

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin
2023 Yılı Faaliyet Dönemi İçin
13.06.2024 Tarihinde Saat 14:00'de Yapılan
Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2023 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 13.06.2024 Perşembe günü saat 14:00'da Türkiye Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü Finanskent Mahallesi Finans Caddesi No:42/1 Ümraniye/İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 12.06.2024 tarih ve E-90726394-431.03-00097817976 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Huriye AKSOY gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi, gündemi de ihtiva edecek şekilde; 21.05.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket internet sitesi ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (EGKS) yayınlanmış ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 22.05.2024 tarih ve 11087 sayılı nüshasında yasal süreler içerisinde ilan edilmiştir. Ayrıca payları borsada işlem görmeyen nama yazılı pay sahiplerine yasal süreler içerisinde bildirim yapılmıştır. Şirket esas sözleşmesinin, pay defterinin, toplantıya çağrının yapıldığını gösteren gazete ve diğer belgelerin, yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunun, denetçi raporunun, finansal tabloların, gündemin ve hazır bulunanlar listesinin eksiksiz bir şekilde toplantı yerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, yeterli sayıda Yönetim Kurulu Üyesi ile Bağımsız Denetçi DRT Bağımsız Denetim Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi temsilcisi toplantıya katılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinden, Şirketin toplam 3.145.000.000.-TL'lik sermayesine tekabül eden hisseden, 07.02.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde alımı yapılan ve bedelsiz pay hakları dahil toplam 4.646.368,510 TL nominal değere tekabül eden geri alınan payların SPK'nın Geri Alınan Paylar Tebliği'nin (II-22.1) 18/1 maddesi çerçevesinde genel kurul toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmadığı, bu çerçevede 3.140.353.631,490 TL'lik sermayesine tekabül eden hisseden 858.728,297 adet payın asaleten, 2.497.703.612,408 adet payın vekaleten olmak üzere toplam 2.498.562.340,705 adet payın temsil edildiği ve böylece gerek T.T.K. gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması ve Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci Maddesi'nin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, Şirket'in elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiğinin tespiti üzerine, Bakanlık Temsilcisi toplantının açılmasına izin vermiş ve toplantı fiziki ve elektronik ortamda Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Ergin KAYA tarafından aynı anda açılarak, gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Şirketin Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı Sayın Yaşar GÖKTAŞ tarafından, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulunulmuştur. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan sayın pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmaları, red oyu kullanacak sayın pay sahiplerinin ise red oyunu sözlü olarak beyan etmesi gerektiği belirtilmiştir.

GÜNDEM MADDELERİ

1. Gündemin 1. Maddesi uyarınca; **Türkiye Halk Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından verilen önerge doğrultusunda**; Toplantı Başkanlığına Sayın Ergin KAYA'nın, tutanak yazmanlığına Sayın Serpil YÖRÜK'ün, oy toplama memurluğuna Sayın Yaşar GÖKTAŞ'ın seçilmesi ve Elektronik Genel Kurul Sistemindeki teknik işlemlerin yerine getirilmesi için Sayın Ekrem KALAYCIOĞLU'nun tayin edilmesi ve Toplantı Başkanlığı'na Genel Kurul toplantı tutanağını imzalamak üzere yetki verilmesi önerisi oylamaya sunuldu ve öneri; elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 858.716,243 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.497.703.624,462 TL'lik olumlu oyu neticesinde **oy çokluğu** ile kabul edildi.
2. Gündemin 2. Maddesi uyarınca; **Türkiye Halk Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından verilen önerge doğrultusunda**; 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun, Genel Kurul Toplantısı öncesinde pay sahiplerinin bilgisine sunulmuş olduğundan okunmaması, Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporu'nun ise "**Görüş**" bölümünün Genel Kurul'un bilgisine sunulması önerisi oylamaya sunuldu ve öneri; elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 605.910,973 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.497.956.429,732 TL'lik olumlu oyu neticesinde **oy çokluğu** ile kabul edildi.

Oylama sonrası, Bağımsız Denetçi Raporu'nun "Görüş" bölümü okunarak, Genel Kurul bilgisine sunuldu.

