

**2021**  
**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 2021 – 30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

### **III- 01 OCAK 2021 – 30 EYLÜL 2021 ŞİRKET FAALİYETLERİ**

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

### **IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

- Gayrimenkul Tablosu
- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müsterek 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: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetler**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun **Seri II No:14-1, Seri III No:48-1 ve Seri II No:17-1** Sayılı Tebliğleri 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.

<b>Merkez Adresi</b>	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL
<b>Telefon Numarası</b>	216 600 10 00
<b>Faks Numarası</b>	216 594 53 72
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="http://www.halkgyo.com.tr">www.halkgyo.com.tr</a>
<b>Ticaret Sicil No</b>	İstanbul / 751122
<b>Mersis No:</b>	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.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 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
Ergin KAYA	Başkan	24.06.2020	31.03.2021
Mehmet TANRIVERDİ	Başkan Vekili	06.09.2018	31.03.2021
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	31.03.2021
Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız Üye	24.06.2020	31.03.2021
Fuat GEDİK	Bağımsız Üye	27.05.2021	27.05.2021
Bülent KARAN	Üye / Genel Müdür	04.08.2020	31.03.2021



**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.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 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**  
**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 Megateknibud 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 Albarakatürk 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.



**Bülent KARAN**  
**Genel Müdür ve YK Üyesi**

1969 yılında Giresun'da doğan Bülent KARAN, 1987 yılında Kadıköy Anadolu Lisesi'nden, 1991 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Maden Fakültesi Petrol Mühendisliği bölümünden mezun oldu. KARAN Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde, İşletme yüksek lisansı yaptı. Bülent KARAN iş hayatına 1991 yılında Aladdin Middle East Ltd. Şti.'de başladı. Daha sonra medya, reklam, inşaat ve gıda sektörlerinde yönetici kademesinde görev yaptı. 2006 yılı Nisan ayında Halk Sigorta A.Ş.'de Pazarlama Grup Müdürü olarak göreve başlayan Bülent KARAN, 2007- 2016 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2016-2020 yılları arasında da Genel Müdür olarak görev almasının ardından, 04 Ağustos 2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak atandı.

### **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. 2021 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, 2021 Ocak-Eylül hesap döneminde 40 kez toplanmış ve bu toplantılarda 75 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. Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler ise en az üç ayda bir olmak üzere toplanır. Komitelerin çalışma esaslarına <http://www.halkgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler> linkinde 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 6 defa toplanmış olup, 3 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.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

Şirketimiz Yönetim Kurulu komiteleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

**Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Hakan TERCAN	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur GÜNEY	Üye- Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

**Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**Ücretlendirme Komitesi**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet TANRIVERDİ	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

### **Yönetim Kadrosu**

<b>Adı - Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Bülent KARAN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Erdal BEKİN	Proje Geliştirme ve Uygulama GM Yrd.
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GM Yrd.
Uğur GÜNEY	Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

### **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 2.017.259.-TL'dir. (1 Ocak – 30 Eylül 2020: 1.532.371.-TL)

### **Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler**

Şirketimizin 31 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sayın Ergin Kaya, Sayın Mehmet Tanrıverdi, Sayın Raci Kaptan Kolaylı, Sayın Memduh Yılmazlar, Sayın Mehmet Hakan Tercan, Sayın Mehmet Hakan Şeker ve Sayın Bülent Karan seçilmiştir. Seçilen Yönetim Kurulu Üyelerinin aynı gün tarihli gerçekleştirdiği toplantıda Yönetim Kurulu Başkanlığına Sayın Ergin Kaya'nın, Başkan Yardımcılığına ise Sayın Mehmet Tanrıverdi'nin atanmasına karar verilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine seçilen Sayın Mehmet Hakan Şeker, 05 Nisan 2021 tarihinde, Sayın Memduh Yılmazlar ise 30 Nisan 2021 tarihinde görevlerinden istifaen ayrılmıştır. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 27 Mayıs 2021 tarihli toplantısında, Mehmet Hakan Şeker'in istifası ile boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK. 363. Maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Fuat Gedik'in 27 Mayıs 2021 tarihi itibarıyla atanmasına, 06 Temmuz 2021 tarihli toplantısında ise Memduh Yılmazlar'ın istifası ile boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK. 363. Maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Remzi Kaya'nın 06 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla atanmasına karar verilmiştir. Sayın Remzi Kaya 02 Eylül 2021 tarihinde vefat etmiştir.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**

Şirketimizin sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

**Sermaye Bilgileri**

**Çıkarılmış Sermayesi**  
1.020.000.000.-TL

**Kayıtlı Sermayesi**  
2.500.000.000.-TL

	30.09.2021			31.12.2020	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	16.116.736,156	1,58	15.326.700,037
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	717.898.619,943	70,38	682.707.470,564
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	384.905,443	0,04	366.037,562
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,534	<0,01	1,459
Halka Açık Kısım*	B	28,00	285.599.736,924	28,00	271.599.790,378
<b>Ödenmiş Sermaye</b>		<b>100,00</b>	<b>1.020.000.000,000</b>	<b>100,00</b>	<b>970.000.000,000</b>

\*Halka açık kısımda 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 75.116.568,891 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 28.756.004,307 adet nominal payı bulunmaktadır.

Şirket'in 477.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000.-TL'ye artırılması için halka arz edilecek 185.500.000.-TL nominal değerli B grubu paylarının ihracına SPK tarafından 01 Şubat 2013 tarihinde onay verilmiş ve halka arz işlemi sonucu şirket paylarının yüzde 28'ini oluşturan paylar 13-14-15 Şubat 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen halka arz süreci sonrası 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla BIST'de "HLGYO" kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

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	Yeni Sermaye	
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	662.500.000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı karından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı karından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı karından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	820.000.000 TL	3,0 milyon TL
7	22.06.2018	2017 yılı karından bedelsiz	%4,6341	820.000.000 TL	858.000.000 TL	3,8 milyon TL
8	24.06.2019	2018 yılı karından bedelsiz	%8,1585	858.000.000 TL	928.000.000 TL	5,0 milyon TL
9	31.08.2020	2019 yılı karından bedelsiz	%4,5258	928.000.000 TL	970.000.000 TL	4,4 milyon TL
10	03.06.2021	2020 yılı karından bedelsiz	%5,1546	970.000.000 TL	1.020.000.000 TL	5,0 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 1.020.000.000 adet toplam payın, 16.501.643,133 adedi A, 1.003.498.356,867 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

29 Ağustos 2014 tarihinde Şirketimiz ortaklarından Halk Sigorta A.Ş. ve Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'nin 1.-TL nominal değerli, halka kapalı ve nama yazılı A Grubu 263.358,46 adet payları, paylar üzerindeki tüm hak ve menfaatleri ile birlikte hisse alım/satım sözleşmesinin imzalandığı tarihteki borsa kapanış fiyatı üzerinden, Şirketimiz ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne devredilmiştir.

## Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Eylül 2021 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 2021 – 30 EYLÜL 2021 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

2021 yılı ilk çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 6,3 oranında büyüyen ABD ekonomisi, yılın ikinci çeyreğinde tahminlerin biraz üzerinde yüzde 6,7 büyüdü. Üçüncü çeyrekte ise, yüzde 2,7'lik piyasa tahminlerinin oldukça altında ve ikinci çeyreğe göre sert bir şekilde düşerek yıllık yüzde 2 büyüdü. Hükümet teşviklerinin etkisinin azalmaya devam etmesi, COVID-19 vakalarındaki artış ve küresel arz kısıtlamaları bu yavaşlamada rol oynadı.

Ocak 2021'de yıllık bazda yüzde 1,7 seviyesinde olan enflasyon verisi Mart ayında benzin ve elektrik fiyatlarındaki artışın etkisiyle, yüzde 2,6'ya, Haziran ayında ise Ağustos 2008'den beri en yüksek seviye olan yüzde 5,4'e kadar yükselirken Eylül ayında beklentileri aşarak yüzde 5,4 seviyesini korudu. Tedarik zinciri kesintileri ve gıda fiyatlarındaki artış enflasyondaki yükselişin en önemli sebepleri arasında gösterildi.

