

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığına sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 9 Kasım 2023 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Zere Gaye Şentürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Kasım 2023

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

2023
OCAK – EYLÜL
ARA HESAP DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

I- ŞİRKET PROFİLİ

- Şirket Hakkında
- Yönetim Kurulu & Üst Yönetim
- Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

II- 01 OCAK 2023 – 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
- Finansal Performans

III- 01 OCAK 2023 – 30 EYLÜL 2023 ŞİRKET FAALİYETLERİ

- Portföye İlişkin Çalışmalar
- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
- Kurumsal Yönetim Çalışmaları
- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- Gayrimenkul Tablosu
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- Tamamlanan Projeler
- Devam Eden Projeler
- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

V- HİSSE PERFORMANSI

VI- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

VII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

VIII- DİĞER KONULAR

IX- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Ek 1: Gayrimenkullere İlişkin Güncel Değerleme Rapor Özetleri

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II No:14-1, Seri III No:48-1 ve Seri II No:17-1 Sayılı Tebliği ve 28 Ağustos 2012 tarihli Yönetmelik metinleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

ŞİRKET PROFİLİ

1- Şirket Hakkında

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL’si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

Şirketimiz; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir.

Merkez Adresi	Barbaros Mah. Begonya Sok. WBC İş Merkezi No: 2h Ataşehir / İSTANBUL
Telefon Numarası	216 600 10 00
Faks Numarası	216 594 53 72
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr
Ticaret Sicil No	İstanbul / 751122
Mersis No:	0456046607600015

VİZYON

Şeffaf bir yönetim yapısı oluşturarak, paydaşlarının haklarını koruyan, yatırımcılar tarafından her zaman tercih edilen, GYO sektörünün önde gelen kurumlarından olmak...

MİSYON

Tüm paydaşlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek...

STRATEJİ

Gayrimenkul portföyünü, yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, özkaynak ağırlıklı finansman modeli ile hissedarlarına yüksek getiri sunmak...

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Yönetim Kurulu & Üst Yönetim

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Üyelerden 1'i icracı, 5'i icracı olmayan üyedir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı-Soyadı	Görevi	Üyelik Başlangıç Tarihi	Son Görev Seçim Tarihi	Görev Süresi
Ergin KAYA	Üye/ Başkan	24.06.2020	08.08.2023	3 yıl
Mehmet TANRIVERDİ	Üye/ Başkan Vekili	06.09.2018	08.08.2023	3 yıl
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	08.08.2023	3 yıl
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye/ Bağımsız	24.06.2020	08.08.2023	3 yıl
Fuat GEDİK	Üye/ Bağımsız	27.05.2021	08.08.2023	3 yıl
Erdal BEKİN	Üye/ Genel Müdür	31.03.2022	08.08.2023	3 yıl



Ergin KAYA
YK Başkanı

1970 yılında Artvin'de doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. Türkiye Halk Bankası AŞ'de Müfettiş Yardımcısı, Müfettiş, Bölüm Müdürü, Daire Başkanı, Operasyonel İşlemler ve Bilgi Teknolojilerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunan KAYA, 31 Mayıs 2019 tarihinden itibaren Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. 24 Haziran 2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.



Mehmet TANRIVERDİ
YK Başkan Vekili

1979 yılında Giresun'da doğdu. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 2004 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş, Kıdemli Müfettiş ve Bölüm Müdürü olarak görev yaptı. 2017 yılı Eylül ayından itibaren T. Halk Bankası A.Ş. İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yapmaktadır. 6 Eylül 2018 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Mehmet Hakan TERCAN
YK Üyesi

1969 yılında Çorum'da doğan Mehmet Hakan TERCAN, 1992 yılında İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik-Elektronik Mühendisliği (İngilizce) bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 1992 yılında Türk Hava Yolları Elektronik Bilgi İşlem Dairesinde Network Mühendisi olarak başladı. 1996 yılından itibaren Pamukbank'ta sırasıyla Sistem Mühendisi ve Bilgi Güvenliği Uzmanı olarak çalıştı. Pamukbank'ın Halkbank'la birleşmesi sonrasında görevine devam etti. 2011 yılında Bilgi Güvenliği Süreçleri Yöneticisi, 04 Ocak 2017 tarihinde Bilgi Güvenliği Bölüm Yöneticisi oldu. 2 Ekim 2019 tarihinden itibaren Türkiye Halk Bankası A.Ş. Bilgi Teknolojileri Grup Başkanlığı bünyesinde Altyapı İşletimi ve Yönetimi Daire Başkanlığı görevini yürüten TERCAN, 16 Nisan 2020 itibarıyla Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine atandı.



Raci Kaptan KOLAYLI
Bağımsız YK Üyesi

1965 yılında Trabzon'da doğdu. 1990 yılında, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yine aynı yıl, Entes İnşaat'ta İnşaat Mühendisi olarak göreve başladı. 1991 ve 1992 yıllarında sırasıyla Çapkınoğlu İnşaat ve Kuzey Deniz Saha Kuvvetleri Komutanlığı'nda çalışan Kolaylı, 1993 - 2008 yılları arasında Türkiye İş Bankası'nda Şantiye Şefi olarak çalıştı. 2009 yılında Falezboru JV Şirketi'nde Proje Müdürü olarak görev almasının ardından, 2010 yılında Ukrayna'nın başkenti Kiev'de Megateknikbud şirketinde ofis binası inşaatı projesinde Koordinatör olarak çalıştı. 2011 - 2018 yılları arasında, sırasıyla, Akgün Mühendislik, Uzunlar İnşaat, Sera Yapı, Biscon Yapı, Kavan Yapı, Palace MMC gibi şirketlerde Proje Müdürü olarak görev alan Kolaylı, 24 Haziran 2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.



Fuat GEDİK
Bağımsız YK Üyesi

1956 yılında Erzurum'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da tamamladı. 1978 yılında Eskişehir İktisadi Ticari İlimler Akademisi'nden mezun oldu. 1979-1991 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunan GEDİK, 1991-1999 yılları arasında Albarakattürk ve Türkiye Finans Katılım Bankaları'nda Şube Müdürlüğü, 1999-2014 yılları arasında da İstanbul Deniz Otobüsleri A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 2014-2016 döneminde İller Bankası Yönetim Kurulu Başkanlığı'na atanan GEDİK, eş zamanlı olarak 2015 -2018 yılları arasında Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetim Kurulu Üyesi, 2016-2019 yılları arasında da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu iştirak şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuş, akabinde 2019-2021 yılları arasında Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 27 Mayıs 2021 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine atanan GEDİK, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi ünvanına sahiptir.



Erdal BEKİN
Genel Müdür ve YK Üyesi

1975 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1998 yılında mezun olduktan sonra, 2022 yılında, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'de işletme yüksek lisansını tamamladı. Çalışma hayatına 1998 yılında şantiye şefi olarak başladı. 1999 - 2011 yılları arasında T. Halk Bankası A.Ş. bünyesinde mühendis olarak görev yaptı. 2011 yılı Şubat ayında Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesine katılarak çalıştığı süre boyunca, Bölüm Müdürlüğü, Grup Başkanlığı, Genel Müdür Yardımcılığı, Genel Müdür Vekili görevlerini üstlenen ve 31 Mart 2022 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan BEKİN, 26 Mayıs 2022 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görevine devam etmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2023 Ocak – Eylül hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2023 Ocak-Eylül hesap döneminde 60 kez toplanmış ve bu toplantılarda 95 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Ücretlendirme Komitesi ve Sürdürülebilirlik Komitesi oluşturulmuştur. Komitelerin çalışma esaslarına <http://www.halkgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler> linkinden ulaşılabilir. Dönem boyunca, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi, çalışmalarını mevzuatlara ve çalışma esaslarına uygun olarak etkin ve verimli bir biçimde sürdürmüştür.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 3 defa toplanıp, 3 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite dönem içerisinde 7 defa toplanmış olup, 7 adet karar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 4 defa toplanmış olup, 4 adet karar almıştır.

Ücretlendirme Komitesi, Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları, Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunar. Komite dönem içerisinde 1 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketimiz Yönetim Kurulu komiteleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Serpil YÖRÜK	Üye- Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet TANRIVERDİ	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi

Sürdürülebilirlik Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Erdal BEKİN	Üye- Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Üye- Finansal Yönetim ve Planlama GMY
Yavuz ÖZTÜRK	Üye- Proje Geliştirme ve Uygulama GMY

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Üst Yönetim Kadrosu

Adı - Soyadı	Görevi
Erdal BEKİN	Genel Müdür / Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GM Yrd.
Yavuz ÖZTÜRK	Proje Geliştirme ve Uygulama GM Yrd.

