiştir"*

denilmektedir.

**b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**

Şirket'in ortaklarından Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Yönetim Kurulu 23 Ocak 2013 tarihinde aldığı 02 nolu karar ile, Halk GYO'nun birincil halka arzını takiben payların İMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca ilave pay satmayarak, dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına oy birliği ile karar vermiştir.

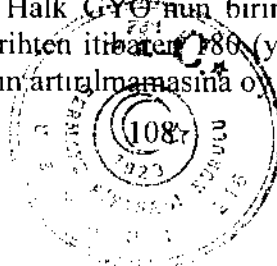
Şirket'in ortaklarından Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Yönetim Kurulu 18 Eylül 2012 tarihinde aldığı 2012/71 nolu karar ile, Halk GYO'nun birincil halka arzını takiben payların İMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca ilave pay satmayarak, dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına oy birliği ile karar vermiştir.

Şirket'in ortaklarından Halk Sigorta A.Ş.'nin Yönetim Kurulu 18 Eylül 2012 tarihinde aldığı 524 nolu karar ile, Halk GYO'nun birincil halka arzını takiben payların İMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca ilave pay satmayarak, dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına oy birliği ile karar vermiştir.

Şirket'in ortaklarından Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'nin Yönetim Kurulu 19 Eylül 2012 tarihinde aldığı 359 nolu karar ile, Halk GYO'nun birincil halka arzını takiben payların İMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca ilave pay satmayarak, dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına oy birliği ile karar vermiştir.

Şirket'in ortaklarından Halk Finansal Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu 18 Eylül 2012 tarihinde aldığı 4401 nolu karar ile, Halk GYO'nun birincil halka arzını takiben payların İMKB'de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca ilave pay satmayarak, dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına oy birliği ile karar vermiştir.

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Handwritten signature of a representative.

### c) Taahhütlerin içeriği, istisnaları ve dönemi

Şirket paylarının birincil arzını takiben payların İMKB’de işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca.

- Şirket herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapmayarak dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını,
- Türkiye Halk Bankası A.Ş., Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Halk Sigorta A.Ş., Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş. ve Halk Finansal Kiralama A.Ş. ise İMKB’de veya İMKB dışında ilave pay satmayarak dolaşımdaki pay miktarını artırmayacaklarını,

taahhüt etmişlerdir.

### 9.34. Halka arz sirkülerinin ilan edileceği yerler

Halka arz sirküleri ortaklığın [www.halkgvo.com.tr](http://www.halkgvo.com.tr) adresli internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu’nun [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresli internet sitesinde ve Halk Yatırım’ın [www.halkyatirim.com.tr](http://www.halkyatirim.com.tr) adresli internet sitesinde ilan edilecektir.

### 9.35. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Yoktur.

### 9.36. Piyasa ve piyasa yapıcılığın esasları ile fiyat istikrarına ilişkin işlemler

#### a)Fiyat istikrarının gerçekleştirilmesinin planlanıp planlanmadığı:

Planlanmaktadır.

#### b)Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

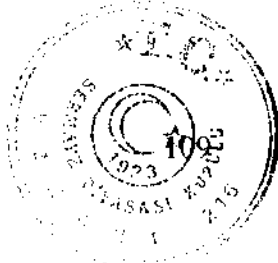
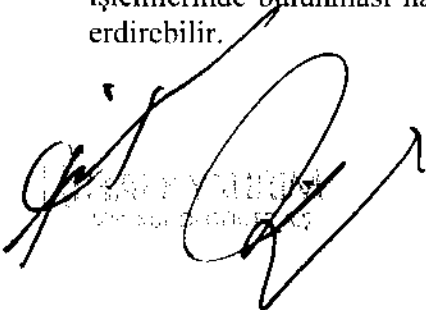
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

#### c)Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

#### d)Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olup olmadığına ilişkin açıklama:

Aracı kurum Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Ortaklık paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.



**e)Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:**

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

**f)Fiyat istikrarına ilişkin süreinin bitiminden sonra fiyatların düşebileceğine ilişkin açıklama:**

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler (c) bendinde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

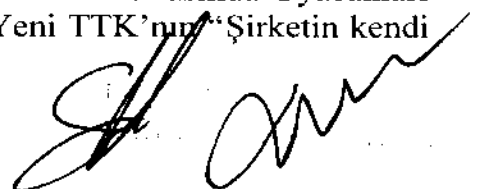
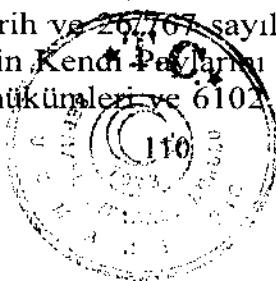
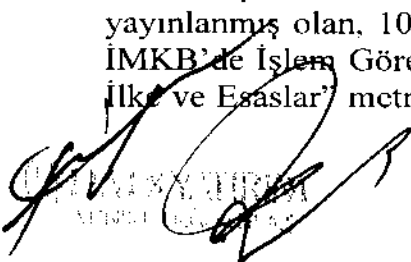
**g) Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:**

Kurul düzenlemeleri ve TTK uyarınca, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemleri ile ilgili olarak; ihraççı, halka arz ve sermaye artırım işlemlerinin tamamlanmasından sonra, halka arz edilecek Halk GYO paylarının satışından elde edilecek olan ve hasılatın %10'u (yüzdeon) ile sınırlı olacak kısmının Halk Yatırım nezdinde açılacak özel bir hesaba aktarılmasını ve bu kaynakla, Halk GYO paylarının İMKB'de işlem görmeye başlamasını takip eden 30 günle sınırlı olmak kaydıyla fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin, SPKn'nun 22. maddesi, SPK'nın 2011/32 sayılı Haftalık Bülten'inde yayınlanmış olan, 10.08.2011 tarih ve 26/767 sayılı kararı ile açıklanmış olan "Payları İMKB'de İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslar" dahilinde ve 6102 sayılı Yeni TTK'nın "Şirketin kendi paylarını iktisap veya rehin olarak kabul etmesi" başlıklı 379.maddesi dahilinde yapılacağını,

- Geri alım işlemlerini, halka arz öncesinde yapılmış olan genel kurul tarafından onaylanmış geri alım programı çerçevesinde yürüteceğini,
- Fiyat istikrarı işlemleri kapsamında yapılması planlanan geri alım işlemlerinin Halk Yatırım tarafından gerçekleştirileceğini,
- Fiyat istikrarı/geri alım işlemlerinin sermaye artırım işleminin tamamlanmasından sonra gerçekleştireceğini,
- Fiyat istikrarı/geri alım işlemlerinin, payların halka arzını takip eden 30 (otuz) günle sınırlı olmak kaydıyla yapılabileceğini,
- Fiyat istikrarı/geri alım işlemlerinde kullanılacak fon halka arz gelirinin %10'u ile sınırlandırılacağını, Konsorsiyum Lideri'ne, Konsorsiyum Eş Liderleri'ne ve Konsorsiyum Üyeleri'ne karşı kabul, beyan ve taahhüt eder.