Pay sahiplerinden fiziki ortamda toplantıya katılan Sayın Jilber TOPUZ söz alarak Şirketin İFM Halk Ofis Kuleleri B Blok binasının pazarlama süreci ve Şirketin yürürlükte olan geri alım programı hakkında bilgilendirme talebini ilettili. Toplantı Başkanı gündem maddelerine ilişkin gelen ve gelecek olan tüm sorular için cevapların "13-Dilek&Temenniler&Kapanış" maddesinde Şirket Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Erdal BEKİN tarafından toplu ve detaylı olarak cevaplandıracağı hususunu ilettili. Sayın Jilber TOPUZ her gündem maddesinde yatırımcıya söz hakkı verilmesi gerektiği konusunda görüşünü belirtti.

3. Gündemin 3. Maddesi uyarınca; **Türkiye Halk Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından verilen önerge doğrultusunda**, 2023 yılı finansal tablolarının Genel Kurul öncesinde ortakların incelemesine sunulmuş olması nedeniyle okunmadan doğrudan onaya sunulması hususu oylandı ve önerge; elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 858.716,243 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.497.703.624,462 TL'lik olumlu oyu neticesinde **oy çokluğu** ile kabul edildi.

Oylama sonrası 2023 yılı finansal tabloları onaya sunuldu, finansal tablolar elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 858.716,243 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.497.703.624,462 TL'lik olumlu oyu neticesinde **oy çokluğu** ile kabul edildi. Toplantı Başkanı tarafından gündemle ilgili görüş olup olmadığı soruldu.

Pay sahiplerinden fiziki ortamda toplantıya katılan Sayın Jilber TOPUZ bir adet muhalefet şerhi düştü, şerh genel kurula sunulmuş olup, tutanak ekinde yer almaktadır.

4. Gündemin 4. Maddesi uyarınca; Şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün satışına ilişkin olarak gerekli olan kamuoyu bilgilendirme süreçlerinde Özel Durumlar Tebliği'nin "İçsel Bilgilere Erişim" konulu madde hükümlerine aykırılık tespit edildiği ve 155.567.-TL'lik idari para cezası Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 27.10.2023/64-1409 tarih ve sayılı toplantısında aldığı karar ve 31.10.2023 tarih ve E-12233903-340-14-44370 sayılı yazısı ile Şirketimize tebliğ edildiği, Şirketimiz hakkında idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiilde varsa zarara uğrayan yatırımcılarımızın haklarının saklı olduğu hususu Genel Kurul bilgisine sunuldu.

Konu hakkında **Türkiye Halk Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından verilen önerge doğrultusunda**; ilgili idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiilde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üye/üyelerine söz konusu cezanın rücu edilmemesi hususu oylandı ve önerge; elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 2.300.935,244 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.496.261.405,461 TL'lik olumlu oyu neticesinde **oy çokluğu** ile kabul edildi. Toplantı Başkanı tarafından gündemle ilgili görüş olup olmadığı soruldu, söz alan olmadı.

5. Gündemin 5. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu Üyelerinin Türk Ticaret Kanunu'nun 424. Maddesi kapsamında ibra edilmesi hususu oylamaya sunuldu ve Yönetim Kurulu Üyeleri, elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 607.721,244 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.497.954.619,461 TL'lik olumlu oyu neticesinde **oy çokluğu** ile ibra edildi. Toplantı Başkanı tarafından gündemle ilgili görüş olup olmadığı soruldu.

Pay sahiplerinden fiziki ortamda toplantıya katılan Sayın Jilber TOPUZ gündem maddesi ile ilgili olarak bir adet muhalefet şerhi düştü, şerh genel kurula sunulmuş olup, tutanak ekinde yer almaktadır.

Pay sahiplerinden fiziki ortamda toplantıya katılan Tamer İzzet BEYAZOĞLU, gündem maddelerinin oylanması öncesi müzakere edilmek üzere pay sahiplerine söz hakkı verilmesi gerekliliği görüşünü iletti.

Pay sahiplerinden elektronik ortamda toplantıya katılan Sayın Cemile AVŞAR bir adet muhalefet şerhi düştü, şerh genel kurula sunulmuş olup, tutanak ekinde yer almaktadır.

6. Gündemin 6. Maddesi uyarınca; **Yönetim Kurulu'nun 2023 yılı dönem karının dağıtımı ile ilgili teklif ettiği önerge ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından nakdi karın dağıtım tarihine ilişkin olarak verilen önerge Genel Kurul'a okundu.**

Buna göre;

Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri:II, No:14.1 Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında hazırlanan ve 31.12.2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait mali tablolarında yer alan net dönem karı 2.585.041.025 TL olup, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise 621.978.331 TL'dir.

- Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen 2023 yılı mali tablolarımızda yer alan 621.978.331 TL net dönem karından, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin birinci fıkraya hükmü uyarınca, %5 oranında 31.098.917 TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılması,
- Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı, Şirket Kar Dağıtım Politikası ve Ana Sözleşmenin Net Kârın Tespiti, Tahsisi ve Dağıtımı başlıklı 30. maddesine uygun olarak, safi karın 53.500.000 TL tutarında nakit, 535.000.000 TL tutarında bedelsiz olarak dağıtılması,
- Kalan 2.379.415 TL karın ise dağıtılmayarak olağanüstü yedeklere aktarılması,
- 2023 Yılında yasal kayıtlarda enflasyon muhasebesi nedeniyle oluşan 1.018.991.127 TL tutarındaki geçmiş yıllar kârlarının da dağıtılmayarak olağanüstü yedeklere aktırılması,

hususları oylamaya sunuldu ve önerge elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 607.721,244 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.497.954.619,461 TL'lik olumlu oyu neticesinde oy çokluğu ile kabul edildi.

Dağıtım esasları Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından teklif ve arz olunan 2023 yılı karının nakit olarak dağıtılacak kısmının ortaklara dağıtımına, **Türkiye Halk Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından verilen önerge doğrultusunda** 19.07.2024 günü başlanması önerisi oylamaya sunuldu ve önerge elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 607.721,244 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.497.954.619,461 TL'lik olumlu oyu neticesinde oy çokluğu ile kabul edildi.

Toplantı Başkanı tarafından gündemle ilgili görüş olup olmadığı soruldu.

Toplantıya fiziki ortamda katılan pay sahibi Hüseyin Bahtiyar İNCİ söz alarak, Şirketin hisse performansı ile ilgili görüşlerini ilettili. Dağıtılması planlanan nakit temettü tutarının dağıtılmayarak ilgili tutarla portföye yatırım yapılması önerisini ve her gündem maddesinde oylama öncesi pay sahiplerine söz hakkı verilmesi gerektiği görüşünü ilettili.

7. Gündemin 7. Maddesi uyarınca;

Türkiye Halk Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından verilen önerge doğrultusunda isimleri iletilen;

- 1-) Sayın Ergin KAYA (TC: ...)
- 2-) Sayın Mehmet TANRIVERDİ (TC: ...)
- 3-) Sayın Mehmet Hakan TERCAN (TC: ...)
- 4-) Sayın Raci Kaptan KOLAYLI (**Bağımsız Üye**) (TC: ...)
- 5-) Sayın Fuat GEDİK (**Bağımsız Üye**) (TC: ...) ve
- 6-) Sayın Erdal BEKİN'in (TC: ...),

3 yıl süre için Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmeleri, elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 2.300.935,244 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.496.261.405,461 TL'lik olumlu oyu neticesinde **oy çokluğu** ile kabul edildi.

Toplantı Başkanı tarafından gündemle ilgili görüş olup olmadığı soruldu, söz alan olmadı.

8. Gündemin 8. Maddesi uyarınca; Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.6.2 maddesine istinaden, Şirketin ücretlendirme politikası ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile üst düzey yöneticilere 2023 hesap yılı içerisinde ödenen ücret hakkında bilgilendirme yapıldı.

Aynı gündem maddesi devamında, **Türkiye Halk Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından iletilen önerge doğrultusunda;**

- Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Yönetim Kurulu Üyelerine, 1 Ocak 2024 tarihinden geçerli olmak üzere, aylık net 22.080.-TL ücret ödenmesi,
- Aylık ücretlerin net olarak ödenmesi, her türlü vergi ve benzeri yasal kesintilerin Şirket tarafından karşılanması, ayrıca Türkiye Halk Bankası A.Ş. hisselerini temsilen görev yapan Banka Yönetim Kurulu Üyeleri ile diğer unvanlardaki Banka personeline, birden fazla işverenden aldığı ücret nedeniyle vergi düzenlemeleri uyarınca yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmesinden kaynaklanan ilave gelir vergisi ve benzeri yasal yükümlülüklerin de Şirket tarafından ödenmesi,
- Şirketin personeli için yaptırdığı özel sağlık sigortası ile ilgili uygulamalarından Yönetim Kurulu Üyelerinin de, talepleri halinde yararlanmaları

hususları onaya sunuldu, önerge elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 2.300.935,244 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.496.261.405,461 TL'lik olumlu oyu neticesinde **oy çokluğu** ile kabul edildi.