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplamı 6.057.406.-TL'dir. (1 Ocak – 30 Eylül 2022: 2.746.133.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

01.01.2023 – 30.09.2023 hesap dönemi içerisinde Şirketin Yönetim Kurulu veya üst yönetim kadrosunda bir değişiklik olmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL’si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Şirketimizin, 1.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 477.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000.-TL’ye artırılması için 185.500.000.-TL nominal değerli B grubu paylarının ihraç başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 08 Şubat 2013 tarihinde onay verilmiş ve şirket paylarının yüzde 28’ini oluşturan kısım 13-14-15 Şubat 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen halka arz süreci sonrası 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla BIST’de (eski adı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası A.Ş.-İMKB) “HLGYO” kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır.

Şirketin halka arz ve sonrasında gerçekleştirilen sermaye artırımları ve temettü dağıtım bilgileri aşağıdaki gibidir:

		SERMAYE ARTIRIMLARI					NAKİT KAR (TEMETTÜ) DAĞITIMLARI
No	Tamamlanma Tarihi	Kaynak	Oran	Eski Sermaye	Artış Oranı	Yeni Sermaye	
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	185.500.000	662.500.000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	11.138.704	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	24.261.296	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı karından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	45.100.000	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı karından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	47.000.000	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı karından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	30.000.000	820.000.000 TL	3,0 milyon TL
7	22.06.2018	2017 yılı karından bedelsiz	%4,6341	820.000.000 TL	38.000.000	858.000.000 TL	3,8 milyon TL
8	24.06.2019	2018 yılı karından bedelsiz	%8,1585	858.000.000 TL	70.000.000	928.000.000 TL	5,0 milyon TL
9	31.08.2020	2019 yılı karından bedelsiz	%4,5258	928.000.000 TL	42.000.000	970.000.000 TL	4,4 milyon TL
10	03.06.2021	2020 yılı karından bedelsiz	%5,1546	970.000.000 TL	50.000.000	1.020.000.000 TL	5,0 milyon TL
11	29.03.2022	Bedelli sermaye artırımı	%50	1.020.000.000 TL	510.000.000	1.530.000.000 TL	-
12	01.06.2022	2021 yılı karından bedelsiz	%2,61437	1.530.000.000 TL	40.000.000	1.570.000.000 TL	4,0 milyon TL
13	21.09.2023	2022 yılı karından bedelsiz	%4,77701	1.570.000.000 TL	75.000.000	1.645.000.000 TL	7,5 milyon TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketin 30.09.2023 itibarıyla sermaye yapısı ve ortaklık dağılımı aşağıdaki gibidir:

Çıkarılmış Sermayesi
1.645.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi
7.500.000.000.-TL

			30.09.2023		31.12.2022
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	%1,58	25.992.187,290	%1,58	24.807.133,156
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	%70,38	1.157.787.575,102	%70,38	1.105.000.875,907
Halk Yatırım A.Ş.	A	%0,04	620.754,310	%0,04	592.452,443
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	%0,00	2,473	%0,00	2,361
Halk Açık Kısım	B	%28,00	460.599.480,825	%28,00	439.599.536,133
<i>Türkiye Halk Bankası A.Ş.</i>	B	%7,36	121.143.867,460	%7,36	115.620.590,899
<i>Halk GYO A.Ş.</i>	B	%2,39	39.390.720,465	%2,11	33.160.262,984
<i>Fiili Dolaşım</i>	B	%18,24	300.064.892,900	%18,52	290.818.682,250
Ödenmiş Sermaye		100,00	1.645.000.000,000	100,00	1.570.000.000,000

07 Şubat 2023 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile konuya ilişkin 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyuruları çerçevesinde geri alım programı başlatılmıştır. Geri alım için ayrılacak fon tutarı, Şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere en fazla 250.000.000 TL, geri alımına konu edilebilecek azami pay sayısı 40.000.000 adet (nominal), geri alım süresi ise azami 3 yıl olarak belirlenmiştir.

Gerçekleşen geri alım programı çerçevesinde geri alımı yapılan pay bilgileri aşağıdaki gibidir:

	Alımlar Öncesi Pay Adedi /Oranı		33.160.262,984	2,11%
Tarih	Alımlar (Adet=Nominal)	Ortalama Alış Fiyatı (TL)	Son Pay Durumu	
7.02.2023	2.500.000,000	4,115	35.660.262,984	
15.02.2023	100.000,000	4,400	35.760.262,984	
16.02.2023	385.000,000	4,416	36.145.262,984	
17.02.2023	1.399.528,000	4,398	37.544.790,984	
3.03.2023	50.000,000	4,760	37.594.790,984	2,39%
Geri Alınan Paylar Toplamı	4.434.528,000	4,24		

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 5'inden fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

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

* Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Borsa İstanbul'da işlem gören Şirketimiz halka açık hisse senetlerinden gerçekleştirdiği alımlar sonrası edindiği paydır.

1 OCAK 2023 – 30 EYLÜL DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1- Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

Dönem içerisinde, şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

2- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

ABD ekonomisi, 2023 yılı ikinci çeyrekte yıllık bazda yüzde 2,1 oranında büyürken, üçüncü çeyrekte yüzde 4,9 oranında büyüdü. Beklentilerin üzerinde büyüme kaydeden ABD ekonomisinde 2021'in son çeyreğinden bu yana en büyük büyüme kaydedildi. Büyümede, tüketici harcamaları, özel envanter yatırımları, ihracat, eyalet ve yerel hükümet harcamaları, federal hükümet harcamaları ve konut sabit yatırımlarındaki artışlar etkili oldu.

2023 yılı Ocak ayında yıllık bazda yüzde 6,4 seviyesinde olan enflasyon verisi ise, Haziran ayında yüzde 3 seviyesine kadar düşerken, Eylül ayında yüzde 3,7 seviyesine yükseldi.

Ocak ayında yüzde 3,4 oranında gerçekleşen işsizlik oranı ise, Eylül ayında son yedi ayın en yüksek seviyesine çıkarak yüzde 3,8'e yükseldi. İşgücüne katılma oranı ise değişmeyerek Şubat 2020'den bu yana en yüksek seviye olan yüzde 62,8 oranında kaldı.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2023 ikinci çeyrekte yüzde 0,2 büyüyen Euro Bölgesi ekonomisi, üçüncü çeyrekte ise bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,1 küçülürken; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise yüzde 0,1 büyüdü. Sıkı finansman koşulları ve yüksek fiyatların iç talebi baskılaması, dış talebin zayıf kalması ve özellikle Almanya'da sanayi sektörünün daralmaya devam etmesi çeyreksel büyümenin önündeki engelleri oluşturdu.

Ocak 2023'te yüzde 8,6 olan enflasyon oranı, Mart ayında yüzde 6,9'a düştü; Haziran ayında ise yüzde 5,5 olarak açıklanırken Ekim ayında enerji maliyetlerindeki yüzde 11,1'lik düşüşün de etkisiyle Temmuz 2021'den buna en düşük seviyeye gerileyerek yüzde 2,9 oldu.

2023 Ocak ayında yüzde 6,7 olan işsizlik oranı, 2023 Nisan ayında yüzde 6,5'e düşerken Ağustos ayında ise yüzde 6,4 oldu. En düşük işsizlik oranı yüzde 3,0 ile Almanya'da ve en yüksek işsizlik oranı yüzde 11,5 ile İspanya'da gerçekleşti.

Türkiye Ekonomisi

2022 yılını bir önceki yıla göre yüzde 5,5 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2023 2. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 3,8 oranında büyüdü. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre diğer hizmet faaliyetleri yüzde 6,6, hizmetler yüzde 6,4, inşaat yüzde 6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 5,1, finans ve sigorta faaliyetleri yüzde 4,9, gayrimenkul faaliyetleri yüzde 3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri yüzde 1,3 ve tarım sektörü yüzde 1,2 arttı. Sanayi yüzde 2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,2 azaldı.

2023'ün Ocak ayında yıllık yüzde 57,68 artan tüketici enflasyonu ise, Ekim ayında yüzde 61,36 ve on iki aylık ortalamalara göre yüzde 54,26 arttı. Üretici fiyatlarındaki artışın da devam ettiği Ekim ayında yıllık üretici enflasyonu ise yüzde 39,39 artış gösterdi.

İşsizlik oranı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 9,2 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde yüzde 7,5 iken kadınlarda yüzde 12,6 olarak tahmin edildi. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı yüzde 48,4 oldu.

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 95,4 iken, Ekim ayında yüzde 1,2 oranında azalarak 96,5 değerini aldı. Ekonomik güven endeksindeki artış, tüketici güven, inşaat sektörü, hizmet sektörü güven endekslerindeki artıştan kaynaklandı.