**FIYAT İSTİKRARI/GERİ ALIM İŞLEMLERİ İLE İLGİLİ İHRAÇCI VE KONSORSİYUM LİDERİ'NİN YÜKÜMLÜLÜKLERİNE DAİR HÜKÜMLER**

İhraççı'nın halka arzını takip eden 30 gün ile sınırlı olacak şekilde yürütülecek olan fiyat istikrarı işlemleri, SPKn'nun 22. maddesi, SPK'nın 2011/32 sayılı Haftalık Bülten'inde yayınlanmış olan, 10.08.2011 tarih ve 26/767 sayılı kararı ile açıklanmış olan "Payları İMKB'de İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslar" metninin ilgili hükümleri ve 6102 sayılı Yeni TTK'nın "Şirketin kendi

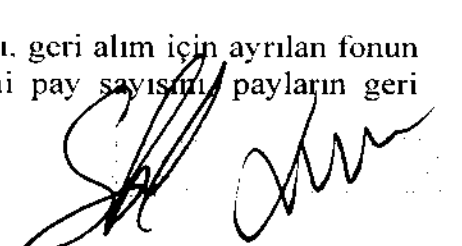
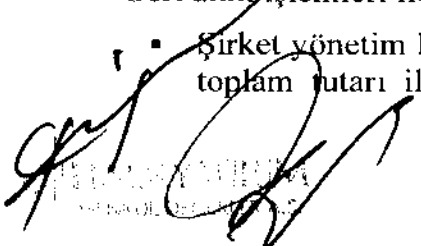


paylarını iktisap veya rehin olarak kabul etmesi" başlıklı 379.maddesi kıyasen uygulanacaktır. Söz konusu esaslarda, payları İMKB'de işlem gören şirketlerin kendi paylarını satın almaları durumunda uymaları gereken ilke ve esaslar ile 6102 sayılı Yeni TTK'nın ilgili hükümleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

### **Payları İMKB'de İşlem Gören Şirketlerin Kendi Paylarını Satın Almaları Sırasında Uyacakları İlke ve Esaslar**

- Geri alım işlemleri, genel kurul tarafından onaylanmış geri alım programı çerçevesinde ve azami 18 aylık bir süre için verilebilecek yetki dahilinde yönetim kurulu tarafından yapılır.
- Geri alımı yapılacak paylar İMKB'de işlem gören nitelikte olmalı ve alımlar yalnızca İMKB'de gerçekleştirilmelidir.
- Geri alımı yapılacak payların, daha önce iktisap edilenler dahil, toplam nominal değeri, şirketin ödenmiş/çıkarılmış sermayesinin %10'unu aşamaz. Bu oranın aşılması halinde aşım sebep olan paylar, alım tarihini müteakip 6 ay içerisinde elden çıkarılır.
- İktisap edilecek payların bedelleri düşüldükten sonra, kalan şirket net aktifi (özkaynak), en az ödenmiş/çıkarılmış sermaye ile kanun ve esas sözleşme uyarınca dağıtılmasına izin verilmeyen yedek akçelerin toplamı kadar olmalıdır.
- İMKB'de yapılacak geri alımlara ilişkin borsa tarafından belirlenen işlem kurallarına ek olarak aşağıdaki kurallara uyulması zorunludur:
  - Açılış seansı ve 1'inci seansın son 15 dakikası ile 2'nci seansın ilk ve son 15 dakikası içinde geri alım emri verilemez.
  - Geri alım için verilen fiyat emri, mevcut fiyat tekliflerinden veya en son gerçekleşen satış fiyatından daha yüksek olamaz.
  - Şirket tarafından bir günde geri alımı yapılacak toplam pay miktarı, payların son üç aydaki günlük işlem miktarı ortalamasının %25'ini geçemez.
- Şirketin iktisap ettiği kendi payları ile şirketin tam konsolidasyona tabi tuttuğu finansal duran varlıkları tarafından iktisap edilen ana şirket payları, ana şirketin genel kurulunun toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmaz. Bedelsiz payların iktisabı hariç, şirketin devraldığı kendi payları hiçbir pay sahipliği hakkı vermez. Tam konsolidasyona dahil edilen şirketlerin iktisap ettiği ana şirket paylarına ait oy hakları ile buna bağlı haklar donar.
- Geri alınan paylar ile söz konusu paylar çerçevesinde edinilmiş bedelsiz paylar için azami elde tutma süresi 3 yılı aşmamak üzere şirket tarafından serbestçe belirlenebilecek olup, bu süre zarfında elden çıkarılmayan paylar sermaye azaltımı yapılmak suretiyle iptal edilir.
- Geri alınan paylar, 32 no'lu Türkiye Muhasebe Standardı çerçevesinde, bilançoda özkaynaklar altında bir indirim kalemi olarak izlenir ve finansal tablo dipnotlarında gerekli açıklamalar yapılır. Söz konusu payların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazanç ve kayıplar gelir tablosu ile ilişkilendirilemez.
- Geri alım işlemleri ile ilgili olarak;

- Şirket yönetim kurulu tarafından, geri alımın amacını, geri alım için ayrılan fonun toplam tutarı ile kaynağını, geri alınabilecek azami pay sayısını, payların geri

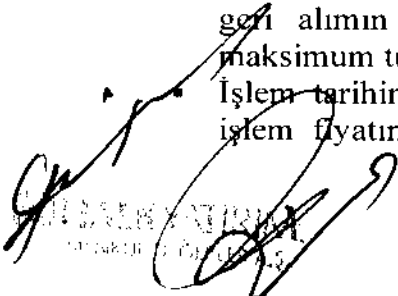


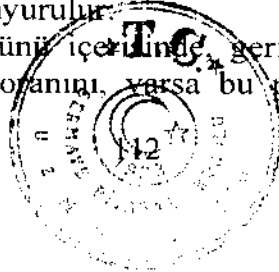
alınması için belirlenen alt ve üst fiyat limitlerini, alımlar için yetkilendirilen kişileri (tüzel kişi ve yetkilileri dahil), genel kuruldan talep edilecek yetki süresi ile söz konusu programın onaya sunulacağı genel kurul tarihini ve tamamlanmış en son geri alım programının özetini içeren bir geri alım programı hazırlanır ve bu program onaya sunulacağı genel kurul tarihinden en az 15 gün önce şirket web sitesinde yayımlanarak kamuya duyurulur.

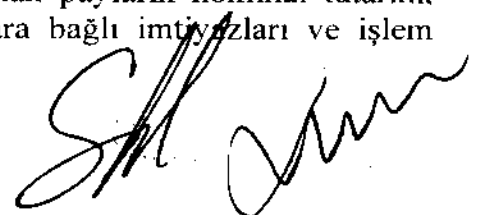
- Genel kurul onayına sunulmuş geri alım programında genel kurul tarafından herhangi bir değişiklik yapılması durumunda değiştirilmiş geri alım programı genel kurul tarihini izleyen iş günü içerisinde yapılacak bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur ve eşanlı olarak şirketin web sitesinde yayımlanır.
  - Şirket tarafından geri alım programı çerçevesinde gerçekleşen her bir işlem için, işlem tarihini izleyen iş günü içerisinde, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılır.
  - Şirket tarafından, geri alım programının sona ermesini izleyen 5 iş günü içerisinde, geri alım programı çerçevesinde geri alınan paylardan iptal edilenler ve elde tutulanlar için ayrı ayrı belirtilmek suretiyle, bir pay için ödenmiş olan maksimum ve ortalama geri alım bedelini, geri alımın maliyetini, geri alınan toplam pay sayısını, bu payların sermayeye oranını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihlerini içeren özel durum açıklaması yapılır. Geri alım programının özeti mahiyetindeki bu bilgiler ayrıca ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.
  - Onaylanmış geri alım programında sonradan genel kurul kararı ile değişiklik yapılması durumunda söz konusu değişiklikler, sebeplerini de içeren bir özel durum açıklaması ile kamuya duyurulur.
- Geri alımı yapılan paylar sadece borsada satış yoluyla ve ancak açıklanan geri alım programı sona erdikten sonra elden çıkarılır. Geri alınan paylar çerçevesinde edinilmiş bedelsiz paylar için de aynı esaslar uygulanır.
  - Geri alınan payların elden çıkarılması halinde gerçekleşen her bir satış işlemi, işlem tarihini izleyen iş günü içerisinde şirket tarafından, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılması suretiyle kamuya duyurulur.
  - Geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar, yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır.
  - Şirketlerce açıklanması ertelenmiş içsel bilgiler olması durumunda veya pay fiyatını etkilemesi muhtemel özel durumların varlığı halinde herhangi bir alım veya satım işlemi yapılmaz.
  - Makul gerekçelerin varlığı halinde yönetim kurulu tarafından genel kurulun yetkilendirmeye ilişkin kararı olmadan da geri alım yapılabilir. Bu kapsamda yapılacak geri alımlara ilişkin olarak;

- Geri alım işlemlerine başlanmasından en az 2 iş günü önce şirket tarafından yapılacak bir özel durum açıklaması ile, geri alım yapılacağı hususu, söz konusu geri alımın sebep ve amacı, alınması planlanan pay miktarı ve ödenecek maksimum tutar kamuya duyurulur.

