

2022
OCAK – EYLÜL
ARA HESAP DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 11 Kasım 2022 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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



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

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



Zere Gaye Şentürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Kasım 2022

İÇİNDEKİLER

- I- ŞİRKET PROFİLİ**
- Şirket Hakkında
 - Yönetim Kurulu & Üst Yönetim
 - Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- II- 01 OCAK 2022 – 30 EYLÜL 2022 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**
- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
 - Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
 - Finansal Performans
- III- 01 OCAK 2022 – 30 EYLÜL 2022 ŞİRKET FAALİYETLERİ**
- Portföye İlişkin Çalışmalar
 - Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
 - Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
 - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Sürecine İlişkin Çalışmalar
 - Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Çalışmaları
 - İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler
- IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER**
- Gayrimenkul Tablosu
 - Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
 - Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
 - Para ve Sermaye Piyasası Araçları
 - Tamamlanan Projeler
 - Devam Eden Projeler
 - Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler
- V- HİSSE PERFORMANSI**
- VI- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**
- VII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER**
- VIII- DİĞER KONULAR**
- IX- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**
- Ek 1: Varlıklara İlişkin Güncel 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.

Merkez Adresi	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL
Telefon Numarası	216 600 10 00
Faks Numarası	216 594 53 72
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr
Ticaret Sicil No	İstanbul / 751122
Mersis No:	0456046607600015

VİZYON

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

MİSYON

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

STRATEJİ

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 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	Üye/ Başkan	24.06.2020	31.03.2022
Mehmet TANRIVERDİ	Üye/ Başkan Vekili	06.09.2018	31.03.2022
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	31.03.2022
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye/ Bağımsız	24.06.2020	31.03.2022
Fuat GEDİK	Üye/ Bağımsız	27.05.2021	31.03.2022
Erdal BEKİN	Üye/ Genel Müdür	31.03.2022	31.03.2022



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.
01.01.2022 – 30.09.2022 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 Albarakattürk ve Türkiye Finans Katılım Bankaları'nda Şube Müdürlüğü, 1999-2014 yılları arasında da İstanbul Deniz Otobüsleri A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 2014-2016 döneminde İller Bankası Yönetim Kurulu Başkanlığı'na atanan GEDİK, eş zamanlı olarak 2015 -2018 yılları arasında Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetim Kurulu Üyesi, 2016-2019 yılları arasında da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu iştirak şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuş, akabinde 2019-2021 yılları arasında Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 27 Mayıs 2021 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine atanan GEDİK, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi ünvanına sahiptir.



Erdal BEKİN
Genel Müdür ve YK Üyesi

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2022 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, 2022 Ocak-Eylül hesap döneminde 54 kez toplanmış ve bu toplantılarda 95 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Ücretlendirme Komitesi ve Sürdürülebilirlik Komitesi oluşturulmuştur. 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 7 defa toplanmış olup, 4 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 5 defa toplanmış olup, 5 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.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketimiz Yönetim Kurulu komiteleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

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

Ücretlendirme Komitesi

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

Sürdürülebilirlik Komitesi

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Üst Yönetim Kadrosu

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

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 2.746.133.-TL'dir. (1 Ocak – 30 Eylül 2021: 2.017.259.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimizin 31 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sayın Ergin Kaya, Sayın Mehmet Tanrıverdi, Sayın Mehmet Hakan Tercan, Sayın Raci Kaptan Kolaylı, Sayın Fuat Gedik ve Sayın Erdal Bekin 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. Şirketimiz Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bülent Karan'ın emeklilik dolayısıyla görevinden ayrılması sonucu yerine, 31 Mart 2022 tarihinde Genel Müdür Vekili olarak atanan Sayın Erdal Bekin, 26 Mayıs 2022 tarihinde asaletini almıştır. Proje Uygulama Müdürü olarak görev yapan Sayın Yavuz Öztürk de 14 Haziran 2022 tarihinde Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcılığı görevine vekaleten atanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

	Çıkarılmış Sermayesi 1.570.000.000.-TL		Kayıtlı Sermayesi 2.500.000.000.-TL		
	30.09.2022			31.12.2021	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	24.807.133,156	1,58	16.116.736,156
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	1.105.000.875,907	70,38	717.898.619,943
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	592.452,443	0,04	384.905,443
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	2,361	<0,01	1,534
Halka Açık Kısım*	B	28,00	439.599.536,133	28,00	285.599.736,924
Ödenmiş Sermaye		100,00	1.570.000.000,000	100,00	1.020.000.000,000

*Halka açık kısımda 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 115.620.590,899 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 33.160.262,984 adet nominal payı bulunmaktadır.

06 Eylül 2022 tarihinde, Şirketimizce halka arz döneminde fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında piyasadan alınmış olan ve Şirket portföyünde saklanan adet payın piyasada satılması hususunda karar verilmiş ve ilgili karar kapsamında izleyen dönemde aşağıdaki piyasa işlemleri gerçekleştirilmiştir.

	İlk Pay	44.261.688,984
Tarih	Satışlar	Kalan Pay
6.09.2022	9.150.000,000	35.111.688,984
7.09.2022	1.800.000,000	33.311.688,984
8.09.2022	151.426,000	33.160.262,984
TOPLAM	11.101.426,000	

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.
01.01.2022 – 30.09.2022 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
11	29.03.2022	Bedelli sermaye artırımı	%50	1.020.000.000 TL	1.530.000.000 TL	-
12	01.06.2022	2021 yılı karından bedelsiz	%2,61437	1.530.000.000 TL	1.570.000.000 TL	4,0 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 1.570.000.000 adet toplam payın, 25.399.587,960 adedi A, 1.544.600.412,040 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 2022 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 2022 – 30 EYLÜL 2022 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

2022 yılı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 1,8 oranında büyüyen **ABD ekonomisi**, üçüncü çeyrekte de aynı oranda büyüme gerçekleştirdi. Büyüme büyük ölçüde ticaret açığındaki azalmadan kaynaklandı.

Ocak 2022'de yıllık bazda yüzde 7,5 seviyesinde olan enflasyon verisi ise, Mart ayında enerji ve gıda fiyatlarındaki artışın etkisiyle yüzde 8,5'e, Haziran ayında ise benzin, barınma ve gıda fiyatlarındaki artışlarla Kasım 1981'den bu yana kaydedilen en hızlı artışı göstererek piyasa beklentilerinin üzerinde yüzde 9,1'e yükselirken, Temmuz ayında yüzde 8,5'a düştü. Eylül ayında ise düşüşe devam ederek son yedi ayın en düşük seviyesinde yüzde 8,2 olsa da beklentilerin üzerinde gerçekleşti.