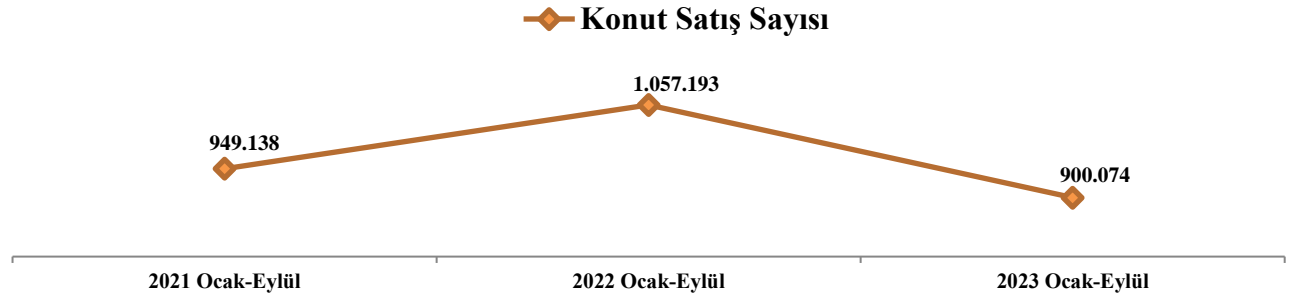
Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2023 yılı ikinci çeyrekte yıllık yüzde 6,2 oranında büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise yıllık bazda yüzde 3,2 olarak açıklandı. 2023 yılı ikinci çeyrekte inşaat sektörünün GSYH içindeki payı cari fiyatlarla yüzde 6,2, gayrimenkul faaliyetlerinin payı ise yüzde 4,3 olarak gerçekleşti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, 2023 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 106,3 oranında arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 4,62, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 66,46 arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi yüzde 52,18, işçilik endeksi yüzde 113,27 arttı.

Türkiye genelinde **konut satışları** Ocak - Eylül döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 14,9 oranında azalarak 900 bin 74 adet oldu.



Konut Fiyat Endeksi ise Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 90,3, bir önceki aya göre yüzde 5,5 oranında artarak 1043,0 seviyesinde gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar Türkiye ortalaması için 27.840,6 TL'ye yükseldi.

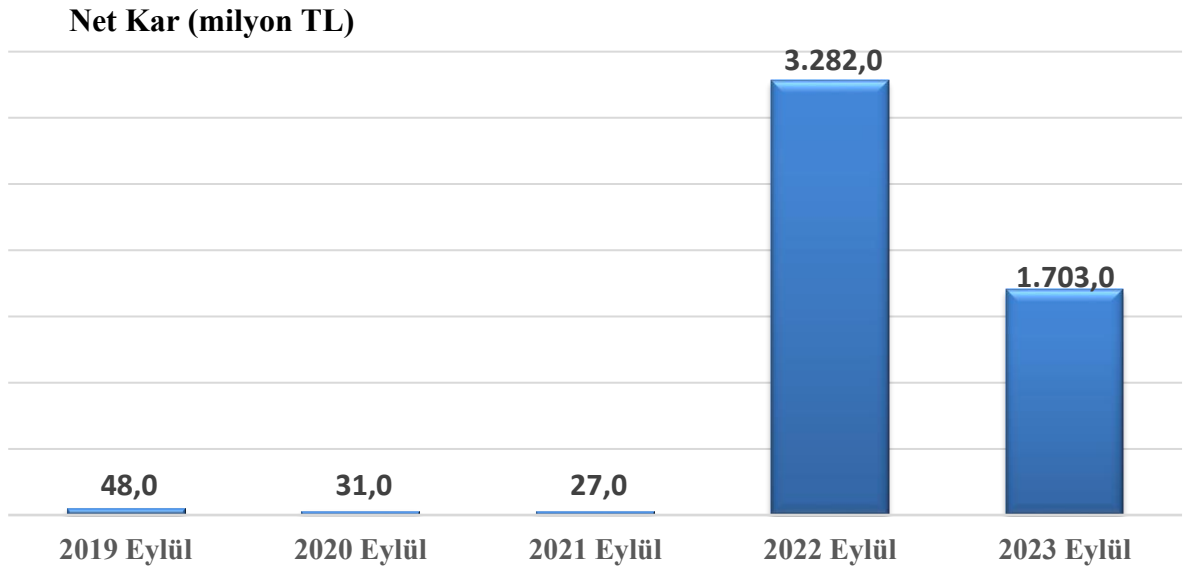
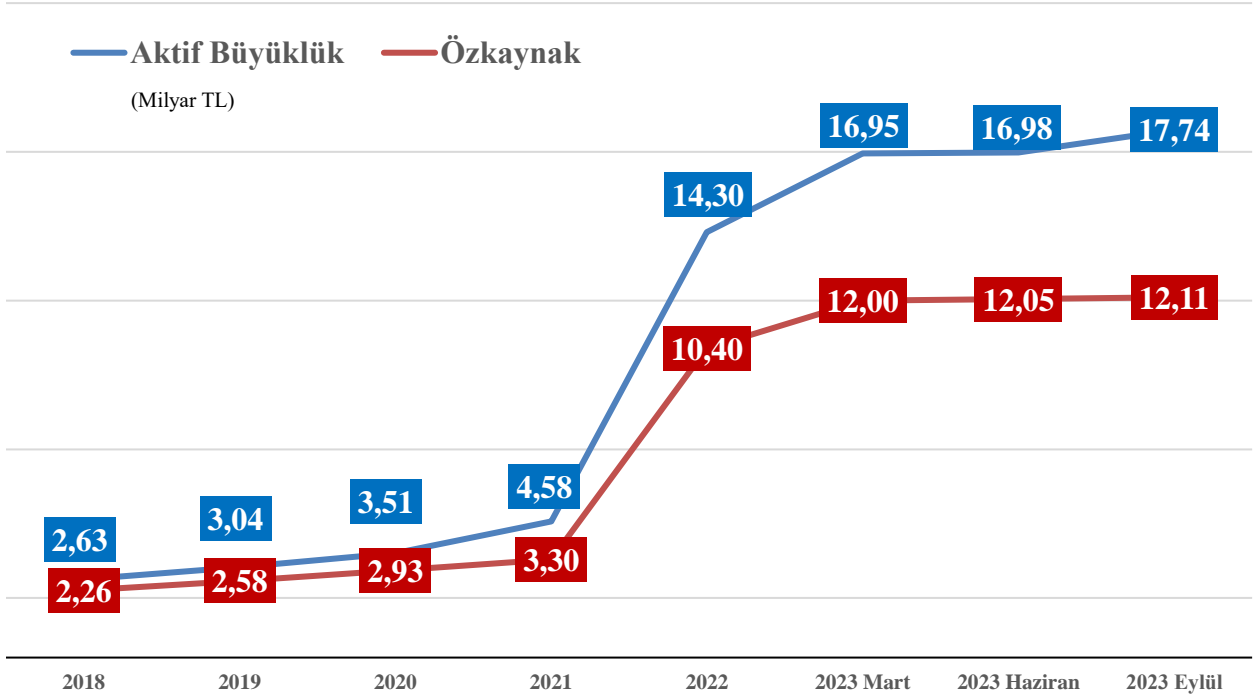
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Finansal Performans

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Hasılat	1.018.356.159	220.231.533	121.221.592	47.628.540
Satışların Maliyeti (-)	(524.129.435)	(1.183.719)	(20.122.022)	(11.152.501)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	494.226.724	219.047.814	101.099.570	36.476.039
BRÜT KAR/ZARAR	494.226.724	219.047.814	101.099.570	36.476.039
Genel Yönetim Giderleri (-)	(62.731.472)	(18.174.540)	(23.792.512)	(7.853.741)
Pazarlama Giderleri (-)	(37.802.615)	(3.812.837)	(4.658.942)	(1.516.986)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.602.690.235	3.537.500	3.237.770.782	742.611
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(4.375.430)	(3.010.806)	(1.293.898)	(674.684)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	1.992.007.442	197.587.131	3.309.125.000	27.173.239
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	1.992.007.442	197.587.131	3.309.125.000	27.173.239
Finansman Giderleri (-)	(288.748.125)	(132.486.699)	(27.232.086)	(6.633.270)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	1.703.259.317	65.100.432	3.281.892.914	20.539.969
DÖNEM KARI	1.703.259.317	65.100.432	3.281.892.914	20.539.969
DÖNEM KARI (ZARARI)	1.703.259.317	65.100.432	3.281.892.914	20.539.969
Dönem Karı/Zararının Dağılımı				
Ana Ortaklık Payları Pay Başına Kazanç	1,0354	0,0396	1,9951	0,0125
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	1.703.259.317	65.100.432	3.281.892.914	20.539.969

Bilanço Verileri	30.09.2023	31.12.2022
Toplam Aktifler	17.743.320.527	14.307.529.731
Özkaynaklar	12.110.397.938	10.433.172.290
Toplam Finansal Borç	3.167.103.130	1.723.994.240
Temel Rasyolar	30.09.2023	31.12.2022
Finansal Borç / Özkaynaklar	%26,15	%16,52
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%68,25	%70,64