İşlem tarihini izleyen iş günü içerisinde, geri alınan payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını, varsa bu paylara bağlı imtiyazları ve işlem







tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılarak gerçekleşen alımlar kamuya duyurulur.

- Yönetim kurulu tarafından ayrıca, geri alımın sebep ve amacı, geri alınan payların işlem tarihi, nominal tutarı, işlem fiyatı, geri alımın maliyeti, sermayeye oranı ve varsa bu paylara bağlı imtiyazlar hakkında ilk genel kurulda bilgi verilir.
- Esas sermaye sisteminde olan şirketler tarafından sermaye artırımına ilişkin genel kurul kararının alındığı tarihten, kayıtlı sermaye sisteminde olan şirketler tarafından ise sermaye artırımına ilişkin yönetim kurulu kararının alındığı tarihten sermaye artırım işlemlerinin sona erdiği tarihe kadar geri alım işlemi yapılamaz.

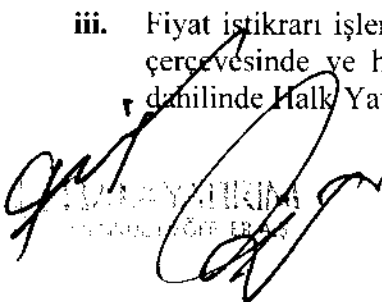
#### **6102 Sayılı Yeni TTK 379.Madde Hükümleri:**

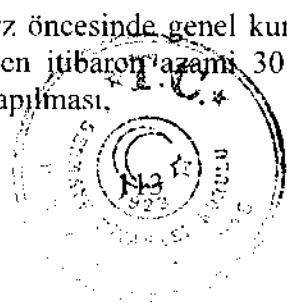
- Bir şirket kendi paylarını, esas veya çıkarılmış sermayesinin onda birini aşan veya bir işlem sonunda aşacak olan miktarda, ivazlı olarak iktisap ve rehin olarak kabul edemez. Bu hüküm, bir üçüncü kişinin kendi adına, ancak şirket hesabına iktisap ya da rehin olarak kabul ettiği paylar için de geçerlidir.
- Payların birinci fıkra hükmüne göre iktisap veya rehin olarak kabul edilebilmesi için, genel kurulun yönetim kurulunu yetkilendirmesi şarttır. En çok beş yıl için geçerli olacak bu yetkide, iktisap veya rehin olarak kabul edilecek payların itibarî değer sayıları belirtilerek toplam itibarî değerleriyle söz konusu edilecek paylara ödenebilecek bedelin alt ve üst sınırı gösterilir. Her izin talebinde yönetim kurulu kanuni şartların gerçekleştiğini belirtir.
- Birinci ve ikinci fıkralardaki şartlara ek olarak, iktisap edilecek payların bedelleri düşüldükten sonra, kalan şirket net aktifî, en az esas veya çıkarılmış sermaye ile kanun ve esas sözleşme uyarınca dağıtılmasına izin verilmeyen yedek akçelerin toplamı kadar olmalıdır.
- Yukarıdaki hükümler uyarınca, sadece, bedellerinin tümü ödenmiş bulunan paylar iktisap edilebilir.
- Yukarıdaki fıkralarda yer alan hükümler, ana şirketin paylarının yavru şirket tarafından iktisabı hâlinde de uygulanır. Pay senetleri borsada işlem gören şirketler hakkında, Sermaye Piyasası Kurulu şeffaflık ilkeleri ile fiyata ilişkin kurallar yönünden gerekli düzenlemeleri yapar.

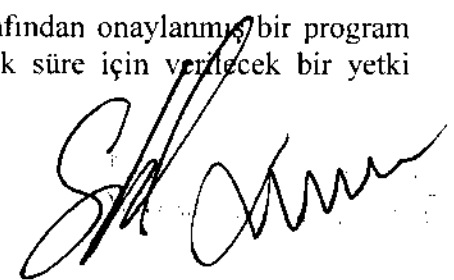
#### **SPK'nın 01.02.2013 tarih ve 4/97 sayılı kararına göre;**

6102 sayılı TTK'nın 379. maddesindeki hükümler ile 11.08.2011 tarih ve 26/767 sayılı İlke Kararı'nda yer alan hükümlerin fiyat istikrarı işlemlerine kıyasen uygulanmasında asgari olarak,

- i. Geri alımı yapılacak payların, daha önce iktisap edilenler dahil, toplam nominal değerinin Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %10'unu aşmaması,
- ii. İktisap edilecek payların bedelleri düşüldükten sonra, kalan özkaynağın en az çıkarılmış sermaye ile SPKn. ve esas sözleşme uyarınca dağıtılmasına izin verilmeyen yedek akçelerin toplamı kadar olması,
- iii. Fiyat istikrarı işlemlerinin, halka arz öncesinde genel kurul tarafından onaylanmış bir program çerçevesinde ve halka arz tarihinden itibaren itibaren en az 30 günlük süre için verilecek bir yetki dahilinde Halk Yatırım tarafından yapılması,

  
MUSTAFA ÖZKAYA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.







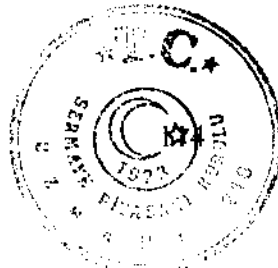
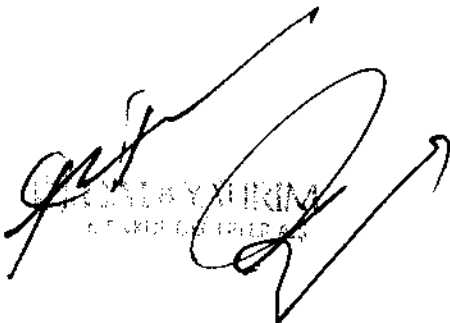
- iv. Fiyat istikrarı işlemlerinin sona ermesi akabinde iktisap edilen tüm payların borsada satış yoluyla elden çıkarılması, bununla birlikte bu satışlardan kaynaklanacak vergi, aracılık komisyonu vb. gibi tüm giderlerin Şirket'e hiçbir suretle yansıtılmaması,
- v. Geri alınacak payların fiyat istikrarı programı sonrasında borsada işleme konu edilmesinin piyasa fiyatını aşağı yönde bozucu nitelikte etkisi olabileceği dikkate alınarak, yatırımcıların korunmasını teminen söz konusu payların piyasa fiyatına en az etki edecek şekilde satışına yönelik gerekli özenin gösterilmesi,
- vi. Geri alınan payların, 32 no'lu Türkiye Muhasebe Standardı çerçevesinde, bilançoda özkaynaklar altında bir indirim kalemi olarak izlenmesi ve finansal tablo dipnotlarında gerekli açıklamaların yapılması ve söz konusu payların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazanç ve kayıpların gelir tablosu ile ilişkilendirilmeyeceği,
- vii. Her bir işlem için, işlem tarihini izleyen iş günü içerisinde, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılması,
- viii. Geri alınan payların elden çıkarılmasında gerçekleşen her bir satış işlemi için, işlem tarihini izleyen iş günü içerisinde Şirket tarafından, işleme konu payların nominal tutarını, işlem fiyatını, sermayeye oranını ve işlem tarihini içeren bir özel durum açıklaması yapılması,
- ix. İşlemlerin sona ermesini izleyen işgünü içerisinde geri alınan toplam pay sayısını, bu payların sermayeye oranını ve işlem tarihlerini içeren özel durum açıklaması yapılması ve bu bilgilerin ayrıca ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulması

gerekmektedir.

**Söz konusu işlemlerle ilgili olarak, Şirket'in 6 Şubat 2013 Çarşamba tarihindeki Olağanüstü Genel Kurulu'nda "Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin yazılı önergesi doğrultusunda; halka arz sonrasında fiyat istikrarını sağlamaya yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.08.2011 tarih ve 26/767 sayılı kararına uygun olarak hazırlanan ve genel kurulun bilgisine sunulan programın uygulanması için Yönetim Kurulu üyelerine Şirketle ilgili yapacakları muameleler hakkında izin verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir."**

**h)Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:**

Yoktur.