Toplantı Başkanı tarafından gündemle ilgili görüş olup olmadığı soruldu, söz alan olmadı.

9. Gündemin 9. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu'nca 2024 yılı hesap döneminin bağımsız denetim şirketi olarak seçilen KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi Genel Kurul'un onayına sunuldu ve ilgili denetçinin seçimi elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 607.721,244 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.497.954.619,461 TL'lik olumlu oyu neticesinde oy çokluğu ile kabul edildi.

Toplantı Başkanı tarafından gündemle ilgili görüş olup olmadığı soruldu, söz alan olmadı.

10. Gündemin 10. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. Maddelerinde sayılan izinlerin verilmesi hususu elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 607.721,244 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.497.954.619,461 TL'lik olumlu oyu neticesinde oy çokluğu ile kabul edildi.

Toplantı Başkanı tarafından gündemle ilgili görüş olup olmadığı soruldu, söz alan olmadı.

11. Gündemin 11. Maddesi uyarınca; **Türkiye Halk Bankası A.Ş. temsilcisi tarafından sunulan önerge doğrultusunda**, Şirketin 2023 yılı hesap döneminde, ilişkili taraflarla olan işlemleri hakkında bilgi verilmesi hususu; söz konusu bilgilere Şirketin 01.01.2023-31.12.2023 dönemi Bağımsız Denetim Raporu'nun 4 no'lu bilanço dipnotunda ve 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda yer alan ve Türk Ticaret Kanunu ilgili maddeleri gereğince hazırlanan "Bağlılık Raporu"nda detaylı olarak yer verildiğinden dolayı, Bağlılık Raporu'nun "Sonuç" bölümlerinin okunarak Genel Kurul'a bilgi verilmesi önerisi ile oylamaya sunuldu ve önerge elektronik ve fiziksel oylamaya katılanların 2.300.935,244 TL'lik olumsuz oyuna karşılık, 2.496.261.405,461 TL'lik olumlu oyu neticesinde **oy çokluğu** ile kabul edildi.

Bağlılık Raporunun ilgili bölümleri okunarak, 2023 yılı içerisinde ilişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi.

Toplantı Başkanı tarafından gündemle ilgili görüş olup olmadığı soruldu, söz alan olmadı.

12. Gündemin 12. Maddesi uyarınca; Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.6. maddesi kapsamına giren iş ve işlemlerinin bulunmadığı hususunda Genel Kurul'a bilgi verildi.

Toplantı Başkanı tarafından gündemle ilgili görüş olup olmadığı soruldu, söz alan olmadı.

13. Gündemin 13. Maddesi uyarınca; dilek ve temenniler maddesine geçildi.

Toplantı Başkanı, görüş bildiren tüm paydaşlara teşekkürlerini iletti. Gündem maddeleri ve Şirketin genel faaliyetleri hakkında gelen soru ve görüşlere gereken detaylı cevaplar için sözü Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi Erdal BEKİN'e verdi.

Sayın BEKİN, toplantıya fiziki ortamda katılan Sayın Jilber TOPUZ'un İFM Halk Ofis Kuleleri B Blok pazarlama sürecine ve şirketin geri alım programına ilişkin sorularını cevapladı. Halk Ofis Kuleleri A Blok binasının 2022 yılı Haziran ayında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiralandığı ve 1 Nisan 2023 tarihinden bu yana da kira gelirinin tahakkuk ettiği bilgisini iletti. Projenin özellikle TEM bağlantı yolu tarafındaki kısmının aktifleştiğini ancak diğer tarafta süreçlerin devam ettiği hususuna değindi. İFM bünyesinde tüm kiralama işlemlerinin İFM A.Ş. tarafından yürütüldüğünü ve B Blok ile ilgili gelişmelerin de gerçekleştikçe kamuoyu ile paylaşılacağını belirtti.

Toplantıya fiziki ortamda katılan pay sahibi Tamer İzzet BEYAZOĞLU, B blok için kiracı olarak sadece Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin düşünülüp düşünülmediğini sordu. Bu konuda Türkiye Halk Bankası A.Ş. ya da 3. tarafların söz konusu olabileceği Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Erdal BEKİN tarafından cevaplandı.