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



01 OCAK 2023 – 30 EYLÜL 2023 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

2023 Ocak-Eylül hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda, 2023 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde "Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den hizmet alınmasına, 2023 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için de "Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz portföyünde yer alan IFM Halk Ofis Kuleleri A Blok için ana ortağımız T. Halk Bankası A.Ş. ile 01 Haziran 2022 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi kapsamında, A Blok kullanımı için taşınma süreci başlamış olup, kira başlangıç tarihi 01 Nisan 2023 olarak belirlenmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu kararlar doğrultusunda, Şirketimiz portföyünde yer alan Kocaeli merkezli Şekerpınar Binası B Blok kısmı 210.000.000.-TL+KDV, İstanbul Şişli merkezli Gayrettepe Binası ise 350.000.000.-TL+KDV bedel ile satılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKAK2340)	50.000.000	TL	16.08.2023	09.11.2023	Yıllık Basit Getiri / %26,50 Yıllık Bileşik Getiri / %29,32	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKAK2373)	120.000.000	TL	01.09.2023	30.11.2023	Yıllık Basit Getiri / %31,00 Yıllık Bileşik Getiri / %34,81	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12436)	100.000.000	TL	19.10.2023	18.01.2024	Yıllık Basit Getiri / %39,00 Yıllık Bileşik Getiri / %45,09	Nitelikli Yatırımcı

2.İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu (TRFHLGY31810)	100.000.213	TL	06.10.2017	30.03.2018	Yıllık Basit / %14,10 Yıllık Bileşik / %14,62	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLGY91814)	80.000.000	TL	30.03.2018	19.09.2018	Yıllık Basit / %14,85 Yıllık Bileşik / %15,43	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLGY91813)	50.000.000	TL	19.09.2018	21.12.2018	Yıllık Basit / %28,50 Yıllık Bileşik / %31,67	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA31816)	100.000.000	TL	19.12.2017	16.03.2018	Dönemsel Getiri / %3,1582 Yıllık Basit Getiri / %13,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61821)	100.000.000	TL	16.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,5244 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61839)	25.000.000	TL	23.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,2674 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1831)	125.000.000	TL	19.09.2018	19.12.2018	Dönemsel Getiri / %6,7315 Yıllık Basit Getiri / %27,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA11925)	75.000.000	TL	12.10.2018	22.01.2019	Dönemsel Getiri / %7,6850 Yıllık Basit Getiri / %27,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA41922)	170.000.000	TL	19.12.2018	16.04.2019	Dönemsel Getiri / %7,6295 Yıllık Basit Getiri / %23,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA51921)	80.000.000	TL	22.01.2019	21.05.2019	Dönemsel Getiri / %7,3356 Yıllık Basit Getiri / %22,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA81928)	180.000.000	TL	16.04.2019	20.08.2019	Dönemsel Getiri / %7,8534 Yıllık Basit Getiri / %22,75	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91927)	75.000.000	TL	21.05.2019	17.09.2019	Dönemsel Getiri / % 7,6616 Yıllık Basit Getiri / % 23,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA1914)	205.000.000	TL	20.08.2019	17.12.2019	Dönemsel Getiri / % 5,7054 Yıllık Basit Getiri / % 17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12022)	75.000.000	TL	17.09.2019	07.01.2020	Dönemsel Getiri / % 4,5720 Yıllık Basit Getiri / % 14,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32012)	100.000.000	TL	09.10.2019	10.03.2020	Dönemsel Getiri / % 5,8684 Yıllık Basit Getiri / % 14,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52010)	185.000.000	TL	17.12.2019	12.05.2020	Dönemsel Getiri / % 4,3898 Yıllık Basit Getiri / % 10,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62027)	75.000.000	TL	07.01.2020	02.06.2020	Dönemsel Getiri / % 4,1884 Yıllık Basit Getiri / % 10,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82025)	75.000.000	TL	10.03.2020	18.08.2020	Dönemsel Getiri / % 4,3227 Yıllık Basit Getiri / % 9,80	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA92057)	100.000.000	TL	02.06.2020	29.09.2020	Dönemsel Getiri / % 2,8038 Yıllık Basit Getiri / % 8,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2017)	75.000.000	TL	12.05.2020	06.10.2020	Dönemsel Getiri / % 3,6247 Yıllık Basit Getiri / % 9,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12121)	40.000.000	TL	18.08.2020	13.01.2021	Dönemsel Getiri / % 4,6630 Yıllık Basit Getiri / % 11,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22120)	120.000.000	TL	29.09.2020	24.02.2021	Dönemsel Getiri / % 5,3321 Yıllık Basit Getiri / % 13,15	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32129)	120.000.000	TL	06.10.2020	10.03.2021	Dönemsel Getiri / % 5,5842 Yıllık Basit Getiri / % 13,15	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA42128)	46.000.000	TL	23.12.2020	06.04.2021	Dönemsel Getiri / % 4,9578 Yıllık Basit Getiri / % 17,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62118)	150.000.000	TL	24.02.2021	23.06.2021	Dönemsel Getiri / % 5,7707 Yıllık Basit Getiri / % 17,70	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA72125)	131.000.000	TL	10.03.2021	01.07.2021	Dönemsel Getiri / % 5,4952 Yıllık Basit Getiri / % 17,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82124)	120.000.000	TL	06.04.2021	18.08.2021	Dönemsel Getiri / % 7,1222 Yıllık Basit Getiri / % 19,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2124)	180.000.000	TL	23.06.2021	12.10.2021	Dönemsel Getiri / % 5,7629 Yıllık Basit Getiri / % 18,95	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2126)	150.000.000	TL	01.07.2021	09.11.2021	Dönemsel Getiri / % 6,8192 Yıllık Basit Getiri / % 19,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2134)	120.000.000	TL	28.07.2021	23.11.2021	Dönemsel Getiri / % 6,1748 Yıllık Basit Getiri / % 19,10	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA21110)	150.000.000	TL	18.08.2021	08.12.2021	Dönemsel Getiri / %5,8300 Yıllık Basit Getiri / %19,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22211)	180.000.000	TL	12.10.2021	08.02.2022	Dönemsel Getiri / %5,8196 Yıllık Basit Getiri / %17,85	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32210)	200.000.000	TL	09.11.2021	01.03.2022	Dönemsel Getiri / %5,0016 Yıllık Basit Getiri / %16,30	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32236)	120.000.000	TL	23.11.2021	22.03.2022	Dönemsel Getiri / %5,0034 Yıllık Basit Getiri / %15,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA42219)	232.000.000	TL	08.12.2021	05.04.2022	Dönemsel Getiri / %5,1726 Yıllık Basit Getiri / %16,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52226)	250.000.000	TL	08.02.2022	17.05.2022	Dönemsel Getiri / %5,1685 Yıllık Basit Getiri / %17,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52234)	125.000.000	TL	01.03.2022	31.05.2022	Dönemsel Getiri / %4,3630 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62233)	200.000.000	TL	22.03.2022	28.06.2022	Dönemsel Getiri / %4,6315 Yıllık Basit Getiri / %17,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA72216)	250.000.000	TL	05.04.2022	05.07.2022	Dönemsel Getiri / %4,3630 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82249)	200.000.000	TL	17.05.2022	23.08.2022	Dönemsel Getiri / %4,8060 Yıllık Basit Getiri / %17,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82215)	100.000.000	TL	26.07.2022	25.10.2022	Dönemsel Getiri / %6,17055 Yıllık Basit Getiri / %24,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82225)	230.000.000	TL	23.08.2022	29.11.2022	Yıllık Basit Getiri / %19,50 Yıllık Bileşik Getiri / %20,93	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA123129)	158.000.000	TL	25.10.2022	24.01.2022	Yıllık Basit Getiri / %22,25 Yıllık Bileşik Getiri / %21,84	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32327)	250.000.000	TL	29.11.2022	01.03.2023	Yıllık Basit Getiri / %21 Yıllık Bileşik Getiri / %22,71	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA42326)	100.000.000	TL	24.01.2023	25.04.2023	Yıllık Basit Getiri / %20,50 Yıllık Bileşik Getiri / %22,13	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52341)	200.000.000	TL	08.02.2023	09.05.2023	Yıllık Basit Getiri / %21,50 Yıllık Bileşik Getiri / %23,31	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52366)	205.000.000	TL	01.03.2023	31.05.2023	Yıllık Basit Getiri / %21,25 Yıllık Bileşik Getiri / %23,01	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA72356)	50.000.000	TL	25.04.2023	25.07.2023	Yıllık Basit Getiri / %23,00 Yıllık Bileşik Getiri / %25,06	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82330)	50.000.000	TL	16.05.2023	16.08.2023	Yıllık Basit Getiri / %32,00 Yıllık Bileşik Getiri / %35,05	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA92321)	100.000.000	TL	31.05.2023	01.09.2023	Yıllık Basit Getiri / %34,50 Yıllık Bileşik Getiri / %39,19	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2348)	50.000.000	TL	25.07.2023	19.10.2023	Yıllık Basit Getiri / %27,50 Yıllık Bileşik Getiri / %30,53	Nitelikli Yatırımcı

3. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	2.000.000.000.-TL 28.10.2020 / 67-1338	1.227.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	3.000.000.000.-TL 21.10.2021 / 54-1569	1.907.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	4.000.000.000.-TL 15.09.2022 / 13-5066	1.333.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	4.000.000.000.-TL 12.10.2023 / 60-1313	100.000.000	TL
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 15.12.2022 / 74-1805	-	TL