### 9.37. Sulanma Etkisi

#### a) Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, 30.09.2012 tarihli bağımsız denetim raporları esas alınarak yapılmıştır.

<b>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</b>		(TL)
Mevcut Defter Değeri	519.173.459	
Toplam Pay Sayısı	477.000.000	
<b>Mevcut Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>1,088</b>	
<b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b>		<b>(TL)</b>
Halka Arz Fiyatı	1,35	
Sermaye Artırımı	185.500.000	
Halka Arz Hasılatı	250.425.000	
Halka Arz Masrafları	11.120.825	
Halka Arz Hasılatı, Net	239.304.175	
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	758.477.634	
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	662.500.000	
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,145	
<b>Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</b>	<b>0,056</b>	
<b>Mevcut Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)</b>	<b>5,2%</b>	
<b>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</b>	<b>-0,205</b>	
<b>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</b>	<b>-15,2%</b>	

#### b) Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

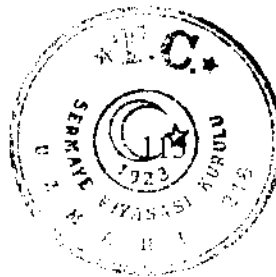
Ortak	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	9.967.978,00	2,09%	9.967.978,00	1,50%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	466.282.021,00	97,75%	466.282.021,00	70,38%
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	250.000,00	0,05%	250.000,00	0,04%
Halk Sigorta A.Ş.	A	250.000,00	0,05%	250.000,00	0,04%
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	A	250.000,00	0,05%	250.000,00	0,04%
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	1	0,00%	1	0,00%
Halka Arz	B	-	-	185.500.000,00	28,00%
<b>TOPLAM</b>		<b>477.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>662.500.000,00</b>	<b>100,00%</b>

### 9.38. Halka arz ile ilgili menfaatler ile söz konusu menfaatlerin niteliği ve bu menfaatlerden yararlanacak kişiler hakkında bilgi

Halk GYO paylarının halka arzından, Halk GYO sermaye, halka arza aracılık eden aracı kuruluş/aracı kuruluşlar ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

### 9.39. Halka Arz Teşvikleri

Yoktur.



## 10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI

### 10.1 Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

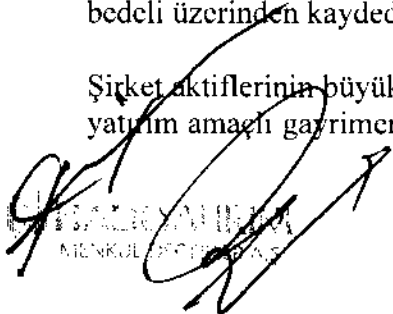
2010 yılı içerisinde kurulmuş olan Halk GYO'nun 2010, 2011 ve 2012/09 dönemlerine ait finansal performansını gösteren bağımsız denetimden geçmiş tablolar aşağıda görülmektedir:

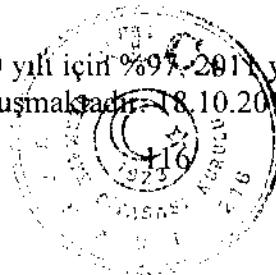
	Bağımsız Denetimden Geçmiş MY2010	Bağımsız Denetimden Geçmiş MY2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş MY2012/9
<b>Bilanço (Bin TL)</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	12.966	33.113	14.299
Finansal yatırımlar	0	155	515
Ticari alacaklar	1	0	5.099
Stoklar	0	0	31.766
Diğer dönen varlıklar	79	353	16.215
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>13.045</b>	<b>33.620</b>	<b>67.893</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	466.186	497.737	607.441
Ticari alacaklar	0	0	3.738
Maddi duran varlıklar	55	93	548
Maddi olmayan duran varlıklar	0	3	13
Diğer Duran Varlıklar	0	0	20
<b>Duran varlıklar</b>	<b>466.241</b>	<b>497.833</b>	<b>611.760</b>
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>479.286</b>	<b>531.453</b>	<b>679.653</b>
Finansal borçlar	0	3.309	19.016
Ticari borçlar	48	268	8.182
<i>İlişkili taraflardan ticari borçlar</i>	<i>46</i>	<i>67</i>	<i>120</i>
<i>Diğer ticari borçlar</i>	<i>2</i>	<i>202</i>	<i>8.062</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	0	0	47
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	408	291	11.479
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>457</b>	<b>3.869</b>	<b>38.725</b>
Finansal borçlar	0	18.326	74.390
Karşılıklar	0	8	22
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0	0	47.343
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>0</b>	<b>18.334</b>	<b>121.754</b>
Ödenmiş sermaye	477.000	477.000	477.000
Kar yedekleri	0	0	1.453
Geçmiş yıl karları	0	1.829	30.798
Net dönem karı	1.829	30.422	9.922
<b>Özkaynaklar</b>	<b>478.829</b>	<b>509.251</b>	<b>519.173</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>479.286</b>	<b>531.453</b>	<b>679.653</b>

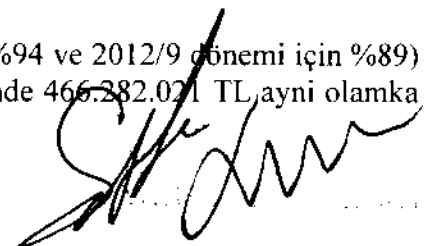
Şirket'e ait bağımsız denetimden geçmiş bilançoda görülen nakit ve nakit benzerleri hesabı içerisinde vadeli/vadesiz mevduatta (30.09.2012 tarihi itibariyle toplam 13.999.765 TL) ve repoters repoda bulunan paralar takip edilmektedir. 2012/09 dönemi itibariyle vadeli mevduatta takip edilen tutarlar için finansal kurumlarca uygulanan faiz oranı %5,50 - %9,50 arasında değişmektedir.

30.06.2012 tarihi itibariyle, Şirket'in aktiflerinde bulunan İstanbul Bakırköy Osmaniye arsası projelendirilerek yatırım amaçlı gayrimenkul hesaplarından çıkarılmış, stok hesaplarına maliyet bedeli üzerinden kaydedilmiştir.

Şirket aktiflerinin büyük kısmı (2010 yılı için %97, 2011 yılı için %94 ve 2012/9 dönemi için %89) yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 18.10.2010 tarihinde 466.282.021 TL aynı olamka

  
Halk GYO MENKUL DEĞERLER A.Ş.





üzere toplam 477.000.000 TL. özkaynak ile kurulan Şirketin aktif toplamı 30.09.2012 tarihinde 679.652.623 TL'ye ulaşmıştır. Bu artışta en büyük pay yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabındaki 141.374.538 TL'lik artış olmuştur. Söz konusu bu gayrimenkuller Şirket'e ait bilanço üzerinde, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanları düşülerek gösterilmektedir. Dolayısıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait bilançoda görülen değer ile ekspertiz raporları doğrultusunda tespit edilen gerçeğe uygun değerler arasında farklar bulunmaktadır. Anılan gayrimenkullere ilişkin maliyet bedelleri ve net defter değerleri ile gerçeğe uygun değerlerine ilişkin bilgiler izahnamenin "1.7 Finansal durum ve faaliyet sonuçları hakkında bilgiler" ve "3.4.11 Son hesap dönemi itibariyle ortaklığın finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu veya yönetim kurulu kararı uyarınca ortaklıkça edinilmesi planlanan önemli maddi varlıklara ilişkin bilgi" bölümlerinde ayrıca yer verilmektedir.