Ocak ayında yüzde 6,3 oranında gerçekleşen işsizlik oranı, Mart ayında yüzde 6'ya, Haziran ayında ise yüzde 5,9'ya gerilerken, birçok kişinin işgücünden ayrılması ve Delta varyantının olumsuz etkilerinin azalmaya başlamasıyla Eylül ayında yüzde 4,8'e düştü. Ancak işgücü kıtlığının devam etmesi nedeniyle salgın öncesi seviye olan yüzde 3,5'un oldukça üstünde gerçekleşti.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

2020 son çeyrekte yıllık yüzde 0,6 ve 2021 yılı ilk çeyrekte yıllık yüzde 0,3 daralan **Euro Bölgesi**, arka arkaya iki daralma dönemi geçirdikten sonra ikinci çeyrekte yüzde 2,1, 3. çeyrekte ise beklentilerin üstünde yüzde 2,2 büyüdü. Ekonomik toparlanma, COVID-19 aşılmasının hızlanması ve tedbirlerin gevşetilmesiyle büyüme ivme kazandı.

Ocak ayında yüzde 8,2 olan işsizlik oranı, Nisan ayında yüzde 8,1 olurken Temmuz ayında yüzde 7,6'ya, Eylül ayında ise Nisan 2020'den bu yana en düşük seviye olan 7,4'e geriledi. Covid-19 kısıtlamalarının gevşetilmesiyle artan işgücü talebi bu azalmada rol oynadı.

Ocak ayında yıllık bazda yüzde 0,9 olan enflasyon oranı ise, Nisan ayında 1,6 iken Temmuz 2021'de yüzde 2,2'ye, Ekim 2021'de ise Temmuz 2008'den beri en yüksek seviye olan yüzde 4,1'e yükseldi. Bu yükselmeye arz kıtlığının yanı sıra enerji fiyatlarındaki artış da etkili oldu.

Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan ve 2018 Aralık ayında varlık alım programını sonlandıran Avrupa Merkez Bankası (AMB), 2019 yılında sadece Eylül ayında düşen enflasyonu işaret ederek, mevduat faizini beklentiler dahilinde 10 baz puan düşürmüş ve eksi yüzde 0,4'ten eksi yüzde 0,5'e indirmişti. AMB, Ekim ayındaki son toplantısında piyasa beklentileriyle paralel olarak faizlerde değişikliğe gitmedi. Yayımladığı para politikası kararında son strateji değişikliğiyle beraber belirlenen enflasyon hedeflerine ulaşmak amacıyla faiz oranlarında ve varlık alım programında herhangi bir değişiklik yapmayan AMB, enflasyon hedeflerine ulaşana kadar para politikası çerçevesinin korunacağını vurguladı. Enflasyonun yükselmesi, tedarik sıkıntılarının devam etmesi ve artan enerji fiyatlarının yol açtığı faiz artırım beklentilerine karşılık, orta vadeli enflasyon görünümünün ılımlı olmaya devam ettiğini belirten AMB faiz artırımı için gereken koşulların önümüzdeki sene oluşmasının da muhtemel olmadığını açıkladı. Mart 2020'deki toplantısında, 2020 sonuna kadar 120 milyar euroluk ek varlık alımı yapacağını duyuran ve Mayıs ayında salgının ekonomik sonuçlarıyla mücadele için 750 milyar euroluk bir kurtarma paketi hazırlanmasını teklif eden AMB, gerçekleştirilen uzun müzakerelerin ardından Aralık ayında AB üyesi ülkelerle 1,8 trilyon euroluk bütçe ve kurtarma paketi konusunda anlaşmıştı. Pandemi Acil Alım Programı (PEPP) kapsamında yılın ilk aylarına göre ikinci çeyrekte daha fazla varlık alımı yapılacağına dikkat çeken AMB, Mart 2022 sonuna kadar PEPP ile toplamda 1,85 trilyon euroluk net varlık alımı yapılacağını belirtti.

**IMF** Ekim ayında güncellediği Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomi için 2021 yılı büyüme tahminini yüzde 5,9'a indirirken, 2022 yılı büyüme tahminini ise yüzde 4,9'da sabit tuttu. IMF, ABD ekonomisi için 2021 büyüme tahminini yüzde 7,0'den yüzde 6,0'ya düşürdü, Euro Bölgesi içinse yüzde 4,6'dan yüzde 5,0'e yükseltti.

**OECD**, Ekim ayında yayımlanan "Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu"nda, küresel ekonominin toparlanmaya devam ettiğini, alınan hızlı kararlar neticesinde çok sayıda ülkenin Covid-19 salgınında yaşanan yeni dalgalarla daha başarılı bir şekilde başa çıktığını kaydederek, 2021 yılı için küresel ekonomideki büyüme tahminini yüzde 5,7 olarak öngördü. 2022 yılı için büyüme tahmini ise yüzde 4,4'ten yüzde 4,5'e yükseltti. ABD ekonomisinin 2021 yılı için büyüme tahminini 6,9'dan yüzde 6,0'ya düşüren OECD, 2022

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

için ise yüzde 3,6'dan yüzde 3,9'a revize etti. Euro Bölgesi için 2021'de büyüme tahminini yüzde 3,3'ten yüzde 2,9'a çekerken, 2022 için ise yüzde 4,4'den yüzde 4,6'ya yükseltti.

**Dünya Bankası** ise yılda iki kere yayımladığı **“Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu”**nun Haziran 2021 yayınında; 2021 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahminini yüzde 5,6 olarak öngördü. 2022'de ise yüzde 4,3'lük büyüme beklendiğini kaydetti. Raporda, küresel ekonomik toparlanmanın güçlü olduğu ancak pek çok gelişmekte olan ülkenin yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgınının kalıcı etkileriyle mücadele ettiği belirtildi. Özellikle ABD ve Çin'in bu yıl kuvvetli biçimde toparlanacağını öngörüldüğü raporda, ekonomik toparlanmaya rağmen küresel üretimin bu yılın sonuna kadar salgın öncesi tahminlerin yaklaşık yüzde 2 altında olacağı kaydedildi.

### **Türkiye Ekonomisi**

2020 yılını yüzde 1,8 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2021 2. çeyrekte yüzde 21,7 oranında büyürken, hane halkı tüketim harcamaları ve sabit yatırımlar sırasıyla yüzde 22,9 ve yüzde 20,3 oranında artarak büyümenin ana itici gücü oldu. Sektörel bazda yüksek büyüme performansı yüzde 45,8 büyüme ile hizmetler sektöründe görüldü.

Ocak ayında yüzde 12,2 seviyesinde gerçekleşen işsizlik oranı, Nisan ayında yüzde 13,9 olurken, Temmuz ayında ise yüzde 12 seviyesine geriledi. Nisan 2020'de başlayan işten çıkarma yasağı, kısa çalışma ödeneği ve nakdi ücret desteği uygulamaları 1 Temmuz itibarıyla sona erdi.

Ocak ayında yıllık yüzde 14,97 seviyesine ulaşan enflasyon oranı, Nisan'da yüzde 17,14'e, Temmuz'da yüzde 18,95'e, Ekim'de ise yüzde 19,89'a yükseldi. Üretici fiyatlarında 2002 Haziran ayından bu yana en yüksek yıllık artışın olduğu Ekim ayında yıllık üretici enflasyonu yüzde 46,31 olarak gerçekleşti. Aylık bazda en yüksek fiyat artışı %7,56 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu. Yıllık en fazla artış %27,41 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubunda gerçekleşti. TCMB, yayınladığı Fiyat Gelişmeleri-Ekim Raporu'nda, Ekim enflasyonuna en belirgin katkının enerji ve tütün ürünlerinden geldiği belirtilirken, artan tedarik sıkıntıları ile birlikte üretici fiyatlarının enerji ve ara malı sektöründe belirgin olmak üzere alt gruplar genelinde yükseldiği belirtildi.

Aralık 2020'de yaptığı artışla politika faizini yüzde 17 seviyesine yükselten TCMB Mart ayında, politika faizi yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiş ve Temmuz ve Ağustos ayında sabit tutmuştu. Eylül ve Ekim aylarında ise politika faizini enflasyonda son dönemdeki yükselişin arz yönlü arızı unsurlardan kaynaklandığı değerlendirilmesiyle toplamda 300 baz puan düşürerek yüzde 16 düzeyine indirdi. Toplantılarda parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin sürdüğü vurgulandı.