Ocak ayında yüzde 4,0 oranında gerçekleşen işsizlik oranı, Mart ayında yüzde 3,6'ya geriledi; Temmuz ayında ise Şubat 2020'den bu yana en düşük seviyede yüzde 3,5 olarak gerçekleşirken Ekim 2022'de yüzde 3,7'ye yükseldi.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2022 2.çeyrekte yükselen enflasyon, sıkılaştıran para politikası ve Rusya'dan enerji kesintilerine ilişkin endişelerin resesyon beklentilerinin artırmasına rağmen tahminleri aşarak yıllık yüzde 4,3 büyüyen Euro Bölgesi ekonomisi, 3.çeyrekte ise yıllık yüzde 2,1 büyüdü. Böylece enerji fiyatlarının yüksek kalmaya devam etmesiyle 2021 4.çeyrekteki yüzde 5,5 genişlemeden sonra başlayan büyümedeki yavaşlama devam etti.

2022 Ocak ayında Avrupa Merkez Bankası'nın yüzde 2'lik hedefinin oldukça üzerinde ve beklentileri aşarak yüzde 5,1'e yükselen Euro Bölgesi yıllık enflasyon oranı, Mart ayında Ukrayna'da devam eden savaş ve Rusya'ya uygulanan yaptırımların emtia fiyatlarını yükseltmesi ve enerji fiyatlarındaki artışla yükselişini sürdürürken; Haziran ayında ise gıda, alkol ve tütün fiyatlarının hızlanmaya devam etmesiyle birlikte %8,6'lık piyasa beklentilerinin üzerine çıkarak yüzde 8,9'a yükselmişti. Eylül ayında da yükselişini sürdüren devam eden enflasyon oranı avronun 20 yılın en düşük seviyesini görmesi ve bloğun enerji krizinin derinleşmesi ile birlikte yüzde 9,9 seviyesine yükselirken, Ekim ayında da yükselişini sürdürerek yüzde 10,7 olarak gerçekleşti. Artışta büyük ölçüde enerji fiyatlarının etkisi görüldü.

2022 Ocak ayında yüzde 6,9 olan işsizlik oranı ise, 2022 Nisan ayında yüzde 6,7'ye düşerken Eylül ayında, büyüme odaklı politikalar ve işgücü piyasasında pandemin etkisinin azalmaya devam etmesiyle yüzde 6,6 ile son zamanların en düşük seviyesini gördü.

Türkiye Ekonomisi

2021 yılını bir önceki yıla göre yüzde 11,4 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2022 2. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,6 oranında büyüdü. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre finans ve sigorta faaliyetleri %26,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri %5,3, hizmetler %18,1, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %11,0, sanayi %7,8, diğer hizmet faaliyetleri %1,9, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,7 arttı; tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,9 azalırken inşaat sektörü ise %10,9 azaldı.

İşsizlik oranı Ağustos ayı itibariyle %9,6 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,2 iken kadınlarda %12,5 olarak tahmin edildi. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı %47,9 oldu.

Ocak ayında yıllık yüzde 48,69 seviyesine ulaşan tüketici enflasyonunda ise, 2022 Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti. Üretici fiyatlarındaki artışın da devam ettiği Ekim ayında yıllık üretici enflasyonu yüzde 157,69'a yükseldi.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Ekonomik güven endeksi Ekim ayında 94,3 iken, Ekim ayında %3,0 oranında artarak 97,1 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, tüketici güven endeksi ve perakende ticaret sektörü güven endeksindeki artıştan kaynaklandı.

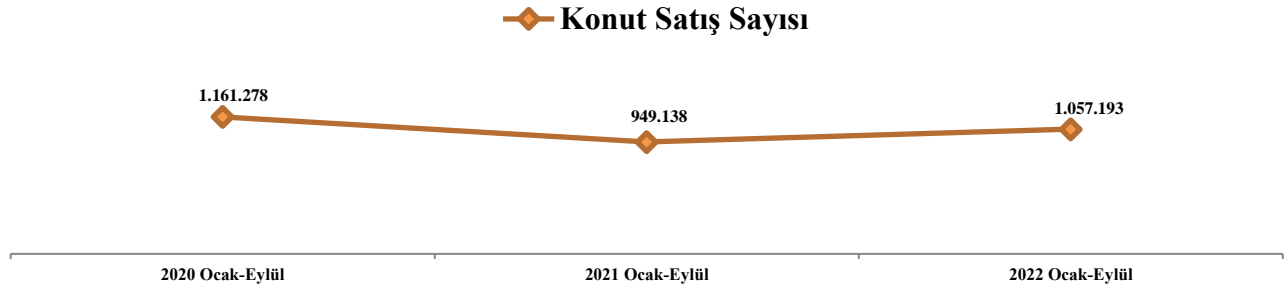
Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2022 yılı ikinci çeyrekte yıllık % 10,9 oranında küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise yıllık bazda % 4,1 olarak açıklandı. 2022 yılı ikinci çeyrekte inşaat sektörünün GSYH içindeki payı cari fiyatlarla %5,4, gayrimenkul faaliyetlerinin payı ise %3,4 olarak gerçekleşti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 130,3 oranında arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

Türkiye genelinde **konut satışları** Ocak-Eylül döneminde geçen yılın aynı dönemine göre %11,4 oranında artarak 1 milyon 57 bin 193 adet oldu.



Konut Fiyat Endeksi ise Ağustos itibarıyla bir önceki yılın aynı ayına göre %184,6 oranında artışla 548,5 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar Türkiye ortalaması için 15.076,1 TL'ye yükseldi.