Şirketin hisse senedi performansı ve geri alım programı hakkında iletilen sorulara ilişkin olarak Sayın Bekin "Halka açık şirketlerin hisse senedi piyasa değeri ve performansını, BIST' de oluşan arz ve talep belirlemektedir. Bu arz ve talebi de etkileyen birçok yurtiçi ve yurtdışı husus bulunmaktadır. Bu hususların yatırımcılarımız tarafından farklı beklentilerle değerlendirilmesi sonucu fiyatlar oluşmaktadır. Bu hususta halka açık bir şirketin, çalışarak üretmek ve büyümek, yatırımcılarına ve tüm menfaat sahiplerine potansiyelini doğru resmetmek dışında bir müdahalesi ve yorumu olmamalıdır. Tabii ki, hisse geri alımı ya da mevcut hisselerin satışı tarzında mevzuat dahilinde izin verilen hususlar ve haklar Şirketlerin inisiyatiflerinde olup, gerekli görülen durumlarda, eşitlik ve şeffaflık kriterleri atlanmadan, kullanılabilir. Şirketimizin 07 Şubat 2023 tarihinde almış olduğu karar ile başlattığı geri alım programı en fazla 40 milyon lot ve 250 milyon TL fon ile 3 yıl süreli olarak uygulanabilecek bir programdır. Program kapsamında şirketimiz 4,2447 TL ortalama birim fiyattan toplam 4.434.528 adet alım gerçekleştirmiştir. Gerçekleştirilen işlemler Kamuoyu Aydınlatma Platformu üzerinden yatırımcılarımıza duyurulmaktadır. " şeklinde cevabını iletti.

Elektronik ortamda katılım sağlayan pay sahibi Cemile AVŞAR'ın muhalefet şerhi de ilettiği 5. maddeye ilişkin olarak; kadın üye yönetim kurulu ataması ve konu hakkındaki şirket politikası hakkındaki sorusu Sayın Erdal Bekin tarafından "Şirketimizin, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının yüzde yirmi beşten az olmamak kaydıyla hedef oranı ve zamanı belirleyen bir politikası bulunmamakla birlikte, Yönetim Kurulu'na kadın üye seçimini engelleyen herhangi bir düzenlemesi de bulunmamaktadır. Ayrıca Şirketimizin geçmiş Yönetim Kurulu oluşumunda kadın üye de görev almıştır." şeklinde cevaplandı.

Fiziki ortamda toplantıya katılan pay sahibi Sayın Hüseyin Bahtiyar İNCİ'nin temettü dağıtım hakkındaki görüşüne ilişkin olarak, Sayın BEKİN tarafından mevcut dağıtımların Şirketin kar dağıtım politikasına uygun olduğu cevabı iletildi.

Sayın Hüseyin Bahtiyar İNCİ söz alarak, Yönetim Kurulu Üyeleri için belirlenen 2024 yılı ücretlerini bu hali ile az bulduğunu, Yönetim Kurulu üye sayısını azaltarak ve ödenen ücreti yükselterek Şirket faaliyetlerinin daha verimli yürütülebileceği görüşünü ilettiler.

Pay sahibi Jilber TOPUZ söz alarak, toplantının usule uygun yönetilmediği ve her maddede gündeme ilişkin pay sahibi görüşünün sorulması gerektiği görüşünü tekrarladı.

Pay sahibi Tamer İzzet BEYAZOĞLU söz aldı. 2023 yılının başarılı bir sene olduğunu belirterek, yüksek kar elde edilecek olsa bile, portföydeki değerli gayrimenkullerin satılmaması yönünde görüş ve temennisini ilettiler.

Son olarak Toplantı Başkanı Sayın Ergin KAYA, projelerin hızlı bir şekilde devam ettiğini ve İFM Halk Ofis Kulelerinin Şirket için önemli bir değer olduğunu belirterek, "tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkür eder, Genel Kurul kararlarının hayırlı olmasını dilerim." dedi.

Gündemde görüşülecek başkaca bir husus bulunmadığından 2024 yılının başarılı bir yıl olması dileğiyle Toplantı Başkanı toplantıya son vermiş ve toplantı kapatılmıştır.