Eylül ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,5 azalarak 4 milyar 856 milyon dolardan, 2 milyar 547 milyon dolara geriledi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 35,9 oranında artarken, ithalat ise yüzde 23,7 oranında arttı. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Eylül ayında yüzde 74,7 iken, 2021 Eylül ayında yüzde 82,1'e yükseldi.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

En son 11 Eylül 2020’de takvim dışı bir değerlendirmeye giderek Türkiye'nin kredi notunu "B1"den "B2"ye düşüren ve görünümü “negatif”te tutan ve en son Haziran ayındaki değerlendirmesinde de not görünümünde herhangi bir değişikliğe gitmeyen **Moody’s**, Eylül ayındaki değerlendirmesinde, Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yüzde 6 büyüyeceğini öngörmüştü. Kuruluş, Kasım ayında yayınladığı "Global Makro Görünüm 2022-23" raporunda ise büyüme beklentisini yüzde 9,2 olarak revize etti. Parasal genişleme ve kredi büyümesi ile bol likidite desteğinin Türkiye'nin toparlanmasını büyütmeye devam ettiği yorumunu yaparken büyümenin 2022 ve 2023 yıllarında da devam edeceğini öngördü ve 2022 yılında yüzde 4,8, 2023 yılında ise yüzde 5'lik büyüme beklediğini açıkladı. Türkiye'de enflasyon oranının ise 2021 yılında yüzde 19 olarak gerçekleşeceği, 2022 yılında ise yüzde 16,4'e düşeceği tahmin edildi.

Şubat ayındaki değerlendirmesinde, Türkiye'nin kredi notunu "BB-" olarak teyit ederek görünümünü “negatif”ten "durağan"a çeviren **Fitch Ratings (Fitch)** Ağustos ayında kredi notu ve görünümünü teyit etti. Kuruluş, Eylül ayında yayınladığı “Küresel Ekonomik Görünüm” raporunda, Türkiye’nin 2021 büyüme tahminini yüzde 7,9’dan 9,2’ye yükseltti. Raporda, Türkiye’de 2021’de neredeyse son 10 yılın en yüksek büyümesinin yaşanmasının muhtemel olduğunu belirtildi. 2022’de Türkiye ekonomisindeki büyümenin yavaşlayarak yüzde 3,5’e inmesinin beklendiği belirtilen raporda, 2023’te büyümenin yüzde 4,5 olarak beklendiği kaydedildi. Raporda, 2021 yıl sonunda enflasyonun yüzde 17,2 olmasının beklendiği belirtildi. TL'nin 2021’in ilk dokuz ayında dolar karşısında yüzde 16 değer kaybettiği ve faiz indirimleri sonrası baskı altında kalmaya devam ettiğinin kaydedildiği raporda, Türkiye’de enflasyonun 2022’nin sonunda kademeli bir şekilde yüzde 13,4 seviyesine gerilemesinin beklendiği, 2023 sonu için ise 10,5 olarak beklendiği ifade edildi. Merkez Bankası’nın piyasa beklentilerinin üzerinde gelen toplamda 300 baz puanlık faiz indirim kararının ardından, erken yapılan faiz indirimlerinin politika belirsizliğini yüksek tutacağı belirtildi.

**Standart&Poor’s (S&P)** ise, Eylül ayında Türkiye'nin yabancı para cinsinden kredi notunu “B+”, yerel para birimi cinsinden kredi notunun ise "BB-" olarak ve görünümü 'durağan' olarak teyit etti. S&P'den yapılan açıklamada, COVID-19 salgının Türkiye ekonomisi için oluşturduğu doğrudan risklerin azaldığı belirtilerek, Türkiye'nin mali pozisyonunun diğer birçok yükselen piyasa ekonomisiyle karşılaştırıldığında güçlü kalmaya ve ülke kredi notlarını desteklemeye devam ettiği ifade edildi. Türkiye’nin 2021’de yüzde 8,6, 2022’de yüzde 3,3, 2023’te yüzde 3,1 büyüyeceği öngörüldü. Ülkedeki işsizlik oranının ise 2021’de yüzde 12,6, 2022’de yüzde 12,2, 2023’te yüzde 11,2 olacağı tahmin edildi. Enflasyonun da 2021 için yüzde 17,3, 2022’de yüzde 12,0, 2023’te yüzde 9,5 olacağı öngörüldü.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

Tüm bu makro gelişmeler ve politikalar ışığında Türkiye için tahmin edilen ve hedeflenen veriler ise son durum itibariyle aşağıdaki rakamlara revize edildi.

(%)	Dünya Bankası		IMF		OECD		YEP	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
<b>Büyüme</b>	8,5	3,0	9,0	3,3	8,4	3,1	9,0	5,0
<b>Enflasyon</b>	17,7	15,0	17,0	15,4	17,8	15,7	16,2	9,8
<b>İşsizlik</b>	-	-	12,2	11,0	14,0	14,2	12,6	12,0
<b>Cari Denge/GSYH</b>	-3,0	-2,4	-2,4	-1,6	-3,6	-3,4	-2,6	-2,2

### Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2021 yılı ikinci çeyrekte yüzde 3,1 oranında büyüdü. Sektör genel olarak en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti. Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselen konut kredisi faiz oranları Haziran ayında değişmeyerek 1,39 seviyesinde gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,5 azalırken, konut fiyatları Nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaştı; baz etkisinin devreye girmesiyle Mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye geriledi. Ocak - Haziran döneminde ipotekli satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarındaki yükseliş sebebiyle %60,9 oranında bir düşüş kaydetti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 36,8 arttı.

2021 Ocak-Haziran döneminde **Yapı Ruhsatı** verilen yapıların yüzölçümü yüzde 45,3 oranında artış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 65,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 38,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 14,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 12,5 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

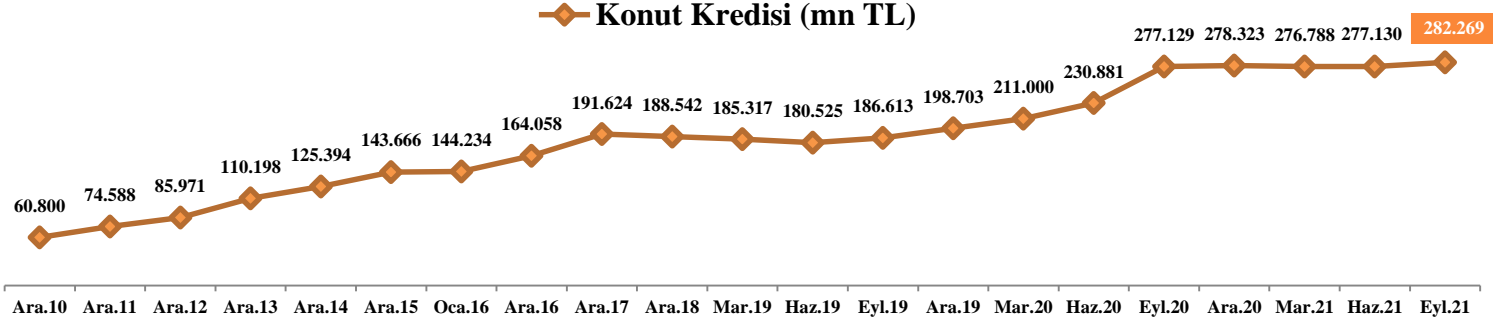
2021 Ocak-Haziran döneminde **Yapı Kullanım İzni** verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 3,3 oranında arttı. Yapıların toplam yüzölçümü 57,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 31,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 13,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 11,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Ocak ayında ortalama yüzde 18,61 seviyelerini koruyan **yıllık konut kredi faiz oranları**, Eylül ayında yüzde 17,91 seviyesinde gerçekleşti. (Kaynak:TCMB)

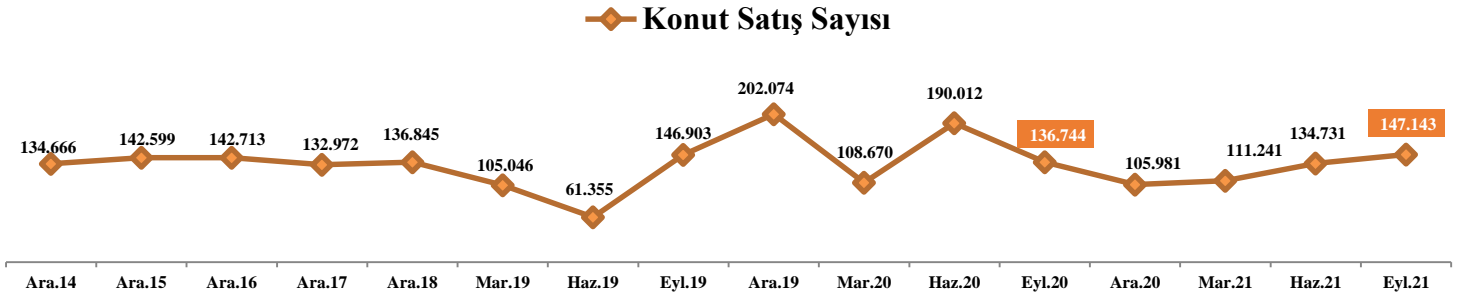


HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

*Konut kredileri* hacmi ise Eylül sonu itibarıyla, 282 milyar TL seviyesinde gerçekleşti ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 7,04 oldu.