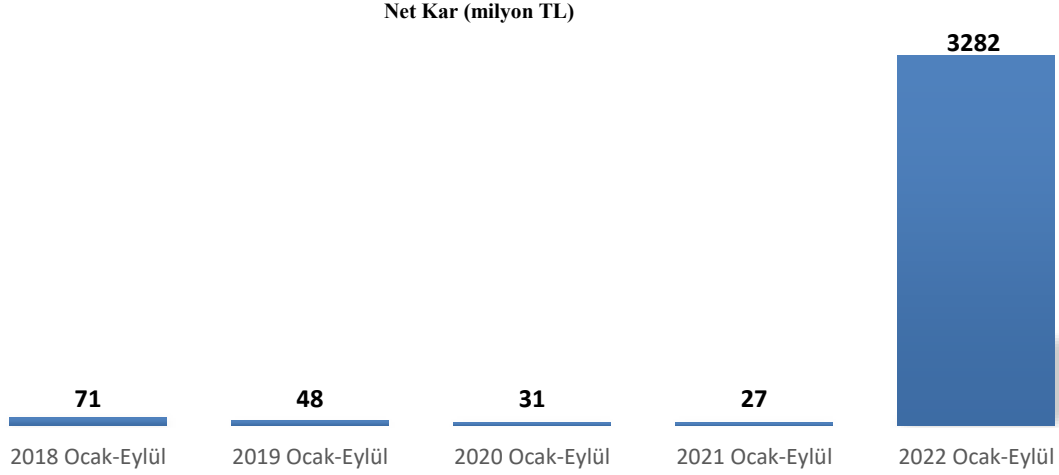
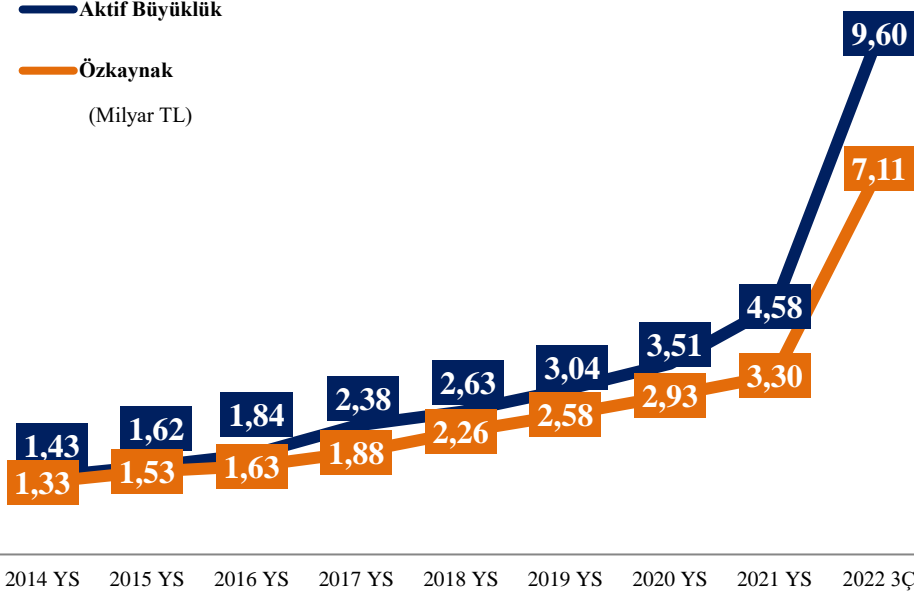
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Finansal Performans

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Haslat	121.221.592	47.628.540	76.938.655	19.851.232
Satışların Maliyeti (-)	(20.122.022)	(11.152.501)	(27.654.735)	(2.423.083)
BRÜT KAR	101.099.570	36.476.039	49.283.920	17.428.149
Genel Yönetim Giderleri (-)	(23.792.512)	(7.853.741)	(16.681.597)	(5.725.534)
Pazarlama Giderleri (-)	(4.658.942)	(1.516.986)	(4.110.306)	(1.259.595)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.237.770.782	742.611	3.115.207	1.797.034
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.293.898)	(553.906)	(636.391)	(392.707)
ESAS FAALİYET KARI	3.309.125.000	27.294.017	30.970.833	11.847.347
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	-	-	-	(410.000)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	3.309.125.000	27.294.017	30.970.833	11.437.347
Finansman Giderleri (-)	(27.232.086)	(6.633.270)	(3.502.995)	(2.265.834)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	3.281.892.914	20.660.747	27.467.838	9.171.513
DÖNEM KARI	3.281.892.914	20.660.747	27.467.838	9.171.513
DÖNEM KARI (ZARARI)	3.281.892.914	20.660.747	27.467.838	9.171.513
Dönem Karı/Zararının Dağılımı				
Pay Başına Kazanç	2,0904	0,0269	0,0269	0,0093
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-	162.940	-
Tanımlanmış Fayda Planları	-	-	162.940	162.940
Yeniden Özküm Kazançları	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	3.281.892.914	20.660.747	27.630.778	9.334.453

Bilanço Verileri	30.09.2022	31.12.2021
Toplam Aktifler	9.604.315.680	4.578.221.287
Özkaynaklar	7.113.936.830	3.300.178.143
Toplam Finansal Borç	1.095.082.370	1.013.613.370
Temel Rasyolar	30.09.2022	31.12.2021
Finansal Borç / Özkaynaklar	% 15,39	% 30,71
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	% 74,07	% 72,08

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



01 OCAK 2022 – 30 EYLÜL 2022 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

2022 Ocak-Eylül hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ve Şirket faaliyetlerine ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

Şirketimiz Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca, 2022 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde "Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş."den hizmet alınmasına, 2022 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için de "Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş." ve "Adım Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

22 Nisan 2022'de Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii, 27943 ada, 17-57-58 parsellerde kayıtlı, sırasıyla; 31.228,62m², 31.499,43m² ve 172,52m² alanlı gayrimenkuller, 200.000.000.-TL bedelle, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den satın alınarak portföyümüze dahil edilmiştir.

13 Mayıs 2022'de İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 418 Ada 145 numaralı parselde yer alan 29 adet bağımsız bölümden oluşan bina, 173.825.000.-TL bedelle, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den satın alınarak portföyümüze dahil edilmiştir.

01 Haziran 2022'de, İstanbul Finans Merkezi Projesi Halk Ofis Kuleleri A Blok için T. Halk Bankası A.Ş. ile, aylık 35.000.000.-TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiş ve 840.000.000.-TL bedelli 2 yıllık kira tutarı peşin olarak tahsil edilmiştir. Sözleşme kapsamında, kira başlangıç tarihi, fiili taşınma tarihi olarak belirlenmiş olup, fiili taşınma gerçekleştiğinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.