İş bu Genel Kurul tutanağı toplantı yerinde düzenlendi, okunarak imzalandı. **13.06.2024 / Ümraniye-İstanbul**

Huriye AKSOY
Bakanlık Temsilcisi

Ergin KAYA
Toplantı Başkanı

Yaşar GÖKTAŞ
Oy Toplama Memuru

Sarpil YÖRÜK
Tutanak Yazmanı

-MUHALEFET ŞERHİ -

GÜNDEM MADDE NO : 3

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**13.06.2024 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BAŞKANLIĞINA ve BAKANLIK
TEMSİLCİSİNE**

**2023 YILI HESAPLARININ GÖRÜLDÜĞÜ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİNİN
3.MADDESİNE RED OYU VERİYORUM , 3 SAYFADAN İBARET MUHALEFET ŞERHİMİ GENEL
KURUL TOPLANTI TUTANAGINA EKLEYİNİZ.**

Şirketin Yönetim Kurulu Kararı ile gerçekleştirilen pay geri alım-satım işlemlerine ilişkin olarak 2023 hesaplarının görüldüğü yıllık olağan genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile Genel Kurul'a bilgi verilmemesi Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tebliğine aykırıdır.

Hakim ortak TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş 'nin 2023 hesaplarının görüldüğü Genel Kurul Toplantı gündemi ve tutanakları incelendiğinde son icra edilen genel kurul toplantısından itibaren borsadan herhangi bir geri alım ve satım yapılmamış olmasında rağmen pay sahiplerine ayrı bir gündem maddesi ile geri alım işlemlerine ilişkin açıklamalarda bulunduğu görülecektir. .Gerek mevzuat gereği gerekse şeffaflık adına olması gereken uygulamada bu şekilde olmalıdır.

Şirketin Borsa İstanbul'da işlem gören pay fiyatının şirketin finansal yapısını yansıtmaktan oldukça uzaklaştığı , başta küçük hissedarlar olmak üzere tüm hissedarların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkı sağlanması amacıyla 07.03.2023 tarihinde alınan geri alım kararının göstermelik 2023 Şubat ayında yapılan aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere sadece 5 farklı günde toplam 4.434.528 adetle sınırlı değil , şirketin piyasa değerini , şirketin finansal yapısına ve sektör ortalamasına yaklaşacak bir değere yaklaştırılincaya kadar belirli aralıklarla uygulanması gerektiği açıktır ancak şirket yönetimi bu konuda gerekli yetkiye sahip olmasına rağmen geri alım işlemini amacına uygun olarak dönem içinde icra etmemiştir.

Şirketin pay fiyatının değeri her ne kadar temelde BIST piyasasında oluşan arz ve talep dengesi oluşturyorsa da mevcut konjunktürde sektörel kriz gibi nedenlerle borsa pay fiyatı gerçeklikten, mali yapısını yansıtmaktan uzaklaşıyorsa bu aşamada fiyatın desteklenmesine ilişkin geri alım adımlarının uygulanmasında yetkiyi alan Yönetim Kurulununun görevidir ,Yöneticiler geri alım yapıp yapmama da keyfi hareket edemez ,Geri alım mevzusu sadece 5 günlük göstermelik basit işlemler değildir.

Sadece geri alım kararı almak değil amacına uygun uygulamada bulunulması gerekir. Sayın Yönetim Kurulu üyelerini ve ilgili yöneticileri gelişmiş borsalardaki şirketlerin geri alım uygulamalarını inceleyip nasıl hareket etmeleri gerektiği hususlarında bilgi sahibi olmalarını öneriyorum.

2023 Şubat ayında Sadece 5 işlem günlük 4.434.528 adetlik alım yapılması ve bunun dışında hiçbir alım yapılmaması " Dostlar alısveriste görsün " deyimine uygun bir hareketten öte işlem değildir.

Tarih	Alımlar (Adet=Nominal)	Ortalama Alış Fiyatı (TL)	Ödenen Tutar (TL)
7.02.2023	2.500.000	4,115746	10.289.365
15.02.2023	100.000	4,400000	440.000
16.02.2023	385.000	4,416506	1.700.355
17.02.2023	1.399.528	4,398442	6.155.742
3.03.2023	50.000	4,760000	238.000
Geri Alınan Paylar Toplamı	4.434.528 adet	4,2657 TL	18.823.462 TL

Şirketin 2023 faaliyet raporundan alıntılanan tablodaki fiyatlar bölünmeler öncesi düzeltilmemiş fiyatlar olup ,geri alım fiyatlarının düzeltilindiğinde alım fiyatının 2.9 TL civarında gerçekleşmiştir .