Türkiye genelinde *konut satışları* Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 7,6 artarak 147.143 adet olarak gerçekleşti. İpotekli konut satışları geçen senenin Eylül ayına göre %16,4 düşerek 29 bin 759 olarak gerçekleşti. Eylül ayında yabancılara konut satışı, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 25,8 artarak 6.630 adet oldu.



*Konut Fiyat Endeksi* ise Ağustos itibarıyla 192,6 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2021 yılı Ağustos ayında 4.851,2 TL/m<sup>2</sup> olarak yansıdı.

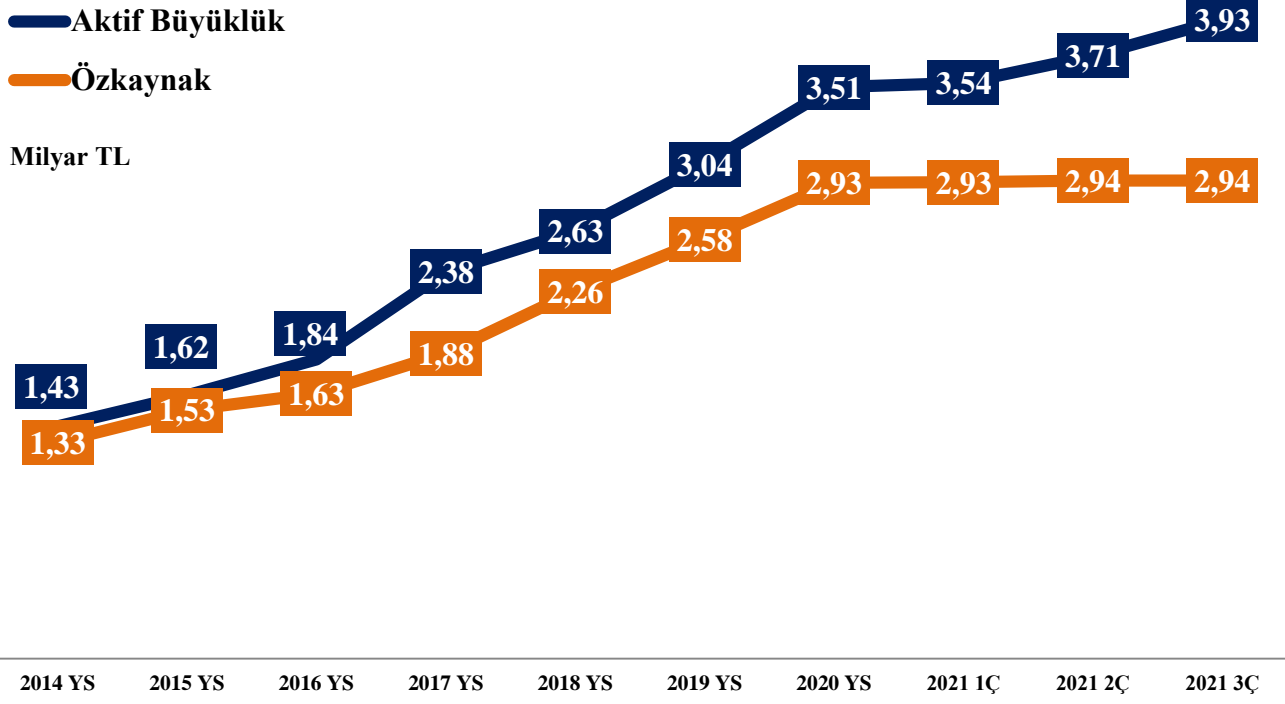
**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**3- Finansal Performans**

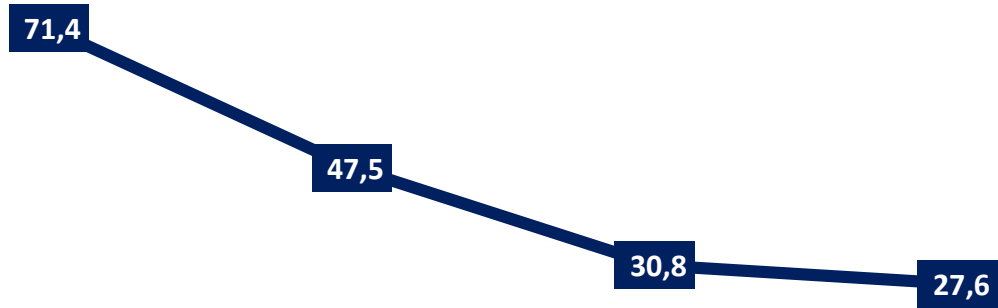
	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz 30 Eylül 2020
Hasılat	76.938.655	19.851.232	132.368.578	35.040.435
Satışların Maliyeti (-)	(27.654.735)	(2.423.083)	(62.717.753)	(16.118.251)
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>	<b>49.283.920</b>	<b>17.428.149</b>	<b>69.650.825</b>	<b>18.922.184</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(16.681.597)	(5.725.534)	(12.648.497)	(4.393.671)
Pazarlama Giderleri (-)	(4.110.306)	(1.259.595)	(8.918.672)	(5.198.860)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.115.207	1.797.034	1.986.580	694.231
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(636.391)	(392.707)	(1.646.776)	(415.201)
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>	<b>30.970.833</b>	<b>11.847.347</b>	<b>48.423.460</b>	<b>9.608.683</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCE Sİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>	<b>30.970.833</b>	<b>11.847.347</b>	<b>48.423.460</b>	<b>9.608.683</b>
Finansman Giderleri (-)	(3.502.995)	(2.265.834)	(17.563.501)	(14.279.834)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCE Sİ KARI (ZARARI)</b>	<b>27.467.838</b>	<b>9.581.513</b>	<b>30.859.959</b>	<b>(4.671.151)</b>
<b>VERGİ GİDERİ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>	<b>27.467.838</b>	<b>9.581.513</b>	<b>30.859.959</b>	<b>(4.671.151)</b>
Pay Başına Kazanç	0,0269	0,0094	0,0318	(0,0050)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</b>				
Kar veya Zarara Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	162.940	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	162.940	-	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>	<b>27.630.778</b>	<b>9.581.513</b>	<b>30.859.959</b>	<b>(4.671.151)</b>

Bilanço Verileri	30.09.2021	31.12.2020
Toplam Aktifler	3.936.304.729	3.514.726.080
Özkaynaklar	2.949.260.449	2.926.488.712
Toplam Finansal Borç	836.824.231	481.216.936
Temel Rasyolar	30.09.2021	31.12.2020
Finansal Borç / Özkaynaklar	%28,4	%16,4
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%74,92	%83,3

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Net Kar (milyon TL)



2018 Ocak-Eylül

2019 Ocak-Eylül

2020 Ocak-Eylül

2021 Ocak-Eylül

## 01 OCAK 2021 – 30 EYLÜL 2021 ŞİRKET FAALİYETLERİ

### 1- Portföye İlişkin Çalışmalar

**2021 Ocak-Eylül** hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ve Şirket faaliyetlerine ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 15 Ocak 2021 tarihinde almış olduğu karar gereğince; Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 nolu parselde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1-3 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar ve 23 no'lu büro vasıflı bağımsız bölümden oluşan "Adapazarı Binası", KDV dahil 12.655.000.-TL bedelle Adapazarı Belediyesi'ne satılmış olup, Adapazarı Belediyesi mülkiyetinde bulunan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 78 Ada 233 nolu parselde kayıtlı ana gayrimenkulün zemin ve 1. normal katındaki 3 no'lu bağımsız bölüm 10.000.000 TL.-bedelle Şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar doğrultusunda; Şirketimiz portföyünde yer alan; Erzurum İli, Palandöken İlçesi 12580 ada 1 parsel numaralı arsa, 01 Şubat 2021 tarihinde KDV dahil 3.933.628.- TL ve 12581 ada 1 parsel numaralı arsa ise KDV dahil 5.816.372.- TL olmak üzere toplam KDV dahil 9.750.000.-TL bedel karşılığında satılmıştır.