22 Temmuz 2022 tarihinde, Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında 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 12.02.2021 tarihinde %50 – %50 gelir paylaşımli olacak şekilde imzalanan arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi, "gelir paylaşımı dağılımı %47 oranında Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş.'ne, %53 oranında Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'ne ait olması" şeklinde revize edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKAK2225)	230.000.000	TL	23.08.2022	29.11.2022	Yıllık Basit Getiri / %19,50 Yıllık Bileşik Getiri / %20,93	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA123129)	158.000.000	TL	25.10.2022	24.01.2022	Yıllık Basit Getiri / %22,25 Yıllık Bileşik Getiri / %21,84	Nitelikli Yatırımcı

2.İtfa Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu (TRFHLGY31810)	100.000.213	TL	06.10.2017	30.03.2018	Yıllık Basit / %14,10 Yıllık Bileşik / %14,62	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLGY91814)	80.000.000	TL	30.03.2018	19.09.2018	Yıllık Basit / %14,85 Yıllık Bileşik / %15,43	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLGY91813)	50.000.000	TL	19.09.2018	21.12.2018	Yıllık Basit / %28,50 Yıllık Bileşik / %31,67	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA31816)	100.000.000	TL	19.12.2017	16.03.2018	Dönemsel Getiri / %3,1582 Yıllık Basit Getiri / %13,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61821)	100.000.000	TL	16.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,5244 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61839)	25.000.000	TL	23.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,2674 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1914)	205.000.000	TL	20.08.2019	17.12.2019	Dönemsel Getiri / %5,7054 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12022)	75.000.000	TL	17.09.2019	07.01.2020	Dönemsel Getiri / %4,5720 Yıllık Basit Getiri / %14,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32012)	100.000.000	TL	09.10.2019	10.03.2020	Dönemsel Getiri / %5,8684 Yıllık Basit Getiri / %14,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52010)	185.000.000	TL	17.12.2019	12.05.2020	Dönemsel Getiri / %4,3898 Yıllık Basit Getiri / %10,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62027)	75.000.000	TL	07.01.2020	02.06.2020	Dönemsel Getiri / %4,1884 Yıllık Basit Getiri / %10,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82025)	75.000.000	TL	10.03.2020	18.08.2020	Dönemsel Getiri / %4,3227 Yıllık Basit Getiri / %9,80	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA92057)	100.000.000	TL	02.06.2020	29.09.2020	Dönemsel Getiri / %2,8038 Yıllık Basit Getiri / %8,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2017)	75.000.000	TL	12.05.2020	06.10.2020	Dönemsel Getiri / %3,6247 Yıllık Basit Getiri / %9,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12121)	40.000.000	TL	18.08.2020	13.01.2021	Dönemsel Getiri / %4,6630 Yıllık Basit Getiri / %11,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22120)	120.000.000	TL	29.09.2020	24.02.2021	Dönemsel Getiri / %5,3321 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32129)	120.000.000	TL	06.10.2020	10.03.2021	Dönemsel Getiri / %5,5842 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA42128)	46.000.000	TL	23.12.2020	06.04.2021	Dönemsel Getiri / %4,9578 Yıllık Basit Getiri / %17,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62118)	150.000.000	TL	24.02.2021	23.06.2021	Dönemsel Getiri / %5,7707 Yıllık Basit Getiri / %17,70	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA72125)	131.000.000	TL	10.03.2021	01.07.2021	Dönemsel Getiri / %5,4952 Yıllık Basit Getiri / %17,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82124)	120.000.000	TL	06.04.2021	18.08.2021	Dönemsel Getiri / %7,1222 Yıllık Basit Getiri / %19,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2124)	180.000.000	TL	23.06.2021	12.10.2021	Dönemsel Getiri / %5,7629 Yıllık Basit Getiri / %18,95	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2126)	150.000.000	TL	01.07.2021	09.11.2021	Dönemsel Getiri / %6,8192 Yıllık Basit Getiri / %19,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2134)	120.000.000	TL	28.07.2021	23.11.2021	Dönemsel Getiri / %6,1748 Yıllık Basit Getiri / %19,10	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA2110)	150.000.000	TL	18.08.2021	08.12.2021	Dönemsel Getiri / %5,8300 Yıllık Basit Getiri / %19,00	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22211)	180.000.000	TL	12.10.2021	08.02.2022	Dönemsel Getiri / %5,8196 Yıllık Basit Getiri / %17,85	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32210)	200.000.000	TL	09.11.2021	01.03.2022	Dönemsel Getiri / %5,0016 Yıllık Basit Getiri / %16,30	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32236)	120.000.000	TL	23.11.2021	22.03.2022	Dönemsel Getiri / %5,0034 Yıllık Basit Getiri / %15,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA42219)	232.000.000	TL	08.12.2021	05.04.2022	Dönemsel Getiri / %5,1726 Yıllık Basit Getiri / %16,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52226)	250.000.000	TL	08.02.2022	17.05.2022	Dönemsel Getiri / %5,1685 Yıllık Basit Getiri / %17,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52234)	125.000.000	TL	01.03.2022	31.05.2022	Dönemsel Getiri / %4,3630 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62233)	200.000.000	TL	22.03.2022	28.06.2022	Dönemsel Getiri / %4,63151 Yıllık Basit Getiri / %17,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA72216)	250.000.000	TL	05.04.2022	05.07.2022	Dönemsel Getiri / %4,3630 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82249)	200.000.000	TL	17.05.2022	23.08.2022	Dönemsel Getiri / %4,8060 Yıllık Basit Getiri / %17,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82215)	100.000.000	TL	26.07.2022	25.10.2022	Dönemsel Getiri / %6,17055 Yıllık Basit Getiri / %24,75	Nitelikli Yatırımcı

3. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	2.000.000.000.-TL 28.10.2020 / 67-1338	1.227.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	3.000.000.000.-TL 21.10.2021 / 54-1569	1.907.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	4.000.000.000.-TL 15.09.2022 / 13-5066	158.000.000	TL
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 06.01.2022 / 01/06	-	TL

29 Nisan 2022 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 “**J1+ (Trk)/Stabil**” olarak belirlenmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Notlar ise Türkiye Cumhuriyeti Ülke tavanı olan “**BB/Stabil**” olarak eşleştirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 23 Ağustos 2022 tarihli toplantısında; 4.000.000.000.-TL(dörtmilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerde kira sertifikası ihraç tavan limiti alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru kararı alınmış olup, ilgili başvuru, Kurul'un 19 Eylül 2022-26124 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 03 Aralık 2021 tarihli toplantısında; 2.000.000.000.-TL(ikimilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerde borçlanma aracı ihraç tavan limiti alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru kararı alınmış olup, ilgili başvuru, Kurul'un 06 Ocak 2022- 01/06 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulumuzun 21 Ocak 2022 tarihli toplantısında Şirketimizin 1.020.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılmak suretiyle 1.530.000.000.-TL'ye çıkarılması kararı alınmış ve bu hususta hazırlanan taslak izahname ile 28 Ocak 2022 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır. Kurul'un 24 Şubat 2022 tarih ve 10282 sayılı kararı ile onaylanan izahname çerçevesinde bedelli sermaye artırımına ilişkin 15 günlük rüçhan hakkı kullanım tarihleri 02-16 Mart 2022 arasında belirlenmiş ve süre sonunda kullanılmayan rüçhan haklarının BIST Birincil Piyasada satış işlemlerine 18-21 Mart tarihleri arasında devam edilmiştir. Bedelli sermaye artırımından elde edilen toplam fon tutarı 510.426.500,23 TL olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilmiş ve sermaye artırımı sonrası Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili için 24 Mart 2022 tarihinde Kurul'a başvuru yapılmıştır. Kurul'un 25 Mart 2022 tarih ve 19131 sayılı kararı ile Esas Sözleşmenin tadili onaylanmış ve söz konusu tadil metni ile yeni sermaye 29 Mart 2022 tarihinde tescil edilmiştir. Tescil 29 Mart 2022 tarih ve 10547 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 04 Mart 2022 tarihli kararı ile Şirketimizin 2021 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 31 Mart 2022 Perşembe günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 30 Mart 2022 tarih ve 00073303285 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde %79,90 katılım oranı ile yapılmıştır.

