

2021
OCAK – MART
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 – 31 MART 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

III- 01 OCAK 2021 – 31 MART 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 & 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 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 **28.08.2012** 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.
01.01.2021 – 31.03.2021 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, 1'i bağımsız olmak üzere toplam 5 üyeden oluşmaktadır. Üyelerden 1'i icracı, 4'ü 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
Bülent KARAN	Üye / Genel Müdür	04.08.2020	31.03.2021



ERGİN 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, 31.05.2019 tarihinden itibaren Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. 24.06.2020 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 – 31.03.2021 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
Bağımsız YK Üyesi

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



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, 04.08.2020 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 - Mart 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-Mart hesap döneminde 18 kez toplanmış ve bu toplantılarda 40 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 ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler ise en az üç ayda bir olmak üzere toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar. 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 2 defa toplanıp, 2 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 2 defa toplanmış olup, 1 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 2 defa toplanmış olup, 2 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 – 31.03.2021 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
Mehmet TANRIVERDİ	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
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

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet TANRIVERDİ	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet TANRIVERDİ	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kadrosu

Adı - Soyadı	Görevi
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 661.490.-TL'dir. (1 Ocak – 31 Mart 2020: 560.646.-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 30.04.2021 tarihinde görevlerinden istifaen ayrılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
970.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi
2.500.000.000.-TL

	31.03.2021			31.12.2020	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	15.326.700,037	1,58	15.326.700,037
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	682.707.470,564	70,38	682.707.470,564
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	366.037,562	0,04	366.037,562
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,459	<0,01	1,459
Halka Açık Kısım*	B	28,00	271.599.790,378	28,00	271.599.790,378
Ödenmiş Sermaye		100,00	970.000.000,000	100,00	970.000.000,000

*Halka açık kısımda 31.03.2021 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 71.434.390,375 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 27.346.398,639 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 – 31.03.2021 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	Başvuru aşamasında	2020 yılı karından bedelsiz	%5,1546	970.000.000	1.020.000.000 TL	5,0 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 970.000.000 adet toplam payın, 15.692.739,058 adedi A, 954.307.260,942 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

31 Mart 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 – 31 MART 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

2020 yılında yüzde 3,5 daralarak 1946'dan bu yana kaydedilen en kötü büyüme performansını gösteren ABD, 2021 yılı ilk çeyreğinde ise yüzde 6,4 oranında büyüme gerçekleştirdi. Bu büyümede, pandemi sebebiyle hayata geçirilen kısıtlamaların kademeli olarak kaldırılmaya başlanması ve COVID-19 aşılama süreci etkili olurken, büyüme; kişisel tüketim harcamaları, hükümet harcamaları, sabit konut yatırımı ve eyalet ile yerel yönetim harcamalarındaki artışlar ve ihracattaki düşüşlerle dengelendi.

Aralık 2020'de yıllık bazda yüzde 1,4 oranında artan enflasyon verisi ise, Mart ayında benzin ve elektrik fiyatlarındaki artışın etkisiyle, Ağustos 2018'den bu yana en yüksek seviye olan yüzde 2,6'ya yükseldi. Geçen yılın Nisan ayında 14,8'e yükselen işsizlik oranı ise, sonraki aylarda istikrarlı bir şekilde düşerek Mart ayında yüzde 6'ya geriledi. Salgına karşı hayata geçirilmesi planlanan 1,9 trilyon dolarlık ekonomik yardım paketinin 7 milyon kişiye yeni iş alanı açacağı açıklandı.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's (S&P), ABD ekonomisinin 2021 büyüme tahminini yüzde 4,2'den yüzde 6,5'e yükseltirken, ülkede enflasyonda beklenen yükselişin geçici olacağını düşüldüğünü belirtti.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2020 yılı tamamında yüzde 6,8 küçülen **Euro Bölgesi** ise, 2021 yılı ilk çeyrekte yıllık yüzde 1,8 ile beklentilerin altında daraldı. Ocak ayında yüzde 8,3 olan işsizlik oranı, Mart ayında yüzde 8,1 olarak açıklandı. Ocak ayında yıllık bazda yüzde 0,9 olan enflasyon oranı ise, Nisan ayında enerji fiyatlarındaki artışla, Nisan 2019'dan bu yana en yüksek seviye olan yüzde 1,6'ya yükseldi.

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, Nisan 2021'deki son toplantısında piyasa beklentileriyle paralel olarak faizlerde değişikliğe gitmedi. 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 Euro'luk 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. AMB Nisan ayındaki son toplantısında 1,8 trilyon euro değerindeki Acil Varlık Alım Programı'nın (PEPP) 2022'nin Mart ayına kadar devam edeceğini belirtti.