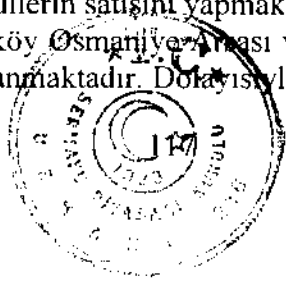
Gelir Tablosu (Bin TL)	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmiş MY2010	Denetimden Geçmiş MY2011	Denetimden Geçmiş MY2012/9
Satış gelirleri	2.441	34.004	17.986
Satışların maliyeti	-122	-1.477	-1.493
<b>Brüt kar</b>	<b>2.319</b>	<b>32.528</b>	<b>16.493</b>
Genel yönetim giderleri	-650	-2.587	-3.136
<b>Faiz ve vergi öncesi kar (FVÖK)</b>	<b>1.669</b>	<b>29.940</b>	<b>13.357</b>
Amortisman giderleri-yatırım amaçlı gm	96	567	729
Amortisman giderleri- duran varl.	2	15	20
<b>Faiz, vergi ve amortisman öncesi kar (FVAÖK)</b>	<b>1.767</b>	<b>30.522</b>	<b>14.106</b>
<b>FVAÖK marjı</b>	<b>72,4%</b>	<b>89,8%</b>	<b>78,4%</b>
Finansal gelirler	160	2.029	1.611
Finansal giderler	0	-1.548	-5.046
<b>Vergi öncesi kar</b>	<b>1.829</b>	<b>30.422</b>	<b>9.922</b>
Vergi karşılığı	0	0	0
<b>Dönem net karı/zararı</b>	<b>1.829</b>	<b>30.422</b>	<b>9.922</b>

Operasyonel yapısı nedeniyle, nakden kira geliri elde eden ve bu şekilde ödemelerini kısa sürede gerçekleştirebilen Şirket'in, ilgili dönemler içerisinde ticari alacak ve borç rakamlarında büyük değişiklikler görülmemektedir.

Şirket, proje aşamasındaki Bakırköy Osmaniye arsası için projeyi yürüten firmadan 2012 yılı içerisinde (18.100.000 TL) avans almış olup, 2012 yılında satın alınarak aktifleştirdiği Halkbank Finans Kule için ise kiracısı olan T. Halk Bankası A.Ş.'den 3 yıllık peşin kira bedeli (30.06.2012 tarihi itibariyle yaklaşık (30.671.850 TL) tahsil etmiştir. Söz konusu bu rakamlar Şirket'e ait bilançonun "Diğer Kısa Vadeli Yükümlükler" ve "Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler" hesabında takip edilmektedir.

Özellikle 2012 yılında satın alınan Halkbank Finans Kule ve yürütülmekte olan Bakırköy Osmaniye Projesi için Şirketçe, ana ortak olan T. Halk Bankası A.Ş.'den yatırım kredi kullanılmıştır. Söz konusu kredinin toplam tutarı 90.500.000 TL olup, 22.500.000 TL'lik kısmı 2011 yılında alınmıştır. Krediler için T. Halk Bankası A.Ş. tarafından uygulanan nominal faiz oranları %8 ile %10,9 arasında değişmektedir.

Şirket, aktifinde bulunan gayrimenkullerin satışını yapmaktan çok kiralayarak gelir elde etmektedir. Sadece Şirketçe sahip olunan Bakırköy Osmaniye arsası ve Eskişehir Odunpazarı Arsası üzerinde proje geliştirilerek satış işlemi planlanmaktadır. Dolayısıyla, 30.09.2012 tarihi itibariyle Şirket'e ait



gelir tablosunda görülen satış gelirlerinin tamamı kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2011 yılı içerisinde Şirket Porföyünde bulunan Beyoğlu Tünel Binasının satışından elde edilen 18.665.274 TL gayrimenkul satış karı 2011 yılı net karını olumlu yönde etkilemiştir. Kuruluştan itibaren her hesap dönemini kar ile kapatan Şirketin kuruluştan buyana elde ettiği toplam kar 42.173.459 TL olmuştur.

Şirket'in gelir tablosunda görülen maliyetleri genel olarak, amortisman tabii gayrimenkuller için hesaplanan amortisman giderlerinden ve emlak vergilerinden oluşmaktadır. Genel yönetim giderleri içerisinde ise çoğunlukla çalışan personel ve yöneticilere ödenen ücret giderleri ile sigorta primleri yer almaktadır.

### **10.2 Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:**

**- Olağanüstü olaylar ve/veya gelişmeler dahil olmak üzere ortaklığın gelirlerini ve net satışlarını önemli ölçüde etkilemiş olan faktörler ile söz konusu faktörlerin geliri ve net satışları etkileme derecesi hakkında bilgi:**

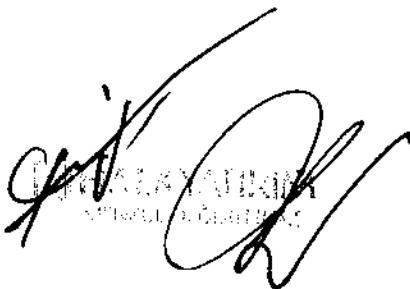
2011 yılı içerisinde şirket portföyünde bulunan Beyoğlu Tünel Binasının satışından 18.665.274 TL gayrimenkul satış karı elde edilmiş olup, sözkonusu tutar satış gelirleri kalemini dolayısıyla 2011 yılı net karını olumlu yönde etkilemiştir.

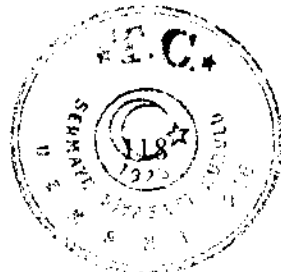
**- Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalar hakkında bilgi:**

Türkiye'nin GSYİH düzeyleri, tüketici harcama düzeyleri, hane gelir düzeyleri, nüfus artışı, kentleşme ve göç eğilimlerini içeren demografik eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, konut kredilerinin mevcudiyeti, doğrudan yabancı sermaye yatırım düzeyi gibi makro ekonomik koşullar Türkiye'deki gayrimenkul piyasasını doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyebilecektir. Ayrıca gayrimenkul sektörü ve gayrimenkul sektörü ile güçlü bağları olan sektörlerde gerçekleştirilebilecek yasal düzenlemelerin de sektör üzerinden olumlu ya da olumsuz etki yaratabileceği unutulmamalıdır.

### **10.3 Ortaklığın işletme sermayesinin yeterli olup olmadığı ve yeterli değilse gerekli ek işletme sermayesinin nasıl temin edileceği hakkında bilgi:**

Şirket'in 30.09.2012 tarihi itibariyle dönen varlık toplamı 67.892.633TL olup, kısa vadeli yükümlülük toplamı ise 38.725.030TL'dir. Söz konusu bu rakamlara göre Şirket'in net işletme sermayesi 29.167.603TL olarak gerçekleşmiştir.

  
Başkan  
Yönetim Kurulu Başkanı

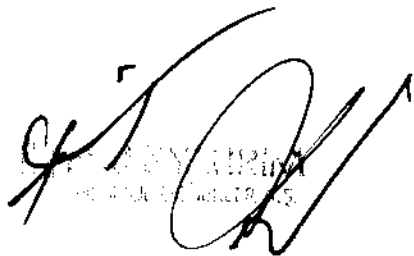


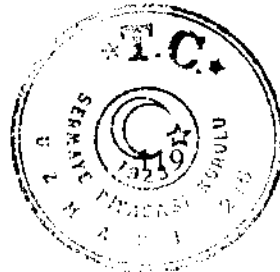


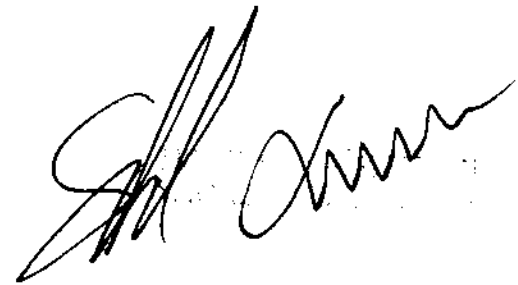
10.4 Ortaklığın son durum itibariyle finansman yapısı ve borçluluk (garantili – garantisiz, teminatlı – teminatsız ayrımı yapılmış ve dolaylı ve şarta bağlı yükümlülükler dahil) durumu hakkında bilgi:

Finansman Yapısı ve Borçluluk Durumu	30.09.2012 Tutar (TL)
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	19.016.421
Garantili	-
Teminatlı	19.016.421
Garantisiz/Teminatsız	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	74.389.820
Garantili	-
Teminatlı	74.389.820
Garantisiz/Teminatsız	-
<b>Özkaynaklar</b>	519.173.459
Çıkarılmış sermaye	477.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.453.261
Geçmiş yıl karları	30.797.750
Net Dönem Karı	9.922.448
<b>TOPLAM</b>	612.579.700

Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
<b>A. Nakit</b>	150.311
<b>B. Nakit Benzerleri</b>	14.148.573
<b>C. Ahm Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b>	514.658
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	14.813.542
<b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>	-
<b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>	19.016.421
<b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım</b>	-
<b>H. Diğer Finansal Borçlar</b>	-
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	19.016.421
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	4.202.879
<b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>	74.389.820
<b>L. Tahviller</b>	-
<b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>	-
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	74.389.820
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	78.592.699







## 11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI

### 11.1 Ortaklığın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Ortaklığın fon kaynakları, ağırlıklı olarak sermayeden meydana gelmekte olup, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla finansal borçlar / özsermaye oranı %18 civarındadır. 30.09.2012 tarihi itibarıyla ortaklığın nakit ve nakit benzeri kalemlerden oluşan likiditesi 14.813.542.-TL'dir.

30 Eylül 2012	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal Borçlar	93.406.241	155.320.277	1.804.477	18.360.447	64.566.917	70.588.436
Ticari Borçlar	8.182.372	8.182.372	8.182.372			
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	229.012	229.012	229.012			
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	30.612.652	30.612.652			30.612.652	
<b>Toplam</b>	<b>132.430.277</b>	<b>194.344.313</b>	<b>10.215.861</b>	<b>18.360.447</b>	<b>95.179.569</b>	<b>70.588.436</b>

31 Aralık 2011	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal Borçlar	21.635.206	32.851.123	869.232	2.610.308	14.000.271	15.371.312
Ticari Borçlar	268.230	268.230	268.230			
<b>Toplam</b>	<b>21.903.436</b>	<b>33.119.353</b>	<b>1.137.462</b>	<b>2.610.308</b>	<b>14.000.271</b>	<b>15.371.312</b>

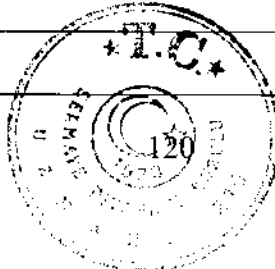
### 11.2 Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

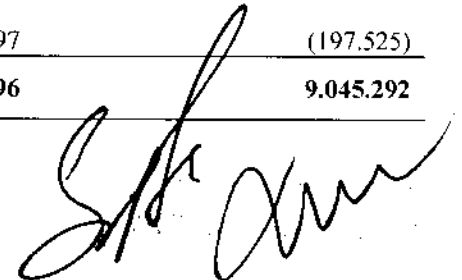
	İncelemeden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2012	İncelemeden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2011
--	---	---

#### Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları

Net dönem karı	9.922.448	27.456.419
<b>Düzeltilmeler:</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller amortismanı	728.727	441.326
Maddi duran varlıklar amortismanı	19.496	10.237
Maddi olmayan duran varlıklar tükenme payları	244	109
Kıdem tazminatı karşılık gideri	19.148	--
İzin karşılığı gideri	46.838	--
Gider karşılıkları	221.106	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	--	(18.665.274)
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen giderler / (gelirler), net	3.092	(577)
Finansal giderler / (gelirler), net	3.434.997	(197.525)
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>	<b>14.396.096</b>	<b>9.045.292</b>

  
MÜHÜR  
MÜHÜR





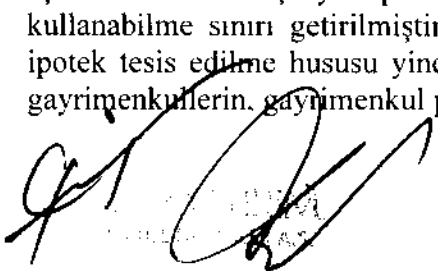
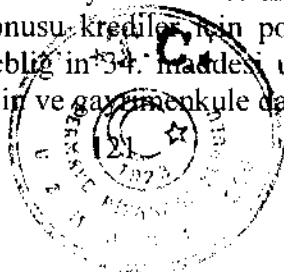
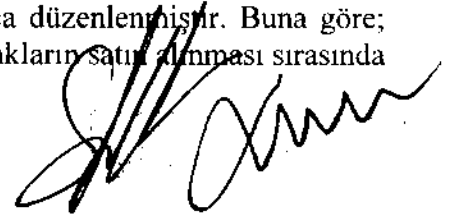
Ticari alacaklardaki deęişim	(8.836.156)	658
Diğer dönen varlıklardaki değişim	(15.861.917)	(110.793)
Diğer duran varlıklardaki değişim	(19.664)	--
Ticari borçlardaki deęişim	14.142	30.525
Diğer yükümlülüklerdeki deęişim	58.309.815	7.906.175
Ödenen kıdem tazminatları	(5.257)	--
<b>Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit</b>	<b>47.997.059</b>	<b>7.826.565</b>
<b><u>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u></b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları	(132.783.112)	(57.178.125)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan nakit girişler	--	44.060.799
Finansal yatırımlar	(4.268.776)	(106.410)
Maddi duran varlık alımları	(474.777)	(370.551)
Maddi olmayan duran varlık alımları	(10.486)	(3.103)
Alınan faizler	1.710.587	1.011.445
Finansal yatırım satışından sağlanan nakit girişleri	3.982.935	--
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>	<b>(131.843.629)</b>	<b>(12.585.945)</b>
<b><u>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</u></b>		
Finansal borçlardan sağlanan nakit girişleri	68.000.000	22.500.000
Komisyon ödemeleri	(8.845)	(555.946)
Finansal borçların geri ödemesi	(1.137.720)	(959.548)
Ödenen faizler	(1.599.868)	--
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>	<b>65.253.567</b>	<b>20.984.506</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki değişim</b>	<b>(18.593.003)</b>	<b>25.270.418</b>
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	32.846.092	12.957.819
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>14.253.089</b>	<b>38.228.237</b>

### 11.3 Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Ortaklık, kira gelirleri yoluyla aylık ve düzenli olarak fon yaratmaktadır. Portföydeki arsalar üzerinde geliştirilecek projelerin finansmanının halka arzdan sağlanacak kaynakla finanse edilmesi planlanmaktadır.

### 11.4 Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte; ilgili Tebliğ'in 35. maddesi uyarınca, GYO'lara kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerlerinin üç katı kadar kredi kullanabilme sınırı getirilmiştir. Söz konusu kredilerin portföyde yer alan varlıklar üzerinde ipotek tesis edilme hususu yine aynı Tebliğ'in 34. maddesi uyarınca düzenlenmiştir. Buna göre; gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında



yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Ayrıca kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Bu şekilde doğacak toplam yükümlülüklerin değeri ortaklık portföyündeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamaz. Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de 35 inci madde kapsamında değerlendirilir.

**11.5 - Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar,**

- **Finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:**

Yoktur.

**12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI**

**12.1 Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:**

Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları ekte ve [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)'de yer almaktadır.

**12.2 Son üç yıl ve ilgili ara dönemde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetçi görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:**

Ortaklığın 31.12.2010, 31.12.2011 ve 30.09.2012 dönemlerine ait bağımsız denetimini gerçekleştiren kuruluş Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'dir. İlgili dönemlere ait Sorumlu Ortak Başdenetçi Erdal TIKMAK'ın görüşleri aşağıdaki gibidir:

30.09.2012

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Rapor sonucunu etkilemeyen husus

21 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Sirket, satış gelirlerinin büyük kısmını ilişkili şirketlerden sağlamaktadır.



31.12.2011

“Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.”

31.12.2010

“Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla finansal durumunu, 18 Ekim 2010 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.”