Genel Kurul kararları 12 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiş, 12 Nisan 2022 – 10577 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Toplantıda;

- 2021 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 4.000.000.-TL ortaklarımıza 05 Nisan 2022 tarihinde dağıtılmıştır.
- 31 Mart 2022 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 40.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 27 Nisan 2022

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Başvurumuz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.05.2022-25/763 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmış ve bedelsiz payların dağıtımına 30 Mayıs 2022 tarihinde başlanmış, dağıtım işlemleri 01 Haziran 2022 tarihinde de tamamlanmıştır.

- Yeni sermaye ve esas sözleşmemizin ilgili tadil maddesi (8. madde) İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 21.06.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 10603 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

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 94,38, Yönetim Kurulu 89,73 şeklindedir.

5- Sürdürülebilirlik Çalışmaları

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 oluşturulmuştur. Şirketin Sürdürülebilirlik Politikası hazırlanmasına ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	1.642.490	2.129.931
Vadeli mevduat	57.828.656	50.976.883
	59.471.146	53.106.814
<u>İlişkili taraf bakiyeleri</u>		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 23)	339.144.658	747.962.082
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	211.920.801	113.177.368
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	314.297.293	22.928.788
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not 23)	128.034.472	127.871.426
	993.397.224	1.011.939.664

30 Eylül 2022

	Alacaklar					Peşin Ödenmiş Giderler/Ertelemiş Gelirler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
	Borçlar							
	Kısa vadeli	Kısa vadeli			Uzun vadeli	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>								
Halkbank A.Ş.	-	25.967	211.920.801	85.000.000	314.297.293	(420.000.000)	(420.000.000)	373.825.000
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	68.224.330	-	59.810.142	-	1.535.437	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	339.144.657	-	-	-	-	-
	-	25.967	619.289.788	85.000.000	374.107.435	(420.000.000)	(418.464.563)	373.825.000

(*) Şirket, İstanbul Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalamış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedmiştir

1 Ocak - 30 Eylül 2022

İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	(12.788.116)	25.750.574	-	(42.778.014)	3.404.753	(7.725.391)
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	(83.904.046)	-	-	-	(75.003.498)
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	5.134.501	26.076.123	-	-	(31.210.624)
Halk Yatırım Menkul Değ. A.Ş.	-	-	-	-	375.000	-
	(12.788.116)	(53.018.971)	26.076.123	(42.778.014)	3.779.753	(113.939.513)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Gayrimenkul Tablosu

GAYRİMENKULLER	Portföye Alış Tarihi	*Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
ARSALAR		
Antalya Arsası	22.04.2022	276.700.000
Sakarya Adapazarı Arsası	30.12.2021	85.000.000
İstanbul Beyoğlu Arsası	28.10.2010	30.887.183
İstanbul Salıpazarı Arsası	26.01.2018	10.000.000
Arsalar Toplamı		402.587.183
PROJELER		
İFM “Halk Ofis Kuleleri” Projesi	28.10.2010	6.689.556.942
İzmir Evora Projesi	25.08.2017	¹ 680.000.000
Bizimtepe Aydos Projesi ^(4 BB için %50 değerdir)	16.10.2014	² 2.020.000
Projeler Toplamı		6.691.576.942
BİNALAR		
İstanbul Halkbank Finans Kule	29.12.2011	436.500.000
İstanbul Levent Otel	28.10.2010	350.000.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	216.980.000
İstanbul Gayrettepe Binası	13.05.2022	330.000.000
Halk Ofis Şekerpınar	11.09.2012	129.585.000
İstanbul Salıpazarı Otel	28.10.2010	117.000.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	51.000.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	48.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	37.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	36.500.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	32.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	31.000.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	30.000.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	28.000.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	27.500.000
Bursa Binası	28.10.2010	23.400.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	20.500.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	20.250.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	19.500.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	18.600.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	15.900.000
İstanbul Nişantaşı Binası ³	28.10.2010	15.000.000
Adapazarı Binası	15.01.2021	12.550.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	11.250.000
Binalar Toplamı		2.058.015.000
TOPLAM PORTFÖY		9.152.179.125

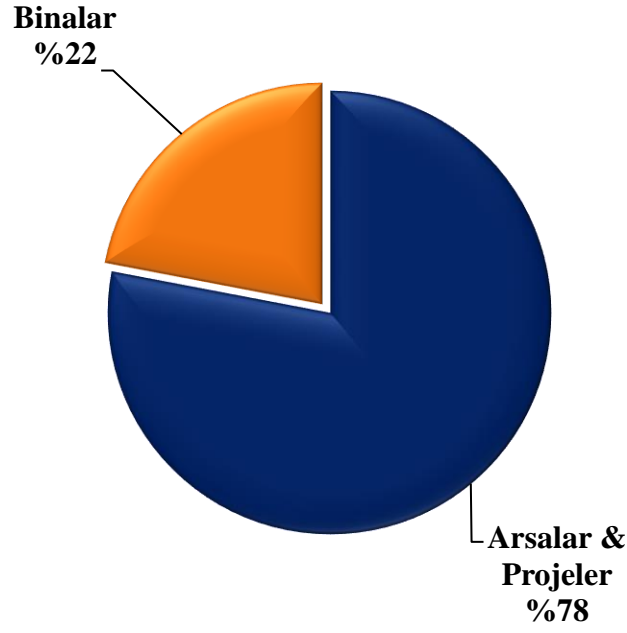
* 2022 Ocak-Eylül dönemi bağımsız denetim raporundaki değerlerdir.

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.)