IMF Nisan ayında güncellediği Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomi için 2021 yılı büyüme tahminini yüzde 6'ya çıkarırken, (Önceki: Ocak; %5,5), 2022 yılı büyüme tahminini ise yüzde 4,4'e (Önceki: Ocak; %4,2) yükseltti. Yükselmeye sebep olarak karantina önlemlerinin hafifletilmesi ve ekonomilerin normalleşmeye başlamasının ardından çoğu bölge için yılın ikinci yarısında beklenenden yüksek gelen büyüme rakamları gösterildi. IMF, ABD ekonomisi için 2021 büyüme tahminini yüzde 5,1'den yüzde 6,4'e, Euro bölgesi içinse yüzde 4,2'den yüzde 4,4'e yükseltti.

OECD'nin, Mart ayında yayımlanan “Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu”nda, Covid-19'a karşı aşılardan kademeli uygulanmasının ve ABD başta olmak üzere bazı ülkelerde ilave mali desteklerin küresel ekonomik görünümde önemli ölçüde iyileşmeye yardımcı olduğu kaydedildi. Raporla, 2021 yılı için küresel ekonomideki büyüme tahmini yüzde 5,6'ya yükseltilirken, (Önceki: Aralık; %4,2), 2022 yılı için büyüme tahmini ise yüzde 4,0'e (Önceki: Aralık; %3,7) yükseltildi. ABD ekonomisinin 2021 yılı için büyüme tahmini yüzde 6,5 (Önceki: Aralık; %3,2), 2022 için ise yüzde 4,0 (Önceki: Aralık; %3,5) olarak öngörüldü. Euro Bölgesi için 2021'de büyüme tahmini yüzde 3,9 (Önceki: Aralık; %3,6); 2022 için ise yüzde 3,8 (Önceki:Eylül; %5,1) olarak öngörüldü.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayımladığı “**Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu**”nun Ocak 2021 yayınında; 2020 için küçülme tahminini yüzde 4,3'ye (Önceki: Haziran; %5,2) düşürürken, 2021 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahminini ise yüzde 4'e (Önceki: Haziran;%4,2) düşürdü. Birçok ülke ekonomisinin 2020'de küçülmesinin öngörüldüğü raporda, Çin, Türkiye, Mısır ve Bangladeş 2020'de büyüme performansı göstermesi beklenen ülkeler olarak dikkati çekti. Raporla 2020 yılında küresel ekonomik faaliyette yaşanan çöküşün, temel olarak gelişmiş ekonomilerdeki daha sığ daralmalar ve Çin'deki daha güçlü toparlanma sayesinde önceden tahmin edilenden biraz daha az şiddetli olduğunun öngörüldüğü belirtildi. Diğer yükselen piyasaların ve

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

gelişmekte olan ekonomilerin çoğunda ise faaliyette yaşanan kesintilerin beklenenden daha şiddetli olduğu kaydedildi.

Türkiye Ekonomisi

2020 yılının ilk çeyreğinde geçen senenin aynı çeyreğine göre yüzde 4,5 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, 2. çeyrekte yüzde 10,3 oranında daralırken 3. çeyrekte yüzde 6,3 ve 4. çeyrekte yüzde 5,9 oranında büyüdü. 2020'nin tamamı düşünüldüğünde, yılın ikinci yarısında koronavirüs kısıtlamalarının iş dünyası üzerindeki etkilerini kısmen telafi edebildiğinden, ekonomi 2020'de yüzde 1,8 genişledi.

2020 Aralık ayında yüzde 12,6 seviyesinde gerçekleşen işsizlik oranı, 2021 Ocak ayında yüzde 12,2 olarak gerçekleşirken Şubat'ta 13,4 seviyesine yükselerek 2020 Temmuz ayından bu yana en yüksek işsizlik oranı oldu. İşten çıkarma yasağı 30 Haziran 2021'e kadar uzatıldı.

Ocak ayında yıllık enflasyon yüzde 14,97 ile son 17 ayın en yüksek seviyesine ulaşırken Nisan'da 17,14 olarak açıklandı. Aylık ve yıllık en yüksek artışlar sırasıyla yüzde 7,57 ve yüzde 29,31 ile ulaştırma grubunda gerçekleşti. TCMB Fiyat Gelişmeleri-Nisan Raporu'nda, gıda dışındaki ana kalemlerde yıllık enflasyon yükselirken, tüketici enflasyonundaki artışa en belirgin katkı enerji grubundan geldiğini belirtti. Talep ve maliyet faktörlerinin, bazı sektörlerdeki arz kısıtlamalarının, enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam ettiği, pandeminin ilerlemesine ve aşılama sürecine bağlı olarak ekonomik faaliyet risklerinin var olduğu belirtildi. Banka, güçlü bir enflasyon düşürücü etkiyi sürdürmek için politika faizini enflasyonun üzerinde bir seviyede tutacağını belirtti.