25 Nisan 2023 tarihinde, Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme notu gözden geçirme süreci tamamlanmış olup, Şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Notu "AA+ (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Notu ise "J1+ (Trk)/Stabil" olarak teyit edilmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Kurum Kredi Notları ise "BB/Negatif" olarak belirlenmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 23 Ağustos 2023 tarihli toplantısında; 4.000.000.000 TL'ye kadar nominal değerinde kira sertifikası ihraç tavan limiti alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru kararı alınmış olup, ilgili başvuru, Kurul'un 12 Ekim 2023 / 60-1313 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulu'nun 24 Şubat 2023 tarihli toplantısında, Şirketin 2.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 7.500.000.000 TL'ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanı süresinin 2027 yılı sonuna kadar uzatılması amacıyla esas sözleşmenin 8. maddesinin tadil edilmesine, gerekli yasal izinler için Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'na başvurulmasına ve değişikliklerin Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Karar akabinde Sermaye Piyasası Kurulu'na 28 Şubat 2023 tarihinde yapılan başvuru, Kurul'un 06.03.2023 tarihli yazısı ile onaylanmış, Kurul onayı sonrasında da T. C. Ticaret Bakanlığı'na yapılan başvuru neticesinde Bakanlığın 20.03.2023 tarihli onayı alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulumuzun 13 Temmuz 2023 tarihli kararı ile Şirketimizin 2022 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 08 Ağustos 2023 Salı günü saat 14:00'de, Barbaros Mahallesi Şebboy Sokak No:4/1 34746 Ataşehir / İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 04 Ağustos 2023 tarih ve 87844841 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde %79,40 katılım oranı ile yapılmıştır.

Genel Kurul Toplantısında;

- 2022 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi,
- Esas Sözleşme'nin Madde 8 tadili ve diğer gündem konuları görüşülerek onaylanmış,
- Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sayın Ergin KAYA, Sayın Mehmet TANRIVERDİ, Sayın Mehmet Hakan TERCAN, Sayın Raci Kaptan KOLAYLI (Bağımsız Üye), Sayın Fuat GEDİK (Bağımsız Üye) ve Sayın Erdal BEKİN (Genel Müdür), 3 yıl süre ile görev yapmak üzere yeniden seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Sayın Ergin KAYA ve Sayın Mehmet TANRIVERDİ'nin, aynı gün gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında, Yönetim Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak, mevcut görevlerine devam etmelerine karar verilmiştir.

Genel Kurul tescil süreci 21 Ağustos 2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Aynı toplantıda ayrıca 2022 yılı dönem karından verilecek 7.500.000.-TL tutarlı nakit temettü dağıtımlarına 11 Ağustos 2023 günü başlanmasına ve 75.000.000.-TL tutarlı bedelsiz sermaye artırımını için de Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmasına karar verilmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'na 28 Ağustos 2023 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Başvurumuz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Eylül 2023 / 53-1123 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmış ve bedelsiz payların dağıtımına 19 Eylül 2023 tarihinde başlanmış, dağıtım işlemleri de 21 Eylül 2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Yeni sermaye tescili de 21 Eylül 2023 tarihinde tamamlanmıştır.

4- Kurumsal Yönetim Çalışmaları

Dönem içerisinde;

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme sürecine ait çalışmalar, JCR Avrasya Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından tamamlanmış olup, Şirketimizin SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notu 10 üzerinden 9,23, görünümü ise Stabil olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,50, Menfaat Sahipleri 94,38, Yönetim Kurulu 92,34 şeklindedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

5- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Halk Bankası'ndaki mevduatlar		
Vadesiz mevduat	6.181.707	17.306.758
Vadeli mevduat	261.933.655	446.611.727
Pos bakiyesi	300.000	300.000
	268.415.362	464.218.485
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not: 23)	227.215.069	418.475.795
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	776.303.505	239.581.868
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	1.899.476.267	832.388.026
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	162.505.037	131.250.910
	3.065.499.878	1.621.696.599

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2023								
	Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler/ Ertelemiş Gelirler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Kısa Vadeli		Uzun vadeli
Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	
Ortaklar									
Halkbank A.Ş.	-	(776.303.505)	(19.057.436)	(1.899.476.267)	(422.036.436)	(334.147.968)	-	160.000.000	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler									
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	(1.376)	-	-	-	-	-	-	-	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	(109.604.573)	-	(52.900.465)	-	5.294.746	-	-	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	(227.215.069)	-	-	-	-	-	-	-
	(1.376)	(1.113.123.147)	(19.057.436)	(1.952.376.732)	(422.036.436)	(328.853.222)	-	160.000.000	-

(*) Şirketin, İstanbul Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Finansal kiralama ile edinilen varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde muhasebeleştirilmekte olup, 30 Eylül 2023 tarihinde TL anapara ödemesine bağlı olarak gerçekleşen 7.865.330 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir. (31 Aralık 2022: 45.073.211 TL tutarında borçlanma maliyeti).

1 Ocak - 30 Eylül 2023

İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı gelirleri / giderleri	Kira geliri	Diğer gelir / gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen
						Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(87.327.815)	302.165.325	175.015	(259.750.482)	17.633.201	197.600.786
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	49.496.083	-	-	4.380.642	24.029.464
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	22.791.849	207.510.622	-	158.708	186.380.508
Halk Yatırım Menkul Değ. A.Ş.	-	-	-	-	125.878	-
	(87.327.815)	374.453.257	207.685.636	(259.750.482)	22.298.431	408.010.758

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Gayrimenkul Tablosu

ARSA DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	Eylül 2023 Ekspertiz Değeri (TL)
ARSALAR		
Antalya Arsası	Arsa (boş)	440.146.000
Beykoz Arsası	Arsa (boş)	161.000.000
İstanbul Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	17.050.000
YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR		
Kocaeli Dilovası Arsaları (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)	İnşaat ve satış aşamasında	518.957.000
Adapazarı Arsası (Paye Sakarya Projesi)	İnşaat ve satış aşamasında	207.680.000
Arsa Değerleri Toplamı		1.344.833.000
PROJE DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	Eylül 2023 Ekspertiz Değeri (TL)
İFM Halk Ofis Kuleleri	İnşaat aşamasında	9.949.436.000
İstanbul Beyoğlu Projesi	İnşaat aşamasında	110.560.000
İzmir Evora	İnşaat ve satış sürecinde	12.140.431.099
Bizimtepe Aydos	Tamamlandı	2.100.000
Proje Değerleri Toplamı		10.062.096.000

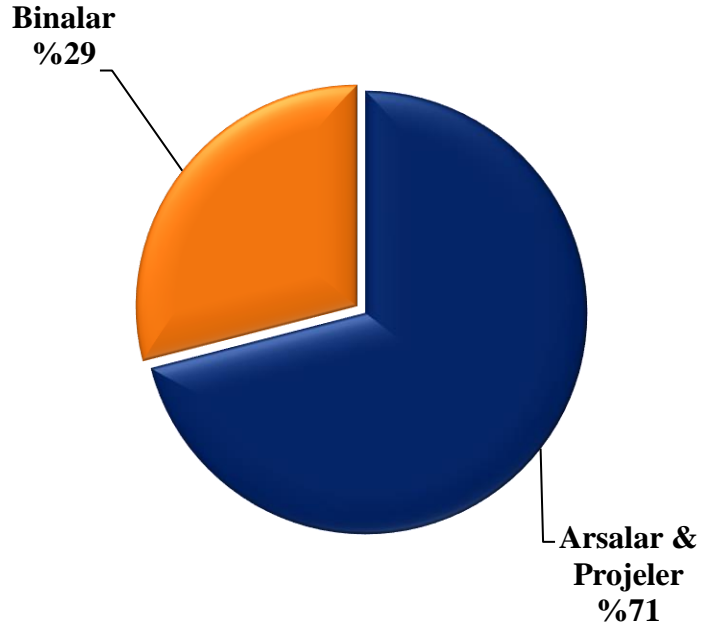
1-Projenin 2023 yılı Mayıs ayında belirlenen ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen değerdir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır.
(%65 Adi Ortaklık payının %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

2-30 Eylül 2023 itibarıyla projelerdeki kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin %50 Halk GYO payıdır.