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı konumunda olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında, 12 Şubat 2021 tarihinde, Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 642 Ada 4 parsel ve 632 Ada 12 parselde kayıtlı arsalar üzerinde geliştirilecek "Dilovası Sanayi Merkezi Projesi" için, %50 – %50 gelir paylaşımlı olacak şekilde, "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalanmıştır.

Şirketimizin Teknik Yapı ortaklığı ile hayata geçirdiği Evora İzmir Projesi kapsamında yer alan B2-B3 blokların inşaat işleri için yapılan ihale neticesinde, en uygun teklifi veren Teknik Yapı grup firması Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş. ile 22 Nisan 2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar doğrultusunda; 28 Mayıs 2021 tarihinde, Şirketimiz portföyünde yer alan; Erzurum İli, Palandöken İlçesi 13511 ada; 1 ve 2 parsel ve 13512 ada; 1, 2, 3, 4 ve 6 parsel numaralı arsalar toplam 7.100.000,00 TL + KDV bedelle Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ne satılmıştır.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar**

**1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları (30.09.2021 itibariyle)**

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKAE2124)	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) (TRDHVKAK2126)	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) (TRDHVKAK2134)	120.000.000	TL	28.07.2021	23.11.2021	Dönemsel Getiri / %6,1748 Yıllık Basit Getiri / %19,10	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2110)	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

**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 (TRFHLYG31810)	100.000.213	TL	06.10.2017	30.03.2018	Yıllık Basit / %14,10 Yıllık Bileşik / %14,62	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLYG91814)	80.000.000	TL	30.03.2018	19.09.2018	Yıllık Basit / %14,85 Yıllık Bileşik / %15,43	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLYG91813)	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

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA1831)	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
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

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

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

**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	-	TL
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 14.01.2021/03-38	-	TL

29 Nisan 2021 tarihinde, Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme süreci tamamlanmış olup, Şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Notu “AA+ (Trk)/Stabil”, Kısa Vadeli Ulusal Notu ise “A-1+ (Trk)/Stabil” olarak belirlenmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Notlar ise Türkiye Cumhuriyeti Ülke tavanı olan “BB+/Negatif” olarak eşleştirilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 22 Eylül 2021 tarihli toplantısında; 3.000.000.000.-TL(üçmilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerde kira sertifikası ihraç tavan limiti alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru kararı alınmış olup, ilgili başvuru, Kurul'un 21 Ekim 2021 / 1569 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları**

Yönetim Kurulumuzun 04 Mart 2021 tarihli kararı ile Şirketimizin 2020 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 31 Mart 2021 Çarşamba günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 29 Mart 2021 tarih ve 00062779801 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde %79,44 katılım oranı ile yapılmıştır.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

Toplantıda;

- Şirket esas sözleşmesinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05 Mart 2021-2877 ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 18 Mart 2021 - 00062422069 tarih ve sayılı yazıları ile uygun görülen Madde 5 “Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu” ile Madde 16 “Özellik Arz Eden Kararlar” başlıklı maddelerinin tadilleri de ilgili Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.
- 2020 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.000.000.-TL ortaklarımıza 07 Nisan 2021 tarihinde dağıtılmıştır.
- 31 Mart 2021 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 50.000.000.- TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 27 Nisan 2021 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Kurul'un 20 Mayıs 2021- 26/780-tarih ve sayılı kararı ile onaylanan sermaye artırım işlemleri ise 03 Haziran 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Sermaye artırımı ve artırım neticesinde güncellenen Esas Sözleşme'nin ilgili 8. Madde tadili 17 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olup, tescil ilanı 22 Haziran 2021 / 10354 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Genel Kurul kararları 29 Nisan 2021 tarihinde tescil edilmiş, 29 Nisan 2021 – 10319 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır

#### **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 9,22, görünümü ise Stabil olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,50, Menfaat Sahipleri 93,93, Yönetim Kurulu 89,73 şeklindedir.



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**5- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</b>		
Vadesiz mevduat	1.764.377	797.854
Vadeli mevduat	73.992.447	48.750.104
	<b>75.756.824</b>	<b>49.547.958</b>
<b>İlişkili taraf bakiyeleri</b>		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	623.733.616	335.615.485
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	92.553.310	47.231.352
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	33.649.629	70.861.117
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not 22)	85.041.469	26.391.408
	<b>834.978.024</b>	<b>480.099.362</b>

	30 Eylül 2021					
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa Vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>						
<b>Ortaklar</b>						
Halkbank A.Ş.	60	-	7.076	92.553.310	33.649.629	-
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>						
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	-	38.069.145	46.972.324	250.390
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	444.210.548	-	-
	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>7.076</b>	<b>574.833.003</b>	<b>80.621.953</b>	<b>250.390</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2021					
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
<b>İlişkili taraflarla olan işlemler</b>						
<b>Ortaklar</b>						
Halkbank A.Ş.	(4.570.902)	9.838.363	-	(35.749.400)	898.026	(4.668.697)
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	58.665.805	-	-	-	(58.665.805)
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	1.300.067	6.975.176	-	-	(8.275.243)
	<b>(4.570.902)</b>	<b>69.804.235</b>	<b>6.975.176</b>	<b>(35.749.400)</b>	<b>898.026</b>	<b>(71.609.745)</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

**1- Gayrimenkul Tablosu**

<b>GAYRİMENKULLER</b>	<b>Portföye Alış Tarihi</b>	<b>*Gerçeğe Uygun Değeri (TL)</b>
<b>ARSALAR &amp; PROJELER</b>		
Erzurum Yakutiye Arsası	30.09.2019	10.350.000
İstanbul Salıpazarı Arsası	26.01.2018	9.530.000
İUFM “Halk Ofis Kuleleri”	28.10.2010	2.117.864.093
İzmir Evora	25.08.2017	<sup>1</sup> 550.000.000
Bizimtepe Aydos (42 BB için %50 değerdir)	16.10.2014	<sup>2</sup> 11.560.000
Erzurum Şehristan Konutları (1 BB için %50 değerdir)	07.04.2016	<sup>2</sup> 850.000
<b>Arsa ve Projeler Toplamı</b>		<b>2.150.154.093</b>
<b>BİNALAR</b>		
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	349.655.000
İstanbul Levent Otel	28.10.2010	299.218.243
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	171.000.000
Halk Ofis Şekerpınar	11.09.2012	103.000.000
İstanbul Salıpazarı Port Bosphorus Oteli	28.10.2010	100.000.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	45.000.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	38.500.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	35.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	31.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	30.678.939
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	26.500.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	25.750.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	25.000.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	22.500.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	21.000.000
Bursa Binası	28.10.2010	19.250.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	16.750.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	16.750.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	16.000.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	15.170.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	13.000.000
İstanbul Nişantaşı Binası <sup>3</sup>	28.10.2010	12.500.000
Adapazarı Binası	15.01.2021	10.200.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	9.400.000
<b>Binalar Toplamı</b>		<b>1.452.822.182</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY</b>		<b>3.602.976.375</b>