TCMB, Aralık 2020'de yaptığı artışla politika faizini yüzde 17 seviyesine yükseltmişti. TCMB Mart ayında, politika faizinin yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltti. Karar metninde enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki riskler dikkate alınarak önden yüklemeli ve güçlü bir ilave parasal sıkılaştırma yapılmasına karar verildiği vurgulandı. Genişleyici parasal ve mali politikalar ile aşılama sürecinde yaşanan olumlu gelişmelerin etkisiyle küresel büyüme görünümünde iyileşme ve uluslararası emtia fiyatlarında artış görüldüğünü belirten TCMB yükselen küresel enflasyon beklentilerinin, gelişmiş ülke para politikalarına ilişkin belirsizliklere ve küresel finansal piyasalarda dalgalanmaya yol açtığına dikkat çekti.

Mart ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,9 azalarak 5 milyar 469 milyon dolardan, 4 milyar 653 milyon dolara geriledi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 37,7 oranında artarken, ithalat ise yüzde 22,4 oranında arttı. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Mart ayında yüzde 70,9 iken, 2021 Mart ayında yüzde 80,3'e yükseldi.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 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 o günden beri not görünümünde herhangi bir değişikliğe gitmeyen **Moody’s**, Şubat ayında yayımlanan “Küresel Ekonomik Görünüm” güncelleme raporunda, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminlerini 2021 için yüzde 3,5’ten yüzde 4’e, 2022 için yüzde 4’ten yüzde 5’e yükseltti. Mart ayında ise türk lirasının güçlenmesini, sermaye girişlerinin yaşanmasını sağlayan para politikalarındaki değişimin Türkiye’nin kredisi açısından pozitif bir unsur olduğunu bildirdi.

Şubat ayındaki değerlendirmesinde, Türkiye'nin kredi notunu "BB-" olarak teyit ederek görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize Fitch Ratings (Fitch),, Mart ayında yayımladığı “Küresel Ekonomik Görünüm” raporunda, Türkiye’nin 2021 büyüme tahminini yüzde 3,5’ten 6,7’ye yükseltti. Türkiye ekonomisinin 2022’de yüzde 4,7 büyümesinin beklendiği vurgulanan açıklamada, 2020’de yüzde 1,8 büyüyen Türkiye’nin kuruluşun yüzde 0,2 olan tahmininin üzerine çıktığı Türkiye'nin Çin ile birlikte büyüme kaydeden ekonomiler içerisinde yer aldığı kaydedildi. Fitch'in raporunda, güçlü parasal desteğin ve kredilerin, 2020 yılında Türkiye ekonomisinin direncini desteklediği, fakat yıl sonunda enflasyonun yüzde 14 seviyesine yükselmesine neden olduğu vurgulandı. Öte yandan raporda, Türkiye’de enflasyonun 2021’in sonunda yüzde 11,5’e, 2022’nin sonunda ise yüzde 9,2 seviyesine gerilemesinin beklendiği ifade edildi.

Standart&Poor’s (S&P) ise, Ocak ayında Türkiye'nin yabancı para cinsinden kredi notunu “B+”,yerel para birimi cinsinden kredi notunun ise "BB-" olarak ve görünümü 'durağan' olarak teyit etti.Türkiye’nin 2021’de yüzde 3,6, 2022’de yüzde 3,5, 2023’te yüzde 3,3 ve 2024’te yüzde 3,3 büyüyeceği öngörüldü. Ülkedeki işsizlik oranının ise 2021’de yüzde 13,4, 2022’de yüzde 12, 2023’te yüzde 11,2 ve 2024’te yüzde 11,2 olacağı tahmin edildi. Enflasyonun da 2021 için yüzde 12,5, 2022’de yüzde 8,7, 2023’te yüzde 8 ve 2024’te yüzde 8 olacağı öngörüldü. Kovid-19 salgınına rağmen Türkiye ekonomisinin 2020’de kredi teşvikinin etkisiyle yüzde 0,9 büyüdüğünün tahmin edildiği ve Çin, Mısır ve Vietnam’ın dışında, Türkiye ekonomisinin 2020’de büyüme kaydedecek bir diğer önemli gelişen piyasa ekonomisi olduğuna inanıldığı belirtildi. Türkiye ekonomisinin, enflasyon düşerken ve cari açık azalırken, toparlanmaya devam etmesinin beklendiği kaydedilen açıklamada, kısa vadede ülkenin ekonomik büyümesinin dış ortama ve Türkiye’deki aşı uygulamasına bağlı olacağının düşünüldüğü aktarıldı. Standard & Poor's (S&P), Mart ayında Merkez Bankası’ndaki değişimin ardından muhtemel bir kredi notu değişimi için Türkiye'nin durumunu takip ettiklerini açıkladı.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