Peki 5 günlük göstermelik Geri alımların yapıldığı 2023 Şubat ayında şirketin Özkaynak ve Aktif büyüklüğü nedir ?

31.03.2023 tarihi itibarıyla Halk GYO; **16,9 milyar TL'ye** ulaşan aktif büyüklüğüne ve **12 milyar TL** özkaynak büyüklüğüne sahiptir.

Peki açıklanan finansal tablolara göre 2023 yılsonunda şirketin Özkaynak ve Aktif büyüklüğü nedir ?

31.12.2023 tarihi itibarıyla Halk GYO; **28 milyar TL'ye** ulaşan aktif büyüklüğüne ve **20 milyar TL özkaynak** büyüklüğüne sahiptir.

Peki içinde bulunduğumuz Haziran 2024 itibarıyla şirketin Özkaynak ve Aktif büyüklüğü tahminen ne kadar olacaktır ?

Halk GYO nun 2024 Haziran ayı itibarıyla güncellenmiş portföy değerlemeleride dikkate alınarak **25 Milyar TL'ye** ulaşan Özkaynak değeri ve **40 milyar TL'ye** yaklaşmış aktif büyüklüğü olduğunu tahmin ediyoruz .

Borsa fiyatına bakıldığında ise şirket halen göstermelik geri alımın yapıldığı 17 ay önceki fiyattan **2.90 TL** seviyelerinde işlem görmektedir ancak aktif ve Özkaynak büyüklüğü 17 ay içinde nakit sermaye artışı dahil yaklaşık **2-2,5 kat** artmıştır.

Şirketin aktif ve Özkaynaklardaki büyüme yönetimin başarısından değil enflasyonist ortamda şirketin gayrimenkul portföyünün güncellenen değerlemeleri neticesinde oluşan + değerden gelen bir büyümedir.

Yönetimin sıklıkla ortaklardan nakit sermaye talep ederek şirketin çoğalan borçlarını azaltmaktan öte uyguladığı bir icraatide yoktur.

Borsa İstanbul GYO şirketlerinin PD/DD sektör ortalamasına bakıldığında tablo faciyevidir. 12.06.2024 sonu itibariyle sektörün PD/DD ortalaması 0.95 dir.

Halk GYO PD/DD çarpanı ise 0.44 olup sektör ortalamasının yarısından daha düşüktür.

Kamu sermayeli GYO şirketleri ilede kıyaslandığında HALK GYO'nun oldukça iskontolu işlem gördüğü açıktır.

12.06.2024 itibariyle (2023 yılsonu mail tablolara göre) ;

Ziraat GYO - PD/DD 0.97
Emlak GYO – PD/DD 0.57
Vakıf GYO - PD/DD 0.53
Halk GYO PD/ DD 0.44

Sayın Yönetim Kurulu üyelerinin şirketin borsa değerinin başarısız yönetimlerine rağmen şirketin mevcut finansal yapısını yansıtmaktan oldukça uzaklaştığının , şirket yatırımcılarının mal varlıklarının korunması gerektiğinin farkına vararak almış oldukları geri alım yetkisini SPK tebliğ ve kanunlar çerçevesinde sadece 2023 subat ayındaki gibi sadece 5 günlük göstermelik değil borsa fiyatının şirketin mail yapısını yansıtacak bir değere yaklaşınca kadar uygulanması gerekmektedir.

Saygılarımla
JİLBER TOPUZ
HALK GYO A.S PAY SAHIBI

-MUHALEFET ŞERHİ -

GÜNDEM MADDE NO : -5-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.06.2024 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI BAŞKANLIĞINA ve BAKANLIK
EMSİLCİSİNE

ŞİRKET OLDUKÇA BAŞARISIZ YÖNETİLMEKTEDİR ,BAŞARISIZ YONETİMİN YANSIMASI ŞİRKET
AY FİYATLARINADA YANSIMAKTA VE YATIRIMCILARIN UZUN ZAMANDIR CİDDİ KAYIPLARI
ZARARLARI BULUNMAKTADIR.