**12.3 Son 12 ayda ortaklığın ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar (Ortaklığın bilgisi dahilinde olan henüz açılmamış, ancak açılacak davalar dahil olmak üzere):**

Yoktur.

**12.4 Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ortaklığın ve grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler:**

Yoktur.

### **13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ<sup>11</sup>**

**13.1 Proforma finansal bilgiler:**

Yoktur.

**13.2 Proforma finansal bilgilere ilişkin özel amaçlı bağımsız denetim raporu:**

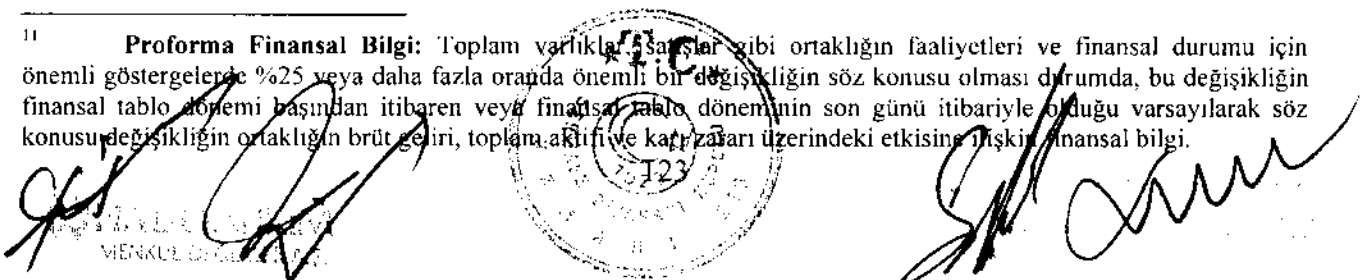
Yoktur.

### **14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI**

**Ortaklığın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile son 3 yıl içerisinde kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:**

Esas Sözleşme'nin 32. maddesinde Kar Dağıtımı'na ilişkin hükümler aşağıdaki gibidir:

<sup>11</sup> **Proforma Finansal Bilgi:** Toplam varlıklar, satışlar gibi ortaklığın faaliyetleri ve finansal durumu için önemli göstergelerde %25 veya daha fazla oranda önemli bir değişikliğin söz konusu olması durumunda, bu değişikliğin finansal tablo dönemi başından itibaren veya finansal tablo döneminin son günü itibarıyla olduğu varsayılarak söz konusu değişikliğin ortaklığın brüt geliri, toplam aktif ve kar/zararı üzerindeki etkisine ilişkin finansal bilgi.



**Madde 32.1:** Şirketin, bir hesap dönemi içinde elde ettiği gelirlerden her türlü gider, karşılıklar ve vergiler çıktıktan sonra kalan miktar safi karıdır.

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.

Bu bağlamda safi karın:

**32.1.1-** Yüzde beşi (%5) kanuni yedek akçeye,

**32.1.2-** 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 alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır. .

**32.1.3-** Bakiyenin;

**32.1.3.1-** Genel Kurul tarafından kabul edilmesi halinde ve keza Genel Kurul tarafından oran ve miktarı belirtmek kaydıyla, azami yüzde beşe (%5) kadar olan kısmı, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Şirket Personeline brüt aylıklarının üç katını aşmamak üzere dağıtılabılır.

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

**32.1.4-** 32.1.3.1 ve 32.1.3.2 fıkralarına göre dağıtılacak miktarlar toplamının yüzde onu (%10) oranında Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince yedek akçe ayrılır.

**32.1.5-** Yukarıdaki dağıtımlar sonrasında geriye kalacak safi kar tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel kurulun belirleyeceği şekil ve surette dağıtımına tabi tutulur.

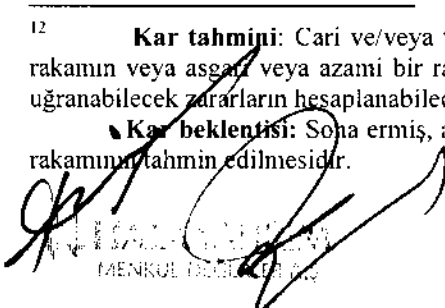
**32.2-** İş bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan temettüler geriye alınamaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 473.maddesi hükmü saklıdır.

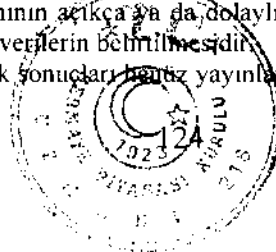
## 15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ<sup>12</sup>

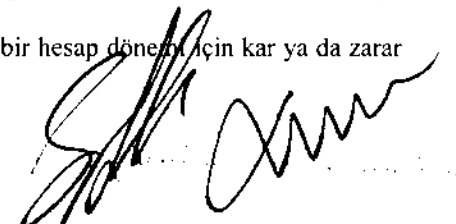
Ortaklık tarafından tercih edilmesi durumunda ve özel amaçlı bağımsız denetimden geçirilmiş olmak şartıyla kar tahmini ve kar beklentilerine yer verilebilir.

<sup>12</sup> **Kar tahmini:** Cari ve/veya takip eden hesap dönemleri için muhtemel kar veya zarar seviyesine ilişkin bir rakamın veya asgari veya azami bir rakamın açıkça ya da dolaylı olarak veya gelecekte elde edilebilecek kar veya uğranabilecek zararların hesaplanabileceği verilerin belirlenmesidir.

**Kar beklentisi:** Sonu ermiş, ancak sonuçları henüz yayınlanmamış olan bir hesap dönemi için kar ya da zarar rakamının tahmin edilmesidir.

  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.





**15.1 Ortaklığın kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:**

Yoktur.

**15.2 Ortaklığın kar tahminleri ve beklentilerine ilişkin varsayımlar:**

Yoktur.

**15.3 Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin özel amaçlı bağımsız denetim raporu:**

Yoktur.

**15.4 Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin 15.1 no'lu bölümde verilmiş olan tahminlerden farklı olması durumunda farklılığın nedenleri hakkında bilgi:**

Yoktur.

**16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI**

**16.1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi**

**a) Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından**

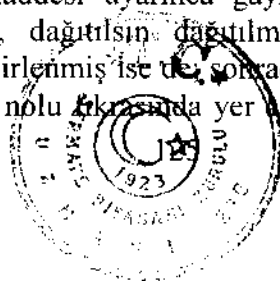
Sermaye Şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren, ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde % 15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara karpayı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Nolu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

**b) Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından**

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın veya dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran %0 olarak belirlenmiş ise de, sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nin Geçici 1. maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan "Bu kararın uyarınca vergi kesintisine



tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

## 2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi

### I. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

GVK'nın Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için % 0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

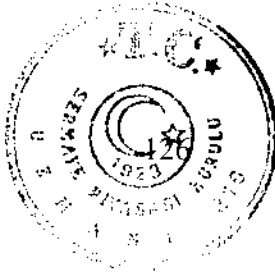
Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak 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.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, İMKB'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nın mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.



### 3. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

#### i) Gerçek Kişiler

##### ia) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanununun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2012 yılı için bu had 25.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

##### ib) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

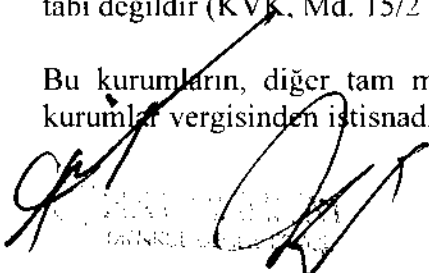
**Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).**

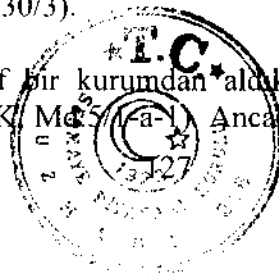
#### ii) Kurumlar

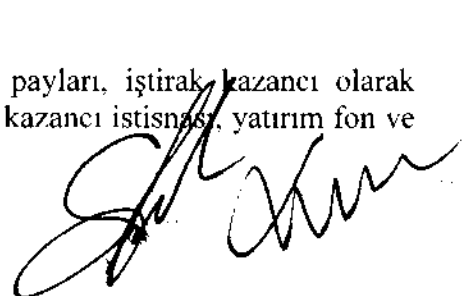
##### iiia) Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan karpayı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdaki aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve







ortaklıklarından alınan karpayları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan karpaylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu karpayları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan karpayına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net karpayının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

### ii) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

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

### iii) Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

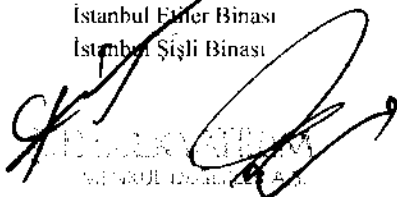
Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

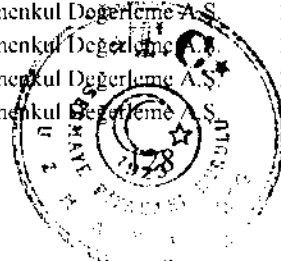
## 17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

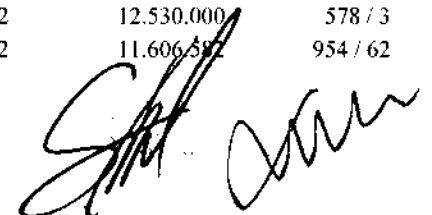
Halk GYO, izahnamenin hazırlanmasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti veren ekspertiz şirketlerinden, hukuk danışmanlarından, SPK’nın belirlediği finansal raporlama standartları çerçevesinde hazırlanan şirketin finansal tablolarından sağlanan bilgilere yer vermiştir. İşbu izahnamede üçüncü şahıslardan sağlanan bilgiler aynen alınmıştır. Halk GYO olarak işbu izahnamede açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

Şirket’in portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılmış olup, aşağıda listesi verilen değerlendirme raporlarına [www.halkgyo.com.tr](http://www.halkgyo.com.tr) adresinden ulaşılabilir. Değerleme firmaları tarafından hazırlanan raporlarda değerlemeye konu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığını beyan etmiştir.

Gayrimenkulun Adı	Değerleyen Şirket	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ada / Parsel
<b>Binalar</b>			<b>424.416.436</b>	
Halkbank Finans Kule	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	12.12.2012	159.000.000	3332 / 24
İstanbul Sahipazarı Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	37.646.459	57 / 14
İstanbul Karaköy Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	24.700.000	102 / 3
İstanbul Bakırköy Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	16.524.000	101 / 29
Ankara Kızılay Binası	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	06.12.2012	16.000.000	1064 / 14
İstanbul Beyoğlu Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	15.784.000	338 / 8
İzmir Konak Binası 1	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	14.942.085	971 / 17
İstanbul Beşiktaş Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	13.075.590	291 / 93
İstanbul Eminler Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	12.530.000	578 / 3
İstanbul Şişli Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2012	11.606.587	954 / 62

  
Halk GYO  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.





Ankara Başkent Binası	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	06.12.2012	12.400.000	1046 / 27
İzmir Konak Binası 2	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	11.457.000	2802 / 15
İzmir Karşıyaka Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2012	9.510.220	69 / 18
Bursa Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	8.865.000	4306 / 1
İstanbul Ataköy Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	8.918.000	115 / 174
Ankara Bahçelievler 1 Binası	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	03.12.2012	8.310.000	2758 / 29
İstanbul Fatih Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	7.835.000	418 / 2
Kocaeli Binası	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	11.12.2012	7.950.000	870 / 48
Sakarya Adapazarı Binası	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	11.12.2012	7.350.000	130 / 67
Ankara Bahçelievler 2 Binası	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	04.12.2012	7.200.000	2763 / 10
İstanbul Caddebostan Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	03.12.2012	6.502.500	368 / 25
İstanbul Nişantaşı Binası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2012	6.310.000	680 / 14
<b>Arsa ve Araziler</b>			<b>510.337.640</b>	
Ataşehir Finans Merkezi	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	04.12.2012	494.750.000	3328 / 4 ve 11
Kocaeli Çayırova Şekerpinar Arsası	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.12.2012	9.900.000	420 / 26
Eskişehir Odunpazarı Arsası	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	21.12.2012	5.687.640	1452 / 89 ve 90
<b>Projeler</b>			<b>144.270.000</b>	
Dedeman Park Levent Otel Projesi	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	04.12.2012	53.770.000	1657 / 6
Referans Bakırköy Projesi	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.11.2012	90.500.000	1224 / 2 ve 1225 / 1
<b>Toplam</b>			<b>1.079.024.076</b>	

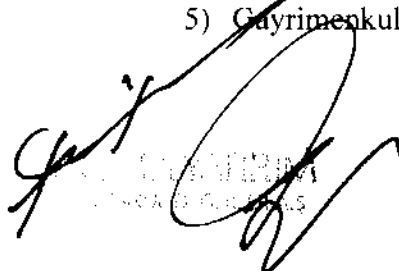
İzahnamede yer alan uzmanların ortaklıkta önemli bir menfaati yoktur.

- Ortaklık tarafından ihraç edilen ya da grup şirketlerine ait menkul kıymetleri ya da ihraççının menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir.
- Ortaklık tarafından daha önce istihdam edilmemiş ve ortaklıktan herhangi bir ücret almamışlardır.
- Ortaklık yönetim ve denetim organlarının herhangi birinde üye değildir.
- Ortaklığın menkul kıymetlerinin halka arzında görev alan aracı kuruluşlar ve bağımsız denetim kuruluşları ile bağlantıları bulunmamaktadır.

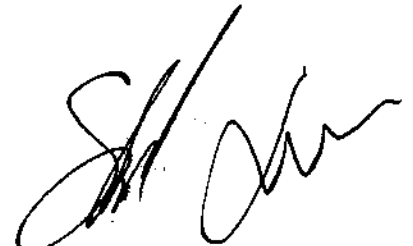
## 18. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sok. No:1 34774 Yukarı Dudullu-Ümraniye / İSTANBUL adresindeki ortaklığın merkezi, [www.halkgyo.com.tr](http://www.halkgyo.com.tr) adresinde ve 9. Bölümde belirtilen başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- İzahname
- Esas Sözleşme
- Bağımsız Hukukçu Raporu
- Ortaklığın 30 Eylül 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihli finansal tabloları ve bağımsız denetim raporları
- Gayrimenkul Değerleme Raporları



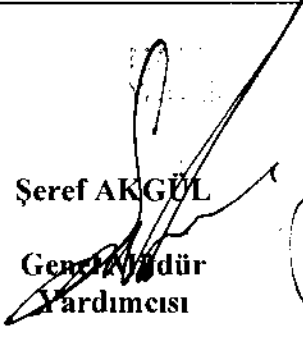
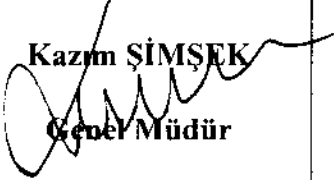


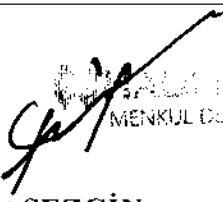
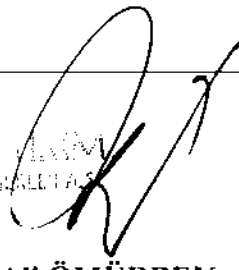




## 19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamenin bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<b>Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
 <b>Şeref AKGÜL</b> Genel Müdür Yardımcısı	 <b>Kazım ŞİMŞEK</b> Genel Müdür
<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>	

<b>Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
 <b>Bülent SEZGİN</b> Genel Müdür Yardımcısı	 <b>Ali ÖMÜRBEK</b> Genel Müdür Yardımcısı
<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>	

## 20. EKLER

**Ek 1 – Esas Sözleşme**

**Ek 2 – 31 Aralık 2010, 31 Aralık 2011 ve 30 Eylül 2012 tarihli finansal tablolar ile buna ilişkin Bağımsız Denetim Raporları**

**Ek 3 – Bağımsız Hukukçu Raporu**

**Ek 4 – Gayrimenkul Değerleme Raporları**