(%)	Dünya Bankası		IMF		OECD		YEP	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Büyüme	5,0	4,5	6,0	3,5	2,6	3,5	5,8	5,0
Enflasyon	9,0	8,5	13,6	11,8	12,0	10,0	8,0	6,0
İşsizlik	-	-	12,4	11,0	13,7	14,5	12,9	11,8
Cari Denge/GSYH	-3,7	-4,0	-3,4	-2,2	-4,6	-4,8	-1,9	-0,7

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2020 yılı ilk çeyrekte yüzde 2,8, ikinci çeyrekte yüzde 3,9 küçüldü; üçüncü çeyrekte 4,7 büyüdü; dördüncü çeyrekte ise yüzde 12,5 küçülerek, 2020 genelinde yüzde 3,5 oranında küçüldü. 2020 yılının birinci çeyreğinde başlayan ve devam eden salgının sektöre etkisi ikinci çeyrekte sert bir şekilde hissedildi. Üçüncü çeyrekte sektör, normalleşme süreci ile toparlanırken son çeyrekte salgının hız kazanması ve destek paketlerinin sona ermesi ile düşüş trendine girdi. Mayıs ayında birinci el konutlar için yüzde 0,64'e, ikinci el konutlar için yüzde 0,74'e kadar düşen faiz oranları, faiz kampanyasının Ağustos ayında sona ermesiyle yükseldi, vade sayıları da düştü. Ekonomide sıkılaşmaya gidilen Kasım ayında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) politika faizini arttırınca bankalar da konut kredisi faizlerini daha yukarı çekti. 2020'de salgına rağmen 1 milyon 499 bin 316 adede ulaşan konut satış adedi ile rekor kırıldı. Talepteki patlama nedeniyle konut fiyatları beklentilerin üzerinde bir artış gösterdi. Konut kredisi peşinat oranlarının yüzde 10'a düşürülmesi, ilk kez konut alacaklara devlet desteğinin artması, salgın nedeniyle konut hesaplarına getirilen ödeme kolaylığı ve yapılan diğer düzenlemeler ve 3 senenin ardından ilk kez hayata geçen gayrimenkul sertifikaları yakından takip edildi.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 18,7 arttı.

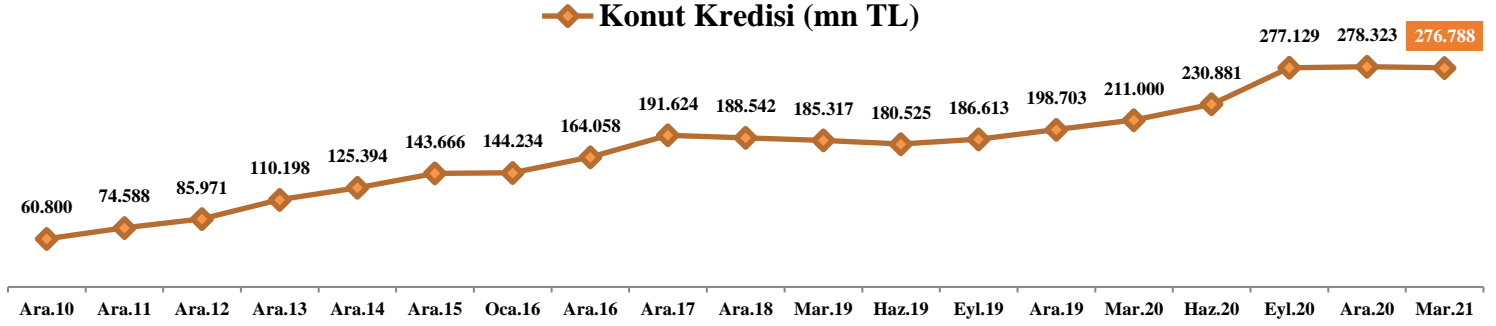
2020 Ocak-Aralık döneminde **Yapı Ruhsatı** verilen yapıların yüzölçümü yüzde 48,7 oranında artış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 111,0 milyon m² iken; bunun 63,2 milyon m²'si konut, 26,2 milyon m²'si konut dışı ve 21,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2020 Ocak-Aralık döneminde **Yapı Kullanım İzni** verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 18,9 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 122,0 milyon m² iken; bunun 69,4 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