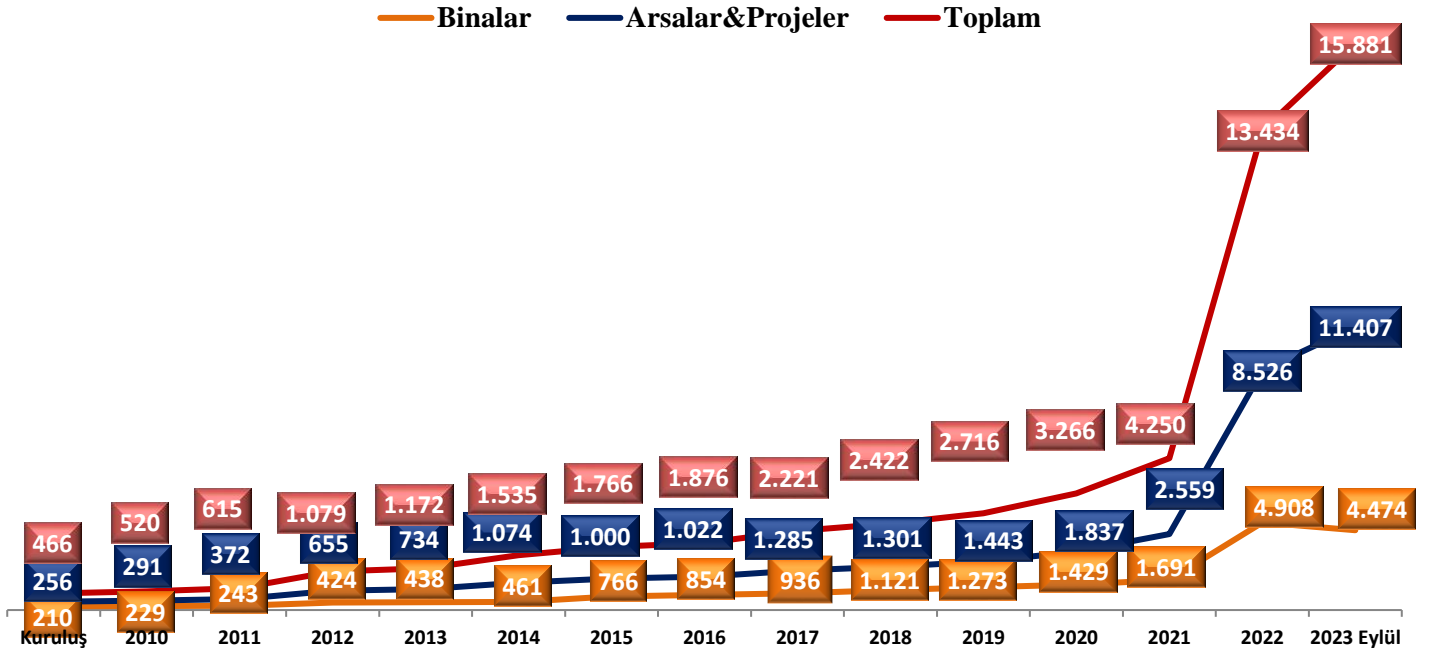
BİNALAR	Kullanım Bilgisi	2023 Ocak - Eylül Kira Geliri (TL)	Eylül 2023 Ekspertiz Değeri (TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	190.933.596	5.728.351.000
Ataşehir Finans Kule	Banka Genel Müdürlüğü	30.150.000	1.250.000.000
İstanbul Levent Otel	Otel	47.463.031	1.221.000.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	14.062.638	367.000.000
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	15.278.780	403.000.000
İstanbul Karaköy Binası	Banka Binası	3.628.848	200.000.000
İzmir Konak Binası 1	Tadilatla	-	121.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	2.960.595	76.500.000
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	-	112.000.000
İstanbul Etiler Binası	Tadilatla	624.370	93.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	2.525.213	82.000.000
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi	2.699.366	62.000.000
İstanbul Şişli Binası	Banka Şubesi	2.142.077	75.000.000
İzmir Konak Binası 2	Tadilatla	144.198	61.500.000
Bursa Binası	Boş	363.785	40.000.000
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	1.410.636	42.300.000
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	1.654.450	60.400.000
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	1.741.526	41.810.000
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	2.124.246	38.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	1.393.221	26.500.000
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	1.166.823	54.000.000
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	686.256	27.105.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	946.442	20.000.000
Binalar Toplamı		324.100.098	4.474.115.000

- İFM Halk Ofis Kuleleri A Blok değeri binalar toplam değerine dahil değildir.

Gayrimenkul Dağılımı (Ekspertiz Değerlerine Göre)



Gayrimenkul Değerleri (TL)



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Şirket İştiraklerimiz & Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Bağlı Ortaklıklar:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.		
Dönen varlıklar	1.084.255.876	458.772.576
Duran varlıklar	102.286.252	159.838.138
Kısa vadeli yükümlülükler	(968.745.253)	(479.398.916)
Dönem kârı/zararı(-)	87.085.076	21.759.777

Müşterek Faaliyetler:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	8.027.044	8.137.819
Kısa vadeli yükümlülükler	(743.307)	(837.326)
Dönem kârı/zararı(-)	(5.141)	6.557.788

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	731.612	702.181
Kısa vadeli yükümlülükler	(109.010)	(127.605)
Dönem kârı/zararı(-)	(41.407)	206.499

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	773.218.195	393.239.619
Duran varlıklar	21.594.945	11.077.153
Kısa vadeli yükümlülükler	(948.817.176)	(485.017.963)
Uzun vadeli yükümlülükler	(94.113)	(1.387.438)
Dönem kârı/zararı(-)	(71.929.866)	(23.551.788)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Bankadaki nakit	275.868.843	474.691.321
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	9.732.162	28.045.961
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	266.136.681	446.645.360
Beklenen zarar karşılığı (-)	(3.310)	(5.696)
Diğer hazır değerler (**)	300.000	300.000
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	276.165.533	474.985.625
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(5.812.482)	(3.760.508)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	270.353.051	471.225.117

(*) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır

30 Eylül 2023	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	62.028.579	%13,00	2 Ekim 2023
TL	9.596.041	%41,00	24 Ekim 2023
TL	190.001.238	%34,00	3 Ekim 2023
TL	4.452.817	%24,00	2 Ekim 2023
TL	8.443	%9,50	2 Ekim 2023
TL	49.563	%12,00	2 Ekim 2023
	266.136.681		

4- Tamamlanan Projeler

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli
İlçesi

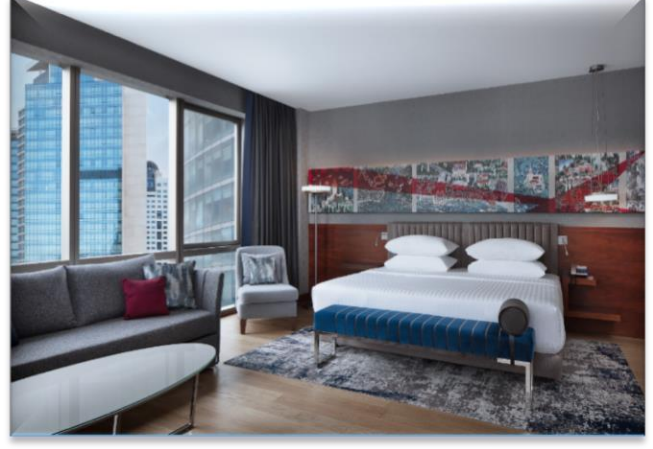
: İstanbul
: Bakırköy

Toplam satış hasılatı üzerinden Şirketimiz payı yüzde 50,5 olacak şekilde gelir paylaşımı yöntemi ile 2012 yılında ihale edilen ve Bakırköy’deki arsamız üzerinde hayata geçirilen “Referans Bakırköy” ilk konut projemizdir. Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte yürüttüğümüz ve tamamladığımız proje, İstanbul’un ayrıcalıklı semtlerinden Bakırköy’de son kalan proje alanlarından birinde yükselmiştir.

Proje 2014 yılında tamamlanmıştır.

Üç blok halinde inşa edilen proje, 254’ü konut 73’ü ticari ünite olmak üzere toplam 327 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

İstanbul Levent Otel



İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli / Levent
Ekspertiz Değeri	: 1,2 milyar TL

Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde 2013 yılında inşasına başlanan ve 2015 yılında tamamlanan otel projemiz, Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımdır.

Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan binamız, Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılamaktadır.

Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen Levent Otel, **LEED Gold** (Enerji ve Çevre Dostu Tasarım'da Liderlik) sertifikası almaya hak kazanmıştır.

Eskişehir “Panorama Plus”



İli : Eskişehir
İlçesi : Odunpazarı

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m² büyüklüğündeki arsamız üzerinde hayata geçirilen proje; 97 konut ve 5 ticari ünite ile birlikte 102 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2013 yılı Kasım ayında inşaat ve satış süreci başlayan proje 2015 yılında tamamlanmıştır. Projede tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Panorama Plus, USGBC (United States Green Building Council) tarafından yürütülen sürdürülebilirlik ile ilgili çalışmalar doğrultusunda, “Eskişehir'in en yüksek puanı ile **LEED Silver** sertifikası” alan ilk projesi olmuştur.

Kocaeli Şekerpınar Binaları



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Ekspertiz Değeri	:	470,5 Milyon TL

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m² büyüklüğe sahip arsamız üzerinde inşa edilen "Şekerpınar Projesi" A ve B Blok olmak üzere toplam yaklaşık 62 bin m² kullanım alanına sahiptir.

Projenin 9 bin m²'lik A Blok kısmı olan "*Şekerpınar Bankacılık Merkezi*", 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanmıştır. Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen binamız *LEED Gold* sertifikası sahibidir.