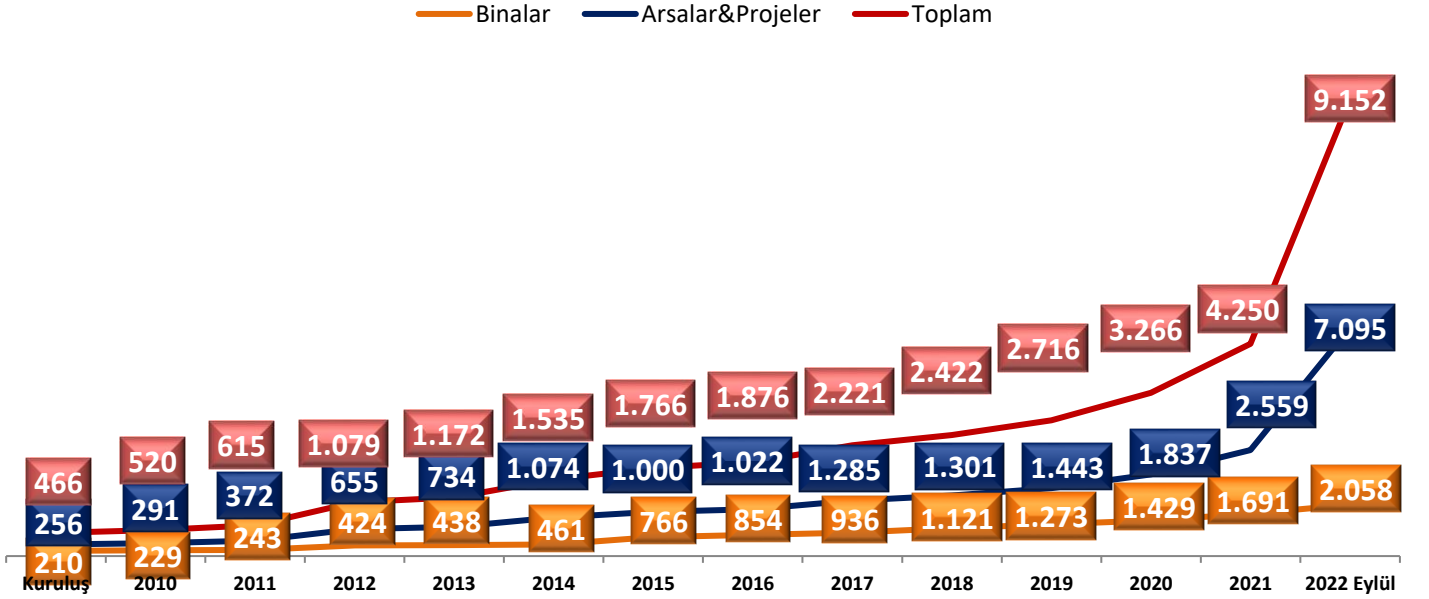
2-30 Eylül 2022 itibariyle projelerdeki kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin %50 Halk GYO payıdır.

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.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	KİRACI	KULLANIM AMACI	2022 OCAK-EYLÜL KİRA GELİRİ (TL)
İstanbul Levent Otel	Caba İnş. A.Ş.	Otel	26.658.600
Ataşehir Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	17.445.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	9.073.431
Salıpazarı Otel	Sapaz Otelcilik	Otel	7.138.731
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.791.477
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.633.406
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.528.025
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.296.186
Başkent Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.311.922
Etiler Binası	Ceda Ltd.Şti.	Otel	1.275.110
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.264.572
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.053.810
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.001.120
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	853.586
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	843.048
Karaköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.170.000
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	706.053
Konak Binası 2	Halkbank	Banka Şubesi	494.757
Adapazarı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	398.268
Bahçelievler Binası 2	İpekyol	Mağaza	595.274
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	64.966
Beyoğlu Binası (Arsa)	Taksim Yatırım A.Ş.	Tadilat Sürecinde	-
Halk Ofis Şekerpınar	-	Pazarlama Sürecinde	-
Gayrettepe Binası	-	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Pazarlama Sürecinde	-
Bizimtepe Aydos Ticari Mülk Kira Gelirleri	-	Ticari	69.122
TOPLAM			77.666.464

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket İştiraklerimiz & Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Bağlı Ortaklıklar:

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	183.308.234	10.468.647
Duran varlıklar	6.750.779	15.282.269
Kısa vadeli yükümlülükler	(134.985.895)	(8.296.116)
Uzun vadeli yükümlülükler	(46.704.714)	-
	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı/(zararı)	<u>(583.617)</u>	<u>2.705.522</u>

Müşterek Faaliyetler:

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	15.241.902	19.177.898
Duran varlıklar	466.190	4.969.734
Kısa vadeli yükümlülükler	(877.908)	(1.027.990)
	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı	<u>6.379.163</u>	<u>5.027.387</u>

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	1.159.000	1.194.951
Duran varlıklar	460	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(155.652)	(488.101)
	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı	<u>235.673</u>	<u>487.666</u>

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	297.223.740	108.420.343
Duran varlıklar	12.540.258	5.101.291
Kısa vadeli yükümlülükler	(380.527.378)	(166.931.035)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.347.637)	(4.897.737)
	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı/(zararı)	<u>(13.581.511)</u>	<u>2.879.582</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

4- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bankadaki nakit	159.218.512	53.110.456
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>101.388.611</i>	<i>2.131.214</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>57.829.901</i>	<i>50.979.242</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(1.911)	(909)
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>159.216.601</i>	<i>53.109.547</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(22.173)	(21.983)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>159.194.428</i>	<i>53.087.564</i>

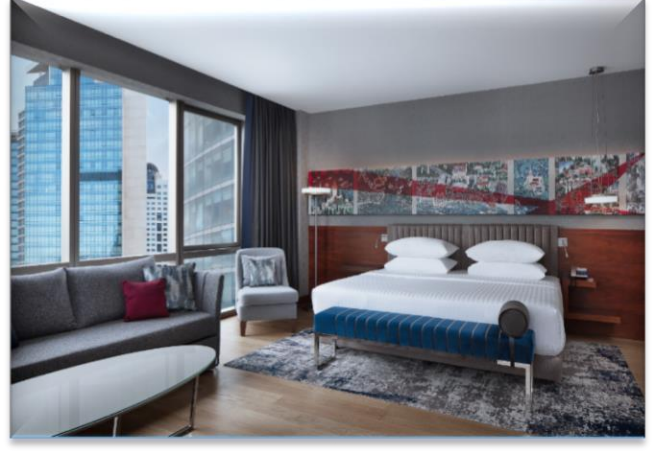
(*) 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	57.767.318	%14	3 Ekim 2022
TL	1.245	%7	3 Ekim 2022
TL	27.240	%15	3 Ekim 2022
TL	34.098	%13,25	3 Ekim 2022
	57.829.901		