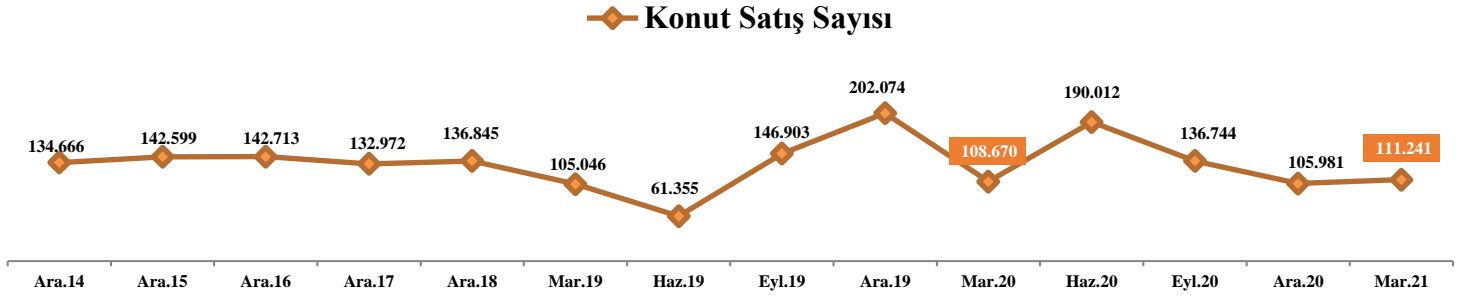
Ocak ayında ortalama yüzde 18,61 seviyelerini koruyan **yıllık konut kredi faiz oranları**, Nisan sonu itibarıyla yüzde 18,11 seviyesine geriledi. (Kaynak:TCMB)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Konut kredileri hacmi ise Mart sonu itibarıyla, 277 milyar TL seviyesinde gerçekleşti ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 7,45 oldu.



Türkiye genelinde **konut satışları** Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 2,4 artarak 111.241 adet olarak gerçekleşti. İpotekli konut satışları geçen senenin Mart ayına göre %49,7 düşerek 21 bin 815 olarak gerçekleşti. Mart ayında yabancılara konut satışı, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 39,9 artarak 4.248 adet oldu.



Konut Fiyat Endeksi ise Şubat itibarıyla 161,8 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2020 yılı Şubat ayında 4.054,4 TL/m² olarak yansıdı.

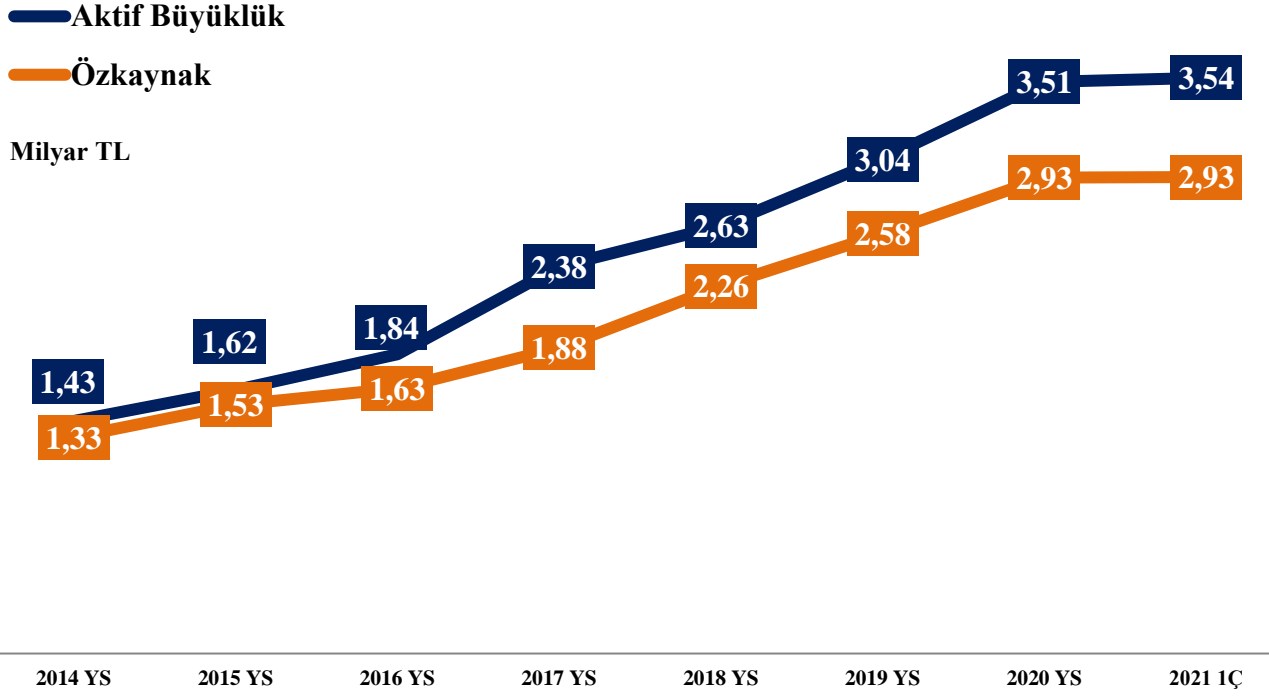
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Finansal Performans