Projenin yaklaşık 53 bin m²'lik B Blok kısmı "*Halk Ofis Şekerpınar*" 2023 yılı Mayıs ayı içerisinde 210 milyon TL + KDV bedel ile satılmıştır.

İstanbul “Bizimtepe Aydos”



İli
İlçesi

: İstanbul
: Sancaktepe

Vakıf GYO işbirliği ile kurulan ortaklık üzerinden hayata geçirilen konut projesi, İstanbul'un Sancaktepe ilçesinde yer almaktadır. Projenin, İstanbul Finans Merkezi'ne yakın bir konumda olmasıyla bölgedeki konut talebini karşılaması hedeflenmiştir.

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla, yaklaşık 95 bin m²'lik bir arsa alanı üzerinde yükselen proje %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1, / 3+1, / 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konut ve 47 ticari ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiter ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli
İlçesi

: Erzurum
: Yakutiye

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat'ın maliki olduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir. Er Konut İnşaat ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı Halk GYO - Er Konut Adi Ortaklığı üzerinden hayata geçen projede, 23.734 m²'lik arsa üzerinde, 3 farklı tipte 13'er katlı 13 blok ve toplamda 632 daire ile 13 adet ticari ünite yer almaktadır.

2016 yılı Mayıs ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Salıpazarı Otel



Eski Hali



Yeni Hali

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu - Salıpazarı
Ekspertiz Değeri	:	403 milyon TL

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

5- Devam Eden Projeler

İstanbul Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri”



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2023
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%99,13
Ekspertiz Değeri	:	9,9 milyar TL

Şirketimiz, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Finans Merkezi (IFM) projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dahilindeki arsası üzerine 46 (A Blok) ve 34 katlı (B Blok) iki kule inşa etmektedir.

2022 yılı Haziran döneminde, A Blok için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile aylık 35.000.000.-TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira ödemeleri Nisan 2023 itibariyle başlamıştır.

Evora İzmir Projesi



İli	: İzmir
İlçesi	: Alsancak
İnşaat Başlama Tarihi	: 2017
Planlanan Bitiş Tarihi	: Aralık 2023
İnşaat Tamamlanma Oranı	: %47,94
Ekspertiz Değeri	: 6,5 milyar TL

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin, İzmir Alsancak’taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için 2017 yılında açtığı arsa karşılığı gelir paylaşım ihalesini 1 milyar 672 milyon TL hasılat ve %35 idare payı taahhüdü ile kazanan Teknik Yapı A.Ş. ile tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kar paylaşım oranları yarı yarıya olmak üzere, "Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

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

Konut, ticari ve sosyal fonksiyonları bir arada barındıran karma bir yapıda tasarlanan EVORA İZMİR projesi, her yıl gerçekleştirilen SOTCA (Sign of the City Awards) organizasyonunun 2018 etabında “**En İyi Mimari Tasarım**” ödülünü kazanmıştır.

1195 bağımsız bölüm içeren projede inşaat çalışmaları ve satış süreci devam etmektedir. 30 Eylül 2023 itibarıyla projede 714 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi



İli	: Kocaeli
İlçesi	: Dilovası
İnşaat Başlama Tarihi	: Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	: Eylül 2024
İnşaat Tamamlanma Oranı	: %36,93
Ekspertiz Değeri (Arsa)	: 518,9 milyon TL

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'nin Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. ile imzaladığı %47 (Marmara Metal) -%53 (Halk Yapı) oranındaki arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi neticesinde hayata geçen projenin 01.09.2022 tarihi itibarıyla proje inşaat ruhsatları alınmıştır.

307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Sağlık Merkezi olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelen Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi, İstanbul, Bursa, Kocaeli üçgeninde, sanayinin gelişim aksının tam merkezinde yer alacak ve yüzlerce sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapacak.

300 m²'den 1500 m²'ye varan toplam 307 atölye, 19 ofis, 24 dükkan ve sosyal donatıları ile fark yaratan proje, çevreci tasarımıyla sürdürülebilir enerji üretimini de destekleyecek.

Projenin satışlarına, 3 Kasım 2022 tarihinde yapılan lansman sonrası başlanmıştır. 30 Eylül 2023 itibarıyla projede toplam 122 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

“Paye Sakarya” Konut Projesi



İli	: Sakarya
İlçesi	: Adapazarı
İnşaat Başlama Tarihi	: Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	: Haziran 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	: %16,15
Ekspertiz Değeri (Arsa)	: 207,6 milyon TL

Şirketimiz ile Haldız İnşaat A.Ş. ve diğer 3. taraflar arasında 2021 yılı Aralık ayında imzalanan "İş Birliği Protokolü" çerçevesinde hayata geçen Paye Sakarya projesi, toplam 60.000 m² arazi üzerinde, farklı ölçeklerde 426 adet konut ve 34 adet ticari üniteden oluşmaktadır.

Yatay mimarisi ile geniş peyzaj alanlarına sahip projemizin Sakarya'nın en iyi konsept yaşam projesi olması hedeflenmektedir.

Projenin satış ve pazarlama çalışmalarına 2023 yılında başlanmış olup, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 105 adet bağımsız bölüm için satış vaade sözleşmesi imzalanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	76.743.020	102.848.060
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	16.091.193.930	13.307.526.047
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	115.000.000	115.000.000
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		380.341.450	278.544.910
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	16.663.278.399	13.803.919.017
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.904.598.092	1.492.743.332
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	162.505.037	131.250.909
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	11.999.403.326	10.408.960.488
	Diğer kaynaklar		1.597.074.206	1.770.964.288
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	16.663.580.661	13.803.919.017
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	76.643.020	102.848.060
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.473.025.032	3.219.216.700
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	--	--

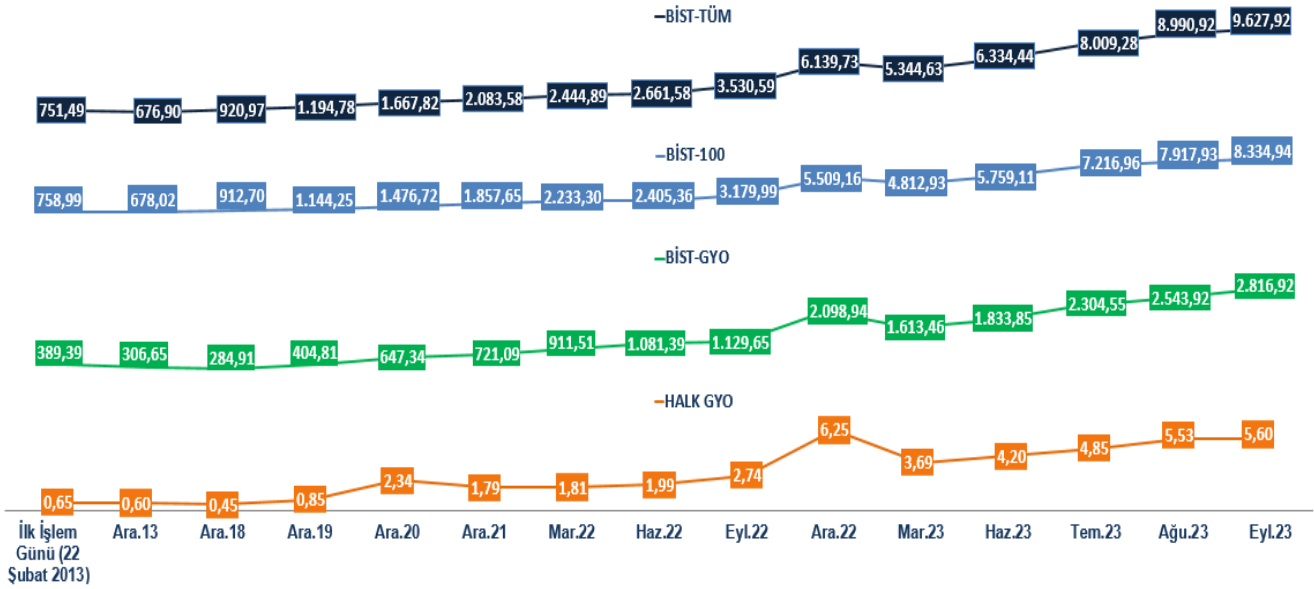
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hezaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Azami %51	%96,57	%96,4
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%1,15	%1,58
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%62,84	%46,53
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,46	%0,75
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--

HİSSE PERFORMANSI

Şirketimiz 22 Şubat 2013 itibarıyla halka arz edilmiş olup, paylarının yüzde 28'i, "HLGYO" kodu ile BIST A.Ş.'de işlem görmektedir. Hisse senedimiz *BIST GYO / BIST TÜM / BIST MALİ / BIST KURUMSAL YÖNETİM / BIST TÜM-100 / BIST GERİ ALIM* endekslerine dahildir.