5- Tamamlanan Projeler

İstanbul Levent Otel



İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli / Levent
Ekspertiz Değeri	: 350 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. Projede tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Eskişehir “Panorama Plus”



İli : Eskişehir
İlçesi : Odunpazarı

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

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

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

Kocaeli Şekerpınar Projesi



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Ekspertiz Değeri	:	346,5 Milyon TL

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

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

Projenin yaklaşık 53 bin m²'lik B Blok kısmı 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”



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sancaktepe
Ekspertiz Değeri (30 Eylül 2022 itibarıyla projede kalan 4 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	:	2,0 milyon TL
Yüklenici Firma	:	Haldız İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Kasım 2015
Proje Bitiş Tarihi	:	Mayıs 2018
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	:	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 m²'lik bir arsa alanı üzerinde yükselen proje %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1, / 3+1, / 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konut ve 47 ticari ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli	:	Erzurum
İlçesi	:	Yakutiye
Yüklenici Firma	:	Er Konut İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Mayıs 2016
Proje Bitiş Tarihi	:	Mayıs 2018
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	:	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 m²'lik arsa üzerinde, 3 farklı tipte 13'er katlı 13 blok ve toplamda 632 daire ile 13 adet ticari ünite yer almaktadır. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

2016 yılı Mayıs ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

Salıpazarı Otel



Eski Hali



Yeni Hali

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu - Salıpazarı
Ekspertiz Değeri	:	117 milyon TL
Kira Süreci	:	20 yıl
Açılış Tarihi	:	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 Finans Merkezi Projesi “Halk GYO Ofis Kuleleri”



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Yüklenici Firma	:	YDA İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2022
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%88
İnşaat Alanı	:	425.000 m2
Ekspertiz Değeri	:	6,689 milyon TL

(30 Eylül 2022 tarihli bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değerdir.)

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

Ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile A Blok için, aylık 35.000.000.-TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşme kapsamında, kira başlangıç tarihi, fiili taşınma tarihi olarak belirlenmiş olup, fiili taşınma gerçekleştiğinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.

Evora İzmir Projesi



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

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

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 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" 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.

Projede inşaat çalışmaları ve satış süreci devam etmektedir.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Dilovası
Arsa Büyüklüğü	:	133.500 m ²
Yüklenici Firma	:	Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	:	2025
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	:	350

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

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

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

Projenin satışlarına, 3 Kasım 2022 tarihinde yapılan lansman sonrası başlanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	59.436.450	52.495.893
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	9.159.988.510	4.304.090.596
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	15.000.000	15.000.000
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		186.331.707	195.583.878
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	9.420.756.667	4.567.170.367
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	832.242.895	880.711.941
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	128.034.473	127.871.430
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.112.068.422	3.297.726.118
	Diğer kaynaklar		1.348.410.877	261.160.880
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	9.420.756.667	4.567.470.369
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
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)	59.436.450	52.795.893
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	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	430.406.604	431.637.997
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)	-	-

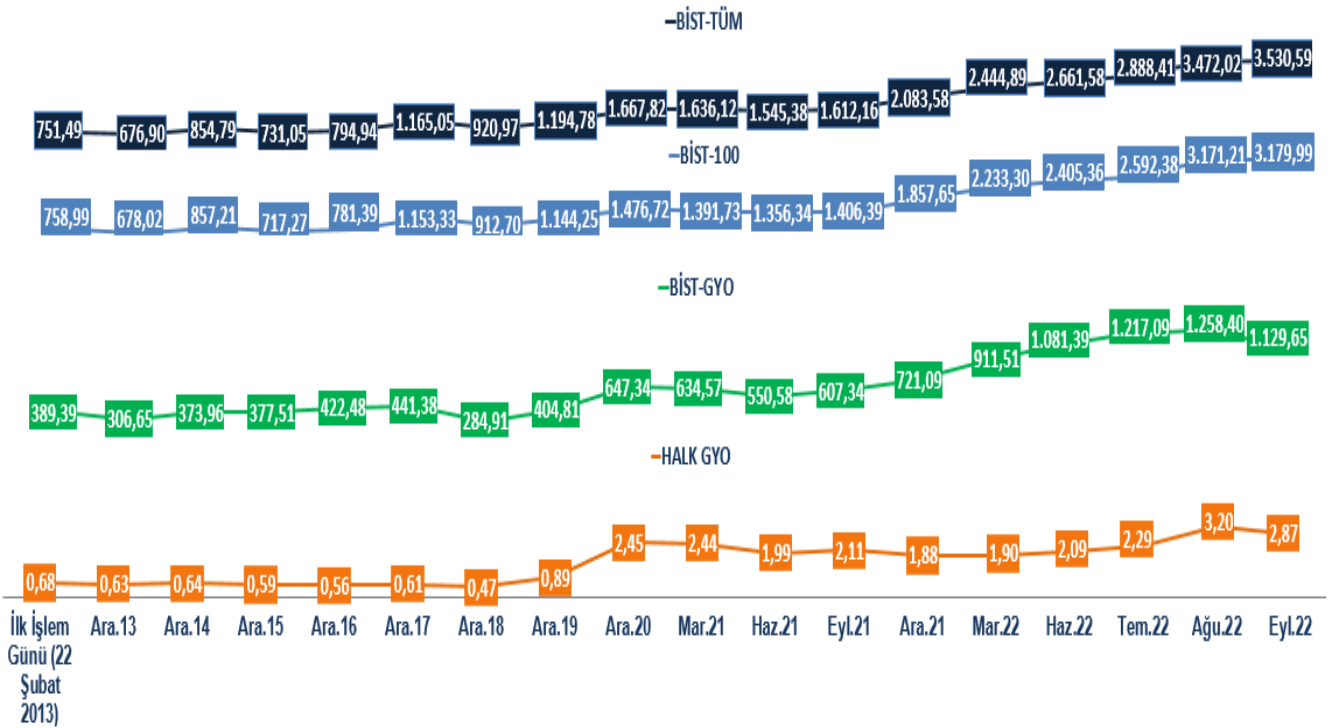
Portföy sınırlaması	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	(B+A1)/D	Asgari %51	97,23%	94,23%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,79%	1,48%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeci Şirkete İştirak	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlar Sınırı	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	19,55%	43,67%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	(A2-A1)/D	Azami %10	0,63%	1,16%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	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 2022 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			2,87
Toplam Paylar	1.570.000.000		4.505.900.000
Halka Açık Toplam Paylar	439.599.536	28,00	1.261.650.669
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	290.818.682	18,52	802.788.525
HALKBANK'ın BİST'den aldığı Paylar	115.620.591	7,36	331.831.096
HALKGYO'nun BİST'den aldığı Paylar	33.160.263	2,11	127.031.047

Eylül 2022'de bir önceki yıla kıyasla; BİST 100 endeksi %126,1 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %86,0 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %45,7 oranında değer artışı yaşarken, Eylül ayı kapanışını 2,87 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 4.506 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.