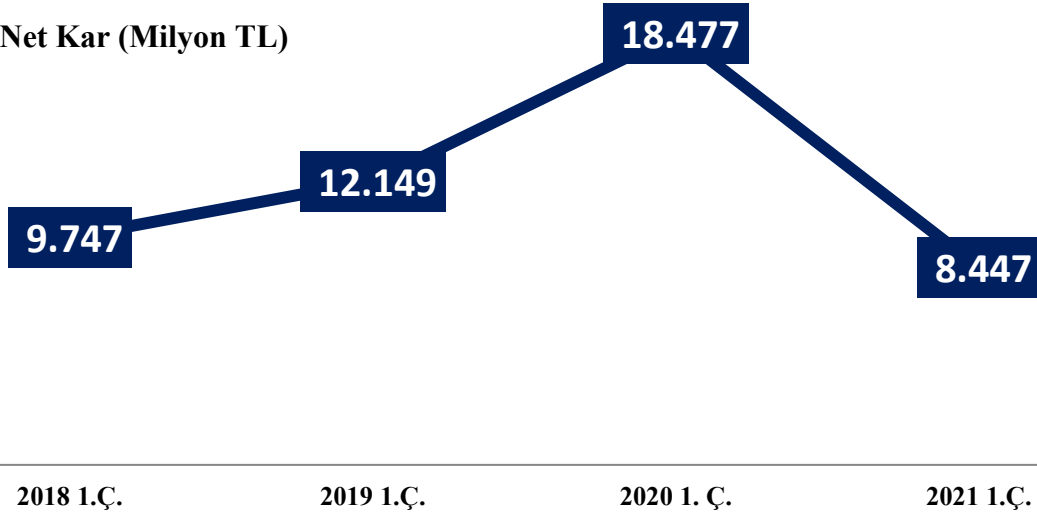
	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Hasılat	33.961.693	50.063.344
Satışların Maliyeti (-)	(18.660.458)	(24.031.097)
BRÜT KAR (ZARAR)	15.301.235	26.032.247
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.387.794)	(3.892.875)
Pazarlama Giderleri (-)	(1.051.434)	(1.877.427)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	512.058	616.601
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(169.646)	(784.640)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	9.204.419	20.093.906
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	-	101.250
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	9.204.419	20.195.156
Finansman Giderleri (-)	(757.236)	(1.718.599)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	8.447.183	18.476.557
VERGİ GİDERİ	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)	8.447.183	18.476.557
Pay Başına Kazanç	0,0087	0,0199
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	162.940	-
	162.940	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	8.610.123	18.476.557

Bilanço Verileri	31.03.2021	31.12.2020
Toplam Aktifler	3.541.968.069	3.514.726.080
Özkaynaklar	2.935.098.835	2.926.488.712
Toplam Finansal Borç	497.824.011	481.216.936
Temel Rasyolar	31.03.2021	31.12.2020
Finansal Borç / Özkaynaklar	%16,9	%16,4
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%82,86	%83,3

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Net Kar (Milyon TL)



01 OCAK 2021 – 31 MART 2021 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 15.01.2021 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, 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 paylaşımli olacak şekilde, "arsa satışı karşılığında hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları (31.03.2021 itibariyle)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
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

2.İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları (31.03.2021 itibariyle)

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1831)	125.000.000	TL	19.09.2018	19.12.2018	Dönemsel Getiri / %6,7315 Yıllık Basit Getiri / %27,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA11925)	75.000.000	TL	12.10.2018	22.01.2019	Dönemsel Getiri / %7,6850 Yıllık Basit Getiri / %27,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA41922)	170.000.000	TL	19.12.2018	16.04.2019	Dönemsel Getiri / %7,6295 Yıllık Basit Getiri / %23,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA51921)	80.000.000	TL	22.01.2019	21.05.2019	Dönemsel Getiri / %7,3356 Yıllık Basit Getiri / %22,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA81928)	180.000.000	TL	16.04.2019	20.08.2019	Dönemsel Getiri / %7,8534 Yıllık Basit Getiri / %22,75	Nitelikli Yatırımcı
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) (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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

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	447.000.000	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.

3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulumuzun 04.03.2021 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 29.03.2021 tarih ve 00062779801 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde %79,44 katılım oranı ile yapılmıştır.

Toplantıda;

- 2020 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.000.000.-TL ortaklarımıza 07.04.2021 tarihinde dağıtılmıştır.
- 31.03.2021 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.
- Şirket esas sözleşmesinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.03.2021-2877 ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 18.03.2021 - 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.

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 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

5- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	746.518	797.854
Vadeli mevduat	1.553.026	48.750.104
	<u>2.299.544</u>	<u>49.547.958</u>
<u>İlişkili taraf bakiyeleri</u>		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	333.032.725	335.615.485
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	65.296.523	47.231.352
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	57.558.675	70.861.117
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not 22)	40.690.192	26.391.408
	<u>496.578.115</u>	<u>480.099.362</u>

	31 Mart 2021					
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa Vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari
<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>						
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	60	-	6.342	65.296.523	57.558.675	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	-	-	17.389.826	23.300.366	90.962
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	329.203	333.032.725	-	-
	<u>60</u>	<u>-</u>	<u>335.545</u>	<u>415.719.074</u>	<u>80.859.041</u>	<u>90.962</u>

	1 Ocak - 31 Mart 2021					
			Kur farkı			Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	giderleri	Kira geliri	Diğer gider	
<u>İlişkili taraflarla olan işlemler</u>						
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	(449.698)	2.959.741	-	(11.267.637)	322.829	(2.303.674)
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	12.196.315	-	-	-	(12.269.215)
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	306.500	3.629.665	-	-	(3.936.165)
	<u>(449.698)</u>	<u>15.462.556</u>	<u>3.629.665</u>	<u>(11.267.637)</u>	<u>322.829</u>	<u>(18.509.054)</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Gayrimenkul Tablosu

GAYRİMENKULLER	Portföye Alış Tarihi	*Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
ARSALAR & PROJELER		
Erzurum Palandöken Arsaları	05.09.2019	5.000.000
Erzurum Yakutiye Arsası	30.09.2019	10.350.000
İstanbul Salıpazarı Arsası	26.01.2018	9.120.000
İUFM “Halk Ofis Kuleleri”	28.10.2010	1.859.179.123
İzmir Evora	25.08.2017	¹ 550.000.000
Bizimtepe Aydos ^(48 BB için %50 değerdir)	16.10.2014	² 13.400.000
Erzurum Şehristan Konutları ^(1 BB için %50 değerdir)	07.04.2016	² 850.000
Referans Bakırköy ^(1 BB için %50 değerdir)	09.09.2011	² 555.500
Arsa ve Projeler Toplamı		1.898.454.623
BİNALAR		
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	349.655.000
İstanbul Levent Otel	28.10.2010	286.200.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	171.000.000
Halk Ofis Şekerpınar	11.09.2012	103.000.000
İstanbul Salıpazarı Port Bosphorus Otel	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	30.651.009
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 ³	28.10.2010	12.500.000
Adapazarı Binası	15.01.2021	10.200.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	9.400.000
Binalar Toplamı		1.439.776.009
TOPLAM PORTFÖY		3.338.230.632

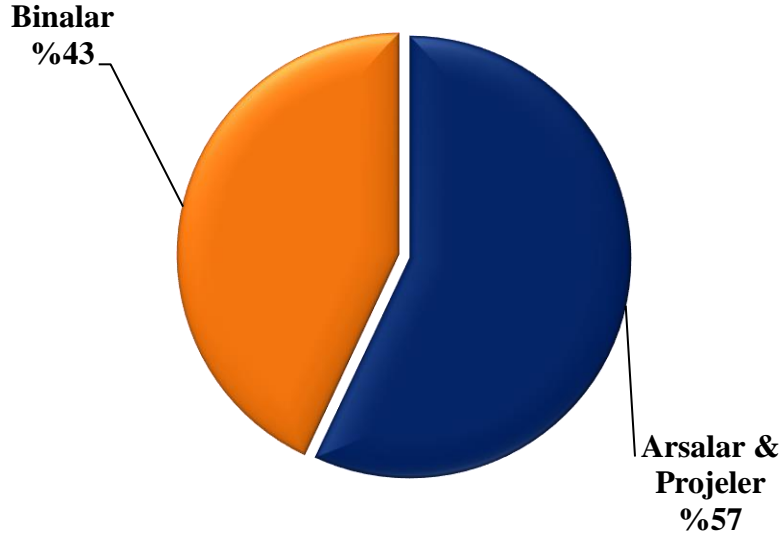
* 01.01.2021-31.03.2021 ara hesap dönemi bağımsız denetim raporundaki değerlerdir.

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.)

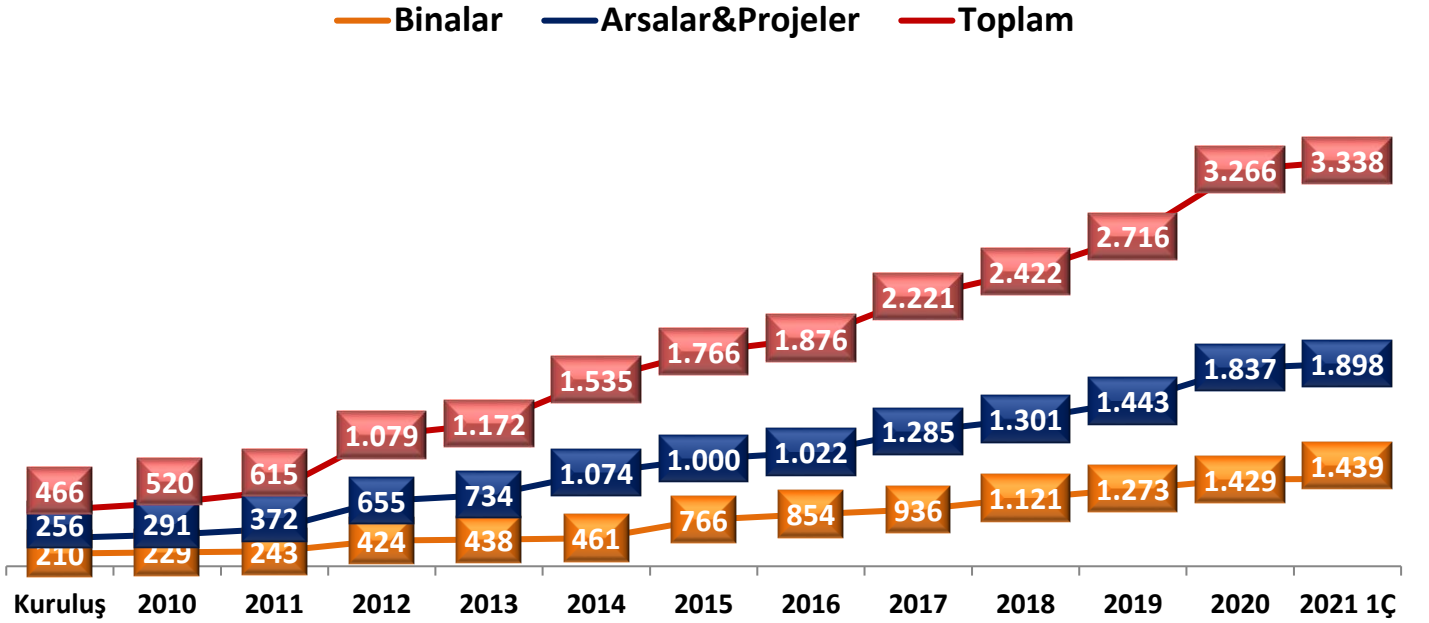
2-31.03.2021 itibariyle projelerdeki kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.(%50)

3-Nişantaşı Binası 28.12.2020 tarihinde %100 bağıl 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 – 31.03.2021 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	OCAK-MART KİRA GELİRİ (TL)
Ataşehir Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	4.668.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	2.232.626
Salıpazarı Port Bosphorus Otel	Sapaz Otelcilik	Otel	855.000
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	510.000
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	465.000
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	273.546
Beşiktaş Binası ⁷	Halkbank	Banka Şubesi	435.000
Başkent Binası	Halkbank	Banka Şubesi	357.