Eylül 2023 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			5,60
Toplam Paylar	1.645.000.000		9.212.000.000
Halka Açık Toplam Paylar	460.599.481	28,00	2.579.357.093
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	300.064.893	18,24	1.680.363.400
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	121.143.867	7,36	678.405.658
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	39.390.720	2,39	220.588.035

Eylül 2023'te bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %162,11 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %149,36 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %95,2 oranında değer artışı yaşarken, Eylül ayı kapanışını 5,60 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 9.212 milyar TL ile sektörde 15. sırada yer almaktadır.



RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirkette, risk yönetimi, iç denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. İç kontrol faaliyetleri, Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve uygulamalarına, kurumsal yönetimin amaç ve hedeflerine ve mevzuatına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevcut mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğü ile güvenilirliğinin, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, varlıklarının korunması, Şirket içerisinde var olan iç kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, üretilen bilgilerin güvenilirliği, kontrolü, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla gerekli kontroller yapılacak şekilde organize edilmiştir.

İç denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi, iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir. Şirketimizde risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri “İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü” tarafından yürütülmektedir. Şirket, faaliyetleriyle ilgili risklerin, Müdürlük, Şirketin, Şirket risk politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Denetimden Sorumlu Komite’ye ve eş zamanlı olarak şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır. İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetimden Sorumlu Komite’ye, Kurumsal Yönetim Komitesi’ne, Riskin Erken Saptanması Komitesi’ne ve üst yönetime eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket’in iç kontrol sistemi; Şirket’in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç denetim faaliyetinin temelini oluşturmaktadır. İç denetim faaliyetlerinden sorumlu Müdürlük, işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, görevlendirilen personelin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Denetim, Risk yönetimi ve Uyum Müdürlüğü Yönergesi” çerçevesinde yürütmektedir.

Şirket faaliyetleri ile ilgili riskler, Operasyonel Risk, Piyasa Riski, Kredi Riski, Likidite Riski ve yasal limitlere uyum anlamında Uyum Riski olmak üzere 5 kategoride sınıflandırılmaktadır:

Operasyonel Risk: Şirketin süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve alt yapısı ile geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden kaynaklanan direkt ve dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirketin bütün faaliyetlerinden kaynaklanabilir. Şirketin amacı, bir yandan finansal zararlardan ve şirketin itibarına zarar vermekten kaçınmak, diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı destekleyerek operasyonel riski yönetmektir.

Piyasa Riski: Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Kredi Riski: Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.

Likidite Riski: Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.

Uyum Riski: Şirket, SPK'nun yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

- **Bağımsız Denetim Şirketi**
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(Deloitte)
- **Derecelendirme Şirketi**
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.
- **Değerleme Şirketleri**
Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- **Reklam Ajansı**
M&G Reklam Hizmetleri
- **P&R Ajansı**
Engram Ajans

Şirketimizin 01 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023 döneminde hizmet aldığı bu şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluk yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler, gerekse şirket içi çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

DİĞER KONULAR

1- İnsan Kaynakları

Şirketimizin 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 43'dür. (31 Aralık 2022: 45)

2- Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde Kahramanmaraş merkezli yaşanan ve 11 ilimizi yıkıcı bir şekilde etkileyen depremlerde zarar gören vatandaşlarımıza destek olunması amacıyla, afetzedelere verilecek desteğe katkı sunmak için bölgedeki yardımları organize eden T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na (AFAD) 10.000.000 TL, Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği'ne (GYODER) 1.000.000 TL tutarında nakdi bağış gerçekleştirilmiştir.

3- Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirketimizce arsa ve proje fizibilite çalışmaları dışında başkaca bir araştırma ve geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

4- Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

Şirketin kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 1 adet icra hukuk mahkemesi davası ve 2 idare mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Şirket aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 10 adet dava/icra takibi olup; bunların 2 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası, 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası, 1 iş davası ve 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 6 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 30 adet tüketici davası, 12 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Er Konut Adi Ortaklığı adına açılmış herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 2 tüketici davası, 1 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 1 iş davası ve Adi Ortaklığımızı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmaktadır. Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhinde süren davalarda şirketimizin mali bir yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, dava ve icra takiplerine karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ adına açılmış herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 03 Ekim 2023 tarihli toplantısında;

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8.maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketin 7.500.000.000 Türk Lirası olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.645.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle, %91,18541 oranında, 1.500.000.000 Türk Lirası artırılarak 3.145.000.000 Türk Lirası'na çıkarılmasına, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının 1 TL nominal değer üzerinden kullandırılmasına, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, sermaye artırım işlemleri kapsamında Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Karar akabinde, 13 Ekim 2023 tarihinde gerekli izin süreçleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru gerçekleştirilmiştir ve süreç kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Ek 1:

Gayrimenkullere İlişkin GÜNCEL Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	29.11.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-164
DEĞERLEME TARİHİ	17.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada 15 parselde yer alan arsa nitelikli taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 17.050.000.-TL

***SAKARYA ADAPAZARI ARSASI (Paye Sakarya Projesi)**

RAPORUN TARİHİ	09.10.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-OZL-7
DEĞERLEME TARİHİ	25.09.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 420.000.000.-TL

***ANTALYA ARSASI**

RAPORUN TARİHİ	03.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-OZL-5.rev.
DEĞERLEME TARİHİ	30.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi 27943 Ada, 57 Parsel, 58 parsel ve 17 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 600.950.000.-TL

KOCAELİ DİLOVASI ARSALARI (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)

RAPORUN TARİHİ	24.07.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-OZL-89
DEĞERLEME TARİHİ	20.07.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 518.957.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

BEYKOZ ARSALARI

RAPORUN TARİHİ	11.05.2023
RAPORUN NUMARASI	2023 – Halk GYO - 04
DEĞERLEME TARİHİ	10.05.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	24.04.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Akbaba Mahallesi, 342 parselde yer alan “Tarla ve Çalılık” niteliğindeki gayrimenkul
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 161.000.000.-TL

PROJELER

İFM “HALK OFİS KULELERİ”

RAPORUN TARİHİ	29.03.2023
RAPORUN NUMARASI	2023 – HALKGYO - 3
DEĞERLEME TARİHİ	24.03.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERİ (MALİYET - %97)	(KDV hariç) 9.949.436.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	28.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-167
DEĞERLEME TARİHİ	26.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (PROJE - %58) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 110.560.000.-TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	01.11.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-175
DEĞERLEME TARİHİ	12.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Betonarme Bina ve Arsası” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 1.250.000.000.-TL

İSTANBUL “LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	21.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-173
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 1.221.000.000.-TL

ŞEKERPINAR BANKACILIK MERKEZİ

RAPORUN TARİHİ	02.05.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-OZL-45
DEĞERLEME TARİHİ	28.04.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli ili, Çayırovailçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parselde yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı “çatı arsası piyesli ofis ve işyeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 367.000.000.- TL

İSTANBUL SALIPAZARI OTEL

RAPORUN TARİHİ	20.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-166
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 403.000.000.-TL

İSTANBUL ATAÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-171
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 60.400.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	07.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-169
DEĞERLEME TARİHİ	07.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 82.000.000.-TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	07.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-170
DEĞERLEME TARİHİ	07.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 76.500.000.-TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	01.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-178
DEĞERLEME TARİHİ	20.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,9,10 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 112.000.000.-TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	05.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-168
DEĞERLEME TARİHİ	14.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Etiler Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 93.000.000.-TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	06.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-172
DEĞERLEME TARİHİ	31.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 42.300.000. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	22.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-165
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan 'Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı' nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Eklentileri Olan Banka" nitelikli taşınmazdır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 200.000.000.-TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	13.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-193
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 54.000.000.-TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	07.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-174
DEĞERLEME TARİHİ	07.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parselde kayıtlı, 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 75.000.000.-TL

*ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	06.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023 / Halk GYO - 8
DEĞERLEME TARİHİ	02.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu, "1, 2 bağımsız bölüm no.lu "Büro" ve 7 bağımsız bölüm no.lu "dükkan" niteliğindeki taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 47.500.000.-TL

*ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	06.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-Halk GYO - 9
DEĞERLEME TARİHİ	03.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu "Depolu İşyeri"
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 34.300.000.-TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	12.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-162
DEĞERLEME TARİHİ	07.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 62.000.000.-TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	29.11.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-163
DEĞERLEME TARİHİ	17.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 27 parselde konumlu ve tapuda “11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 38.000.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	06.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-180
DEĞERLEME TARİHİ	14.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 121.000.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	27.10.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-Halk GYO-29
DEĞERLEME TARİHİ	24.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parseldeki 1-3-5-15-16-17 b.b. numaralı taşınmazlar
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 105.000.000.- TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.10.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-Halk GYO-32
DEĞERLEME TARİHİ	24.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 68.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 30.09.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	12.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-182
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlı olan “Betonarme Banka Hizmet Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 41.810.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	28.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-179
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 78 ada 233 parselde kayıtlı 3 bağımsız bölüm no.lu “Dört Katlı Betonarme Gençlik ve Kültür Merkezi ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 27.105.000.-TL