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.
- **Değerleme Şirketleri**
Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- **Reklam Ajansı**
M&G Reklam Hizmetleri
- **P&R Ajansı**
Engram Ajans

Şirketimizin 01 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 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

Şirketimiz; misyon, vizyon ve hedeflerine ulaşmasında; gerekli nitelikleri taşıyan ve gelişme yeteneği bulunan insan kaynağının kuruma kazandırılması ve sahip olduğu nitelikli personelin sürekli gelişimi ve motivasyonunun sağlanmasını esas alır.

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu yönetmelik çerçevesinde İnsan Kaynakları bünyesinde yürütülmektedir.

Çalışanların görev tanımları iş analizleri sonucunda oluşturulmuştur. Çalışan sayıları ise; birimlerin iş yükü ve talepleri doğrultusunda görev dağılımı ile belirlenmiştir.

Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmemiz bulunmamaktadır.

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

Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Halk GYO faaliyetlerini; Yönetim Kurulu'na bağlı İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü ile Genel Müdürlük makamına bağlı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Müdürlüğü ve iki Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki altı Müdürlük ve bunlara bağlı Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 42'dir. (31 Aralık 2021: 42)

2- Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER)'in gönderdiği sosyal sorumluluk projesi davet mektubu kapsamında, GYODER'in "Marmara Üniversitesi Kız Öğrenci Yurdu Yeniden Kullanıma Kazandırma Projesi" girişimine 300.000.-TL bağış gerçekleştirilmiştir.

3- Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

4- Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

Şirketin kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Şirket aleyhine açılmış/veya dahili davalı-ihbar olunan ve devam eden 13 adet dava olup; bunların 3 tanesi tüketici davası, 1 tanesi icra hukuk mahkemesinde görünen davalar, 1 tanesi menfi tespit davası, 5 tanesi sulh hukuk davası, 1 tanesi asliye hukuk mahkemesinde görülen dava, 1 iş davası ve 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davasıdır.

Şirketin lehine sonuçlanmış 3 adet dava bulunmaktadır. Bu davaların 1 tanesi tüketici mahkemesi, 2 tanesi ise icra hukuk mahkemesi davasıdır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 1 adet icra dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 27 adet tüketici davası, 2 adet sulh hukuk mahkemesinde görülen dava, 1 icra takip dosyası ve 1 icra hukuk mahkemesi dosyası bulunmaktadır. Ayrıca Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı lehine sonuçlanmış 1 adet sulh hukuk mahkemesi dosyası ve 1 adet tüketici hakem heyeti başvurusu bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Erkonut 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 İzmir Projesi kapsamında, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından 104.491.930 TL teminat mektubu, ve T. Halk Bankası A.Ş.'ye ortaklık tarafından 564.000.000 TL temlikname verilmiştir.

HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Şirketimizin %100 bağılı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'nin ödenmiş sermayesi 15 milyon TL'den 115 milyon TL'ye artırılmış olup, ilgili sermaye artışı 10.10.2022 tarihi itibarıyla tescil edilmiştir.

Ek 1:
Varlıklara İlişkin Güncel Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	29.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1728
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada 15 numaralı arsa nitelikli gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 10.000.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU ARSASI

RAPORUN TARİHİ	15.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1731
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 30.000.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-2031
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	24.11.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 85.000.000.-TL

ANTALYA ARSASI

RAPORUN TARİHİ	20.09.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-140
DEĞERLEME TARİHİ	10.04.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	19.09.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi 27943 Ada, 57 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 276.700.000.-TL

PROJELER

IFM “HALK OFİS KULELERİ”

RAPORUN TARİHİ	29.04.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-AOZL-1
DEĞERLEME TARİHİ	26.04.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	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 ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 5.992.837.000.-TL

İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	30.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1741
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m ² büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (59 BB için)	(KDV hariç) 50.375.000.-TL
HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 25.187.500.-TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	16.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1739
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Betonarme Bina ve Arsası” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 436.500.000.-TL

İSTANBUL “LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	03.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1737
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 350.000.000.-TL

ŞEKERPINAR BİNALARI

RAPORUN TARİHİ	24.03.2022
RAPORUN NUMARASI	2021-OZL-18
DEĞERLEME TARİHİ	21.03.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, Çayırözü İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 346.565.000.- TL

İSTANBUL SALIPAZARI OTEL

RAPORUN TARİHİ	10.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1730
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 117.000.000.-TL

İSTANBUL GAYRETTEPE BİNASI

RAPORUN TARİHİ	13.09.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-AOZL-122
DEĞERLEME TARİHİ	02.09.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Fulya Mahallesi (Tapu:Dikilitaş), 418 ada 145 numaralı “asma katlı iki mağaza ve yirmibeş bürosu olan dokuz katlı kargir işhane” niteliğindeki ana gayrimenkul ve içerisindeki 29 adet bağımsız bölüm
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 330.000.000.-TL

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1735
DEĞERLEME TARİHİ	29.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 20.250.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1733
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhamı banka hizmet binası
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 31.000.000.-TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1734
DEĞERLEME TARİHİ	29.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 37.000.000.-TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	01.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1742
DEĞERLEME TARİHİ	27.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada, 25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,9,10 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 36.500.000.-TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1732
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Etiler Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 32.000.000.-TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1736
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 20.500.000. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	08.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1729
DEĞERLEME TARİHİ	05.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan 'Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı' nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Eklentileri Olan Banka" nitelikli taşınmazdır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 51.000.000.-TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	28.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-2084
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	15.12.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 15.000.000.-TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	01.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1738
DEĞERLEME TARİHİ	30.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 28.000.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1724
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	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
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 15.900.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1725
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu “Depolu İşyeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 11.250.000.-TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	03.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1726
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 30.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	29.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1727
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda “11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 18.600.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	01.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1744
DEĞERLEME TARİHİ	29.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 48.000.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	02.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1745
DEĞERLEME TARİHİ	29.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parseldeki 1-3-5-15-16-17 b.b. numaralı taşınmazlar
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 27.500.000.- TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	01.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1748
DEĞERLEME TARİHİ	30.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 23.400.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	29.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1746
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde “Betonarme Banka Hizmet Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 19.500.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	03.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1743
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 78 ada 233 parselde kayıtlı 3 bağımsız bölüm no.lu “Dört Katlı Betonarme Gençlik ve Kültür Merkezi ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 12.550.000.-TL