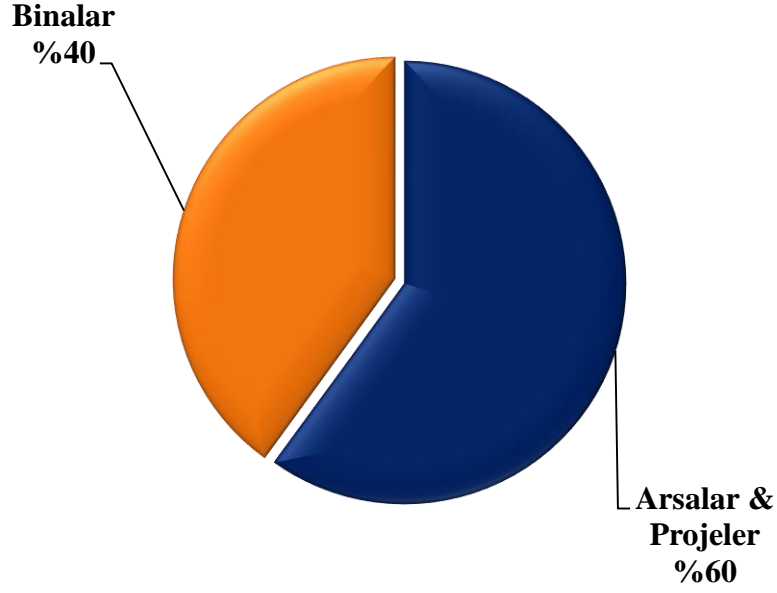
\* 01 Ocak 2021-30 Eylül 2021 ara hesap dönemi bağımsız denetim raporundaki gerçeğe uygun değerlerdir.

1-Projenin ihale bedeli olan 1,7 milyar TL üzerinden Şirketimiz payına düşen satış değeridir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (%65 Adi Ortaklık payının %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

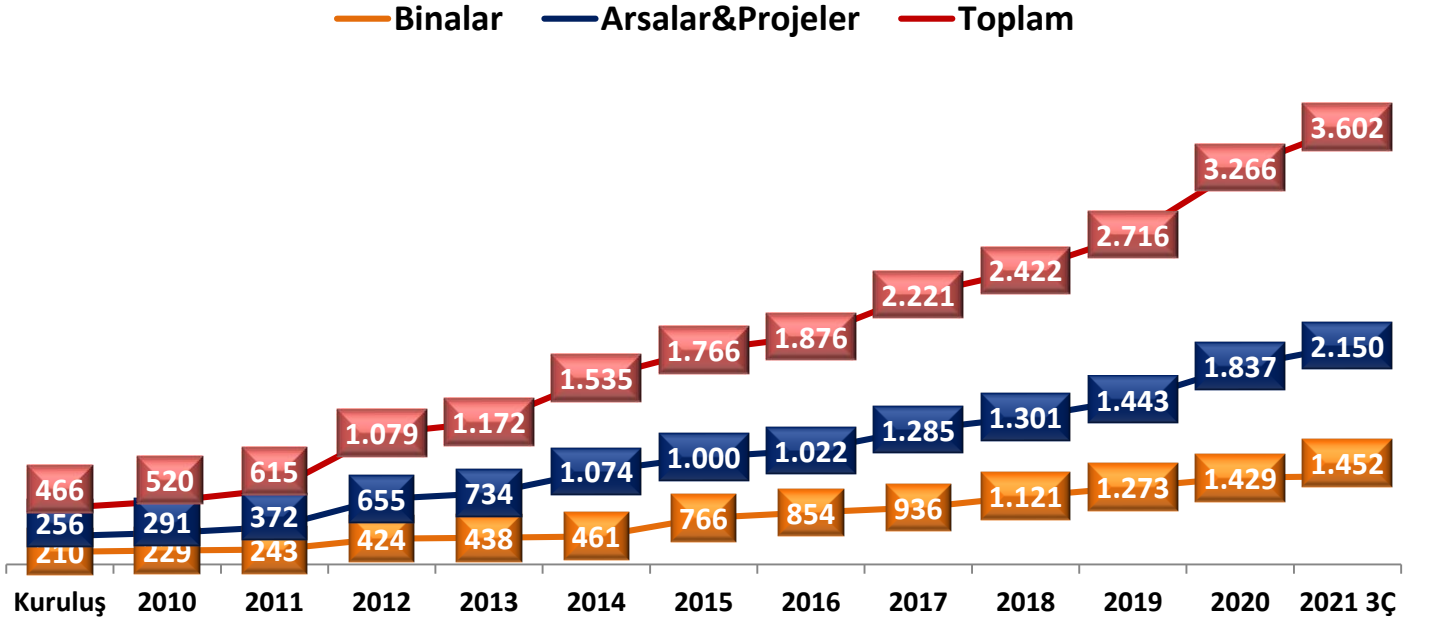
2-30 Eylül 2021 itibariyle projelerdeki kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.

3-Nişantaşı Binası 28 Aralık 2020 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'ne satılmıştır.

Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



Gayrimenkul Değerleri (TL)



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**2- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin kira geliri elde ettiği gayrimenkul yatırımları özet tablosu aşağıda yer almaktadır:

<b>KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER</b>	<b>KİRACI</b>	<b>KULLANIM AMACI</b>	<b>OCAK-EYLÜL KİRA GELİRİ (TL)</b>
Ataşehir Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	14.958.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	7.207.662
Salıpazarı Port Bosphorus Otel	Sapaz Otelcilik	Otel	2.565.000
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.530.000
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.395.000
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	731.537
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.305.000
Başkent Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.094.975
Etiler Binası	Ceda Ltd.Şti. Halkbank	Otel	1.089.000
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.107.000
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.080.000
Konak Binası 2	Halkbank Halk Emeklilik	Banka ve İştirak Şubesi	535.105
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	900.000
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	855.000
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	720.000
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	729.000
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	603.000
Bahçelievler Binası 2	İpekyol	-	339.237
Adapazarı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	315.097
Beyoğlu Binası	Taksim Yatırım A.Ş.	Tadilat Sürecinde	-
Karaköy Binası	-	Pazarlama Sürecinde	-
Halk Ofis Şekerpınar	-	Pazarlama Sürecinde	-
İstanbul Levent Otel	Caba İnş.A.Ş.	Tadilat Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Kentsel Dönüşüm Sürecinde	-
Bizimtepe Aydos Ticari Mülk Kira Gelirleri	-	Ticari	423.497
<b>TOPLAM</b>			<b>39.483.110</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**3- Şirket İştiraklerimiz & Bağlı Ortaklıklarımız & Müsterek Faaliyetler**

**Bağlı Ortaklıklar:**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.		
Dönen varlıklar	9.332.114	2.322.810
Duran varlıklar	12.500.027	12.500.000
Kısa vadeli yükümlülükler	(6.902.503)	(6.183)
	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı	<u>183.140</u>	<u>557.536</u>

**Müsterek Faaliyetler:**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	22.583.056	23.226.353
Duran varlıklar	7.550.835	10.184.977
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.023.948)	(1.839.047)
	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı	<u>2.510.907</u>	<u>21.097.379</u>

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	4.743.798	4.779.860
Kısa vadeli yükümlülükler	(587.835)	(671.945)
	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem (zararı)/karı	<u>25.047</u>	<u>2.603.927</u>

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	69.944.315	20.615.282
Duran varlıklar	3.559.674	2.785.229
Kısa vadeli yükümlülükler	(125.000.102)	(69.183.767)
Uzun vadeli yükümlülükler	(4.720.604)	(9.236.746)
	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı/(zararı)	<u>(879.379)</u>	<u>(23.237.804)</u>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**4- Para ve Sermaye Piyasası Araçları**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bankadaki nakit	75.758.491	49.553.809
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>1.765.436</i>	<i>798.013</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>73.993.055</i>	<i>48.755.796</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(909)	(594)
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>75.757.582</i>	<i>49.553.215</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(35.935)	(21.693)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>75.721.647</i>	<i>49.531.522</i>

(\*) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Tutar	Faiz oranı	Vade
<b>Yadeli mevduat</b>			
TL	73.534.264	%17,75	1 Temmuz 2021
TL	608	%4,75	1 Temmuz 2021
TL	3.256	%18,05	1 Temmuz 2021
TL	319.055	%18,00	1 Temmuz 2021
ABD Doları	42.272	%1,25	23 Ekim 2021
AUTO	93.600	%0,1	1 Temmuz 2021
	73.993.055		

## 5- Tamamlanan Projeler

### İstanbul Levent Otel



**İli**

**İlçesi**

**Ekspertiz Değeri**

(30 Eylül 2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

: İstanbul

: Şişli / Levent

: 299,2 Milyon 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.

### 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. Projede tapu devirleri ve oturma 2014 yılı itibarıyla başlamıştır.

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



### Eskişehir “Panorama Plus”



**İli** : Eskişehir  
**İlçesi** : Odunpazarı

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m<sup>2</sup> 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 Projesi



<b>İli</b>	:	Kocaeli
<b>İlçesi</b>	:	Şekerpınar
<b>Ekspertiz Değeri</b>	:	274 Milyon TL

(30 Eylül 2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip arsamız üzerinde inşa edilen "Şekerpınar Projesi" A ve B Blok olmak üzere toplam yaklaşık 62 bin m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Projenin 9 bin m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'lik B Blok kısmı olan ve inşaat yapı ruhsatı geçerliliği 16 Temmuz 2025 tarihine kadar uzatılan "Halk Ofis Şekerpınar"ın ise satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.

## İstanbul “Bizimtepe Aydos”



<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Sancaktepe
<b>Ekspertiz Değeri</b> (30 Eylül 2021 itibarıyla projede kalan 42 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	:	11,5 milyon TL
<b>Yüklenici Firma</b>	:	Haldız İnşaat A.Ş.
<b>İnşaat Başlama Tarihi</b>	:	Kasım 2015
<b>Proje Bitiş Tarihi</b>	:	Mayıs 2018
<b>Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	:	1037 Konut + 47 Ticari

Vakıf GYO işbirliği ile kurulan ortaklık üzerinden hayata geçirilen konut projesi, İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçelerinden biri olan Sancaktepe'de yer almaktadır. Projenin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yakın bir konumda olmasıyla bölgedeki konut talebini karşılaması hedeflenmektedir.

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla, yaklaşık 95 bin m<sup>2</sup>'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 amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmış olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) Şubat 2019 tarihinde alınmıştır.

## Erzurum “Şehristan Konutları”



<b>İli</b>	:	Erzurum
<b>İlçesi</b>	:	Yakutiye
<b>Ekspertiz Değeri</b> (30 Eylül 2021 itibarıyla projede kalan 1 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	:	850 bin TL
<b>Yüklenici Firma</b>	:	Er Konut İnşaat A.Ş.
<b>İnşaat Başlama Tarihi</b>	:	Mayıs 2016
<b>Proje Bitiş Tarihi</b>	:	Mayıs 2018
<b>Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	:	632 Konut + 13 Ticari

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat'ın maliki bulunduğu 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 m<sup>2</sup>'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.



### Salıpazarı Port Bosphorus Oteli



**Eski Hali**



**Yeni Hali**

<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Beyoğlu - Salıpazarı
<b>Ekspertiz Değeri</b> (30 Eylül 2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)	:	100 milyon TL
<b>Kira Süreci</b>	:	20 yıl
<b>Açılış Tarihi</b>	:	2018

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 yapı kullanım izin belgesi alınmış, otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.

## Devam Eden Projeler

### İstanbul Uluslararası Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri” Projesi



<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Ümraniye
<b>Yüklenici Firma</b>	:	YDA İnşaat A.Ş.
<b>İnşaat Başlama Tarihi</b>	:	Aralık 2016
<b>Planlanan Bitiş Tarihi</b>	:	Haziran 2022
<b>İnşaat Tamamlanma Oranı</b>	:	%67
<b>İnşaat Alanı</b>	:	425.000 m2
<b>Ekspertiz Değeri</b>	:	2,117 milyon TL

(30 Eylül 2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

Şirketimiz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (IFM) projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dahilindeki arsası üzerine 46 ve 34 katlı iki kule ve 8'er katlı 3 ticari bina inşa etmektedir.

Projenin tamamlanması sonrasında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ihtiyaç ve talebi doğrultusunda belirlenecek alanın, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda iyi niyet sözleşmesi mevcuttur.

## Evora İzmir Projesi



<b>İli</b>	:	İzmir
<b>İlçesi</b>	:	Alsancak
<b>Arsa Büyüklüğü</b>	:	47.070 m2
<b>Proje Kapsamı</b>	:	Konut, Ticari
<b>Proje Hasılat Büyüklüğü</b>	:	1,7 milyar TL

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin, İzmir Alsancak’taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için Haziran ayında 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, "TEKNİK YAPI - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 47 bin m2’lik parseller üzerinde konut, ticari ve sosyal alanlar inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 25.08.2017 tarihinde 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.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler**

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	75.757.582	49.553.215
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(a)	3.663.850.070	3.278.206.351
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23(f)	--	--
	Diğer varlıklar		196.697.077	186.966.514
D	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3(k)	<b>3.936.304.729</b>	<b>3.514.726.080</b>
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	749.936.556	453.707.953
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	86.887.675	27.508.983
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.949.260.449	2.926.488.712
	Diğer kaynaklar		150.220.049	107.020.432
D	<b>Toplam kaynaklar</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3(k)	<b>3.936.304.729</b>	<b>3.514.726.080</b>
	<b>Diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2021 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2020 (TL)</b>
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	75.757.582	49.553.215
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/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(d)	--	--
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrimakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	351.736.650	407.989.762
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	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (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	Asgari %51	93,08%	93,27%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	1,92%	1,41%
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/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeciler 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)/İ	Azami %500	40,3%	30,38%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	1,92%	1,41%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md.22(l)	L/D	Azami %10	--	--

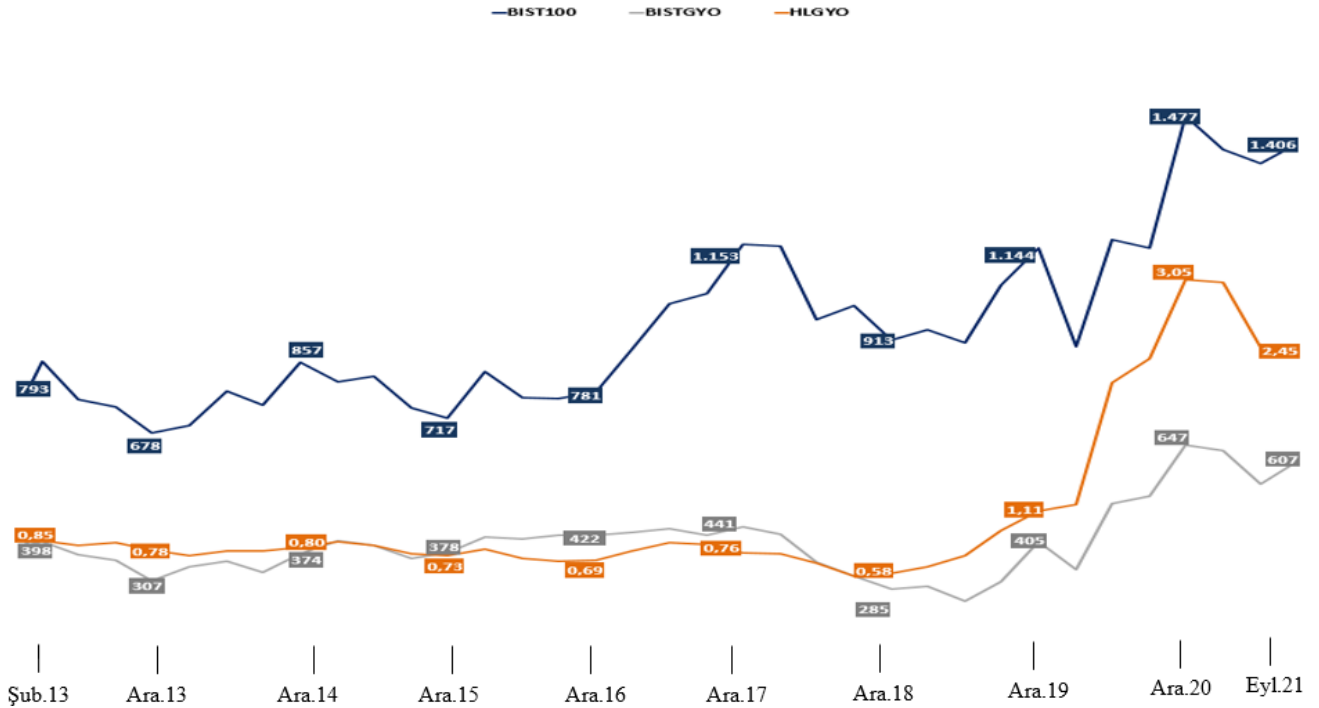


## HİSSE PERFORMANSI

Şirketimiz 22 Şubat 2013 itibarıyla halka arz edilmiş olup, paylarının yüzde 28'i, "HLGYO" kodu ile BİST A.Ş.'de işlem görmektedir. Hisse senedimiz *BİST KURUMSAL*, *BİST TEMETTÜ*, *BİST GYO*, *BİST MALİ*, *BİST TUM*, BİST 100, BİST 100-30, BİST YILDIZ endekslerine dahildir.

Eylül 2021 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
<b>Kapanış Fiyatı</b>			<b>2,45</b>
<b>Toplam Paylar</b>	<b>1.020.000.000</b>		<b>2.499.000.000</b>
Halka Açık Toplam Paylar	285.599.780	28,00	699.719.460
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	181.727.197	17,82	445.231.633
HALKBANK'ın BİST'den aldığı Paylar	75.116.575	7,36	184.035.610
HALKGYO'nun BİST'den aldığı Paylar	28.756.007	2,82	70.452.217

Eylül 2021'de bir önceki yıla kıyasla; BİST 100 endeksi %22,80 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %16,69 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %2,51 oranında değer artışı yaşarken, Eylül ayı kapanışını 2,45 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından **2.499 milyon TL** ile sektörde **12. 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.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**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 dağılımında 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.
- **Ekspertiz Şirketleri**  
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- **Reklam Ajansı**  
M&G Reklam Hizmetleri
- **P&R Ajansı**  
Effect Burson Cohn & Wolfe

Şirketimizin 01 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 döneminde hizmet aldığı bu şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlık yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler, gerekse şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

## DİĞER KONULAR

### 1- İnsan Kaynakları

Şirketimizin 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 41'dir. (31 Aralık 2020: 41)

Dönem içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları'na ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

### 2- Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde herhangi bir bağış ve yardım ödemesi olmamıştır.

### 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

Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına, grup tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası ve 1 adet icra takibi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Şirket aleyhine açılmış/veya dahili davalı-ihbar olunan ve devam eden 12 adet dava olup; bunların 4 tanesi tüketici davası, 1 tanesi menfi tespit davası, 5 tanesi sulh hukuk davası, 1 iş davası ve 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davasıdır. Şirket'in lehine sonuçlanmış ve kesinleşmiş 1 adet sulh hukuk mahkemesi davası ve 1 adet icra dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 2 adet icra dosyası ve 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 28 adet tüketici davası ve 2 icra takip dosyası bulunmaktadır. Ayrıca Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı lehine sonuçlanmış 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası, 2 adet sulh hukuk mahkemesinde görülen dava ve 4 adet icra dosyası bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Er konut Adi Ortaklığı tarafından açılmış tüketici davası bulunmamaktadır. Bunun yanı sıra Adi Ortaklık aleyhine başlatılan ve devam eden 1 adet asliye hukuk mahkemesinde görülen tüketici davası bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 3 adet tüketici davası, 1 icra takibi ve Adi Ortaklığı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

01 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 döneminde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

## HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 18 Ekim 2021 tarihli toplantısında, Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerinin belirlenmesi ile uygulamaların yürütülmesi, izlenmesi ve denetlenmesine ilişkin görev yapmak üzere Sürdürülebilirlik Komitesi'nin kurulmasına, Komite Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Fuat Gedik'in atanmasına, Komite Üyeliklerine, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Raci Kaptan Kolaylı'nın, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bülent Karan'ın, Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı Sayın Erdal Bekin'in, Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı Sayın Yaşar Göktaş'ın ve Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sayın Uğur Güney'in atanmasına karar verilmiştir.

**Ek 1:**  
**Varlıklara İlişkin 2020 Yılı Sonu Değerleme Raporu Özetleri**

**ARSALAR & PROJELER**

**İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	24.11.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1210
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.11.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada 15 numaralı arsa nitelikli gayrimenkul
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 9.120.000.-TL</b>

**ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI (12580 ve 12581 ADA)**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	11.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1217
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	09.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi 12581 Ada 1 Parsel ve 12580 Ada 1 Parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 7.600.000.-TL</b>

**ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI (12476 ADA)**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	22.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1218
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	21.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Kazım Yurdalan Mahallesi 12476 Ada 5-6-7-8-9 nolu parsellerde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 5.000.000.-TL</b>

**ERZURUM YAKUTİYE ARSASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	22.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1219
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	21.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Hasan Basri Mahallesi, 12406 ada 5 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 10.350.000.-TL</b>

### İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ “HALK OFİS KULELERİ”

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	28.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1244
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)</b>	<b>(KDV hariç) 1.780.000.000.-TL</b>

### İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	06.11.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1161
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	05.11.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (98 BB için)</b>	<b>(KDV hariç) 56.250.000.-TL</b>
<b>Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)</b>	<b>(KDV hariç) 28.125.000.-TL</b>

### ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	30.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1216
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	28.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (20 BB için)</b>	<b>(KDV hariç) 10.210.000.-TL</b>
<b>Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)</b>	<b>(KDV hariç) 5.105.000.-TL</b>

### REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	02.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1243
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	01.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1225 ada 1 parsel üzerinde yer alan konut + ticari projesi
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (1 BB için)</b>	<b>(KDV hariç) 1.100.000.-TL</b>

## KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

### İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	15.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1260
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	14.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	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
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 349.655.000.-TL</b>

### İSTANBUL “LEVENT OTEL”

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	02.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1212
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	01.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)</b>	<b>(KDV hariç) 286.200.000.-TL</b>

### ŞEKERPINAR BİNALARI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	24.11.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1252
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.11.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)</b>	<b>(KDV hariç) 274.000.000.- TL</b>

### İSTANBUL SALIPAZARI PORT BOSPHORUS OTELİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	24.11.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1211
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.11.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)</b>	<b>(KDV hariç) 100.000.000.-TL</b>



### İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	09.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1255
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	08.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 16.750.000.-TL</b>

### İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.10.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-764
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	15.10.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, işyeri binasıdır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 35.000.000.-TL</b>

### İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	10.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1259
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	08.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 25.750.000.-TL</b>

### İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	09.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1253
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	08.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 31.000.000.-TL</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

### İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	17.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1248
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	14.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	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
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 30.440.000,00.-TL</b>

### İSTANBUL ETİLER BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	10.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1258
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	08.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Etiler Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 26.500.000.-TL</b>

### İSTANBUL FATİH BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	09.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1256
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	08.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 16.750.000. -TL</b>

### İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	02.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1242
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	01.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	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.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 45.000.000.-TL</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

### İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	09.11.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1229
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	06.11.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 12.500.000.-TL</b>

### İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	09.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1254
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	08.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m <sup>2</sup> arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 22.500.000.-TL</b>

### ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	11.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1247
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	10.11.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 üzerinde konumlu ve tapuda "1, 2 ve 7 bağımsız bölüm no.lu 1 adet Banka Şubesi" vasfıyla kayıtlı taşınmaz
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 13.000.000.-TL</b>

### ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	04.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1241
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	01.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı "Depolu İşyeri"
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 9.400.000.-TL</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**ANKARA KIZILAY BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	14.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1245
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	11.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul ( 51 adet bağımsız bölüm)
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 25.000.000.-TL</b>

**ANKARA BAŞKENT BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	11.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1246
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	09.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda “11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 15.170.000.-TL</b>

**İZMİR KONAK BİNASI 1**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	18.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1250
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	15.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç ) 38.500.000.-TL</b>

**İZMİR KONAK BİNASI 2**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	22.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1251
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	21.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazlar
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 21.000.000.- TL</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2021 – 30.09.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**BURSA BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	09.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1257
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	08.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 19.250.000.-TL</b>

**KOCAELİ BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	09.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-1249
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	08.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde “Betonarme Banka Hizmet Binası”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 16.000.000.-TL</b>

**SAKARYA ADAPAZARI BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	17.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	Özel 2020-813
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	14.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.01.2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı “Arsa” vasıflı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm (bb)no.lu dükkanlar ile 23 bb no.lu büro
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (ARSA - EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 10.000.000.-TL</b>