ŞİRKETİN YONETİM ANLAYISINDA DERHAL DEĞİŞİM ŞARTDIR ,YATIRIMCILARIN HAKLARININ MAL
MÜLKLEMLERİNİ KORUYACAK BİR ANLAYISINDA ÖN PLANDA OLDUGU ŞEFFAF BİR ŞİRKET
YÖNETİM POLİTİKASI UYGULANMALIDIR.

7.10.2023 TARİH 64/1409 SAYILI SERMAYE PİYASASI KURULUNUN ŞİRKETE KESMİS OLDUGU
PARA CEZASI VE YATIRIMCI DOSTU OLMAYAN BAŞARISIZ YÖNETİMLERİ NEDENİYLE
YÖNETİM KURULU UYELERİNİ İBRA ETMİYORUM ,DAVA HAKKIM SAKLIDIR.

2023 YILI HESAPLARININ GÖRÜŞÜLDÜĞÜ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİNİN
MADDESİNE RED OYU VERİYORUM , MUHALEFET ŞERHİMİ GENEL KURUL TOPLANTI
GÜNDEMİNE EKLEYİNİZ.

Saygılarımla
MİLBER TOPUZ
HALK GYO A.Ş PAY SAHİBİ

Genel Kurul Akış Metni

14:35 > CEMİLE AVŞAR : 6.1 Gündem Maddesi İçin Önerisi

14:35 > 5.maddede gönderemediğim için tekrar iletiyorum SPK, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulunda, en az yüzde 25 oranında olmak üzere kadın üye olmasını önermektedir. Bu ilkeye uymak için oluşturulan hedef ve uyum politikanızı açıklamanızı rica ederim. SPK raporlama kuralları gereği kadın YK üyesi atanmamasının gerekçelerini açıklamanız gerekmektedir. Kadın YK atanmaması gerekçenizi sorumu okuduktan sonra hem yazılı hem sözlü açıklar mısınız. Saygılarımla.

14:35 > CEMİLE AVŞAR : 6.1. Gündem Maddesi İçin Önerisi

14:35 > 5.maddede gönderemediğim için tekrar iletiyorum SPK, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulunda, en az yüzde 25 oranında olmak üzere kadın üye olmasını önermektedir. Bu ilkeye uymak için oluşturulan hedef ve uyum politikanızı açıklamanızı rica ederim. SPK raporlama kuralları gereği kadın YK üyesi atanmamasının gerekçelerini açıklamanız gerekmektedir. Kadın YK atanmaması gerekçenizi sorumu okuduktan sonra hem yazılı hem sözlü açıklar mısınız. Saygılarımla.

14:39 > Toplantı Başkanının Notu: Cemile Hanım şerhiniz genel kurulda okunmuştur. Saygılarımızla

14:40 > 6.1 nolu maddenin görüşülmesi bitmiştir

Genel kurul akış metnini giriniz.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

13.06.2024 TARİHİNDE YAPILAN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINDA HAZIR BULUNANLAR LİSTESİ

NO	PAY SAHİBİ
1	HALK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
2	HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
3	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
4	JİLBER TOPUZ
5	HÜSEYİN BAHTİYAR İNCİ
6	TAMER İZZET BEYAZOĞLU
7	HASAN OĞUZ DUMAN
8	NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM
9	AMERICAN CENTURY ETF TRUST- AVANTIS REAL ESTATE ETF
10	CC AND L Q 140 40 FUND
11	CC AND L U.S. Q MARKET NEUTRAL ONSHORE FUND II
12	CC AND L Q MARKET NEUTRAL FUND
13	CEMİLE AVŞAR
14	STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND
15	CC AND L Q U.S. EQUITY EXTENSION FUND
16	CC AND L Q EMERGING MARKET S EQUITY FUND
17	ERKAN UMUT MERGEN
18	CC AND L ALL STRATEGIES FUND
19	CC L Q GLOBAL EQUITY FUND
20	ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION
21	CC AND L MULTI-STRATEGY FUND

Şirketin Sermayesi	3,145,000,000
Asaleten Hazır Bulunan Pay Tutarı	858.758,297
Tevdi Eden Temsilcileri Tarafından Temsil Edilen Pay Tutarı	1.693.224
Diğer Temsilciler Tarafından Temsil Edilen Pay Tutarı	2.496.010.388,408
Mevcut Toplantı Nisabı	2.498.562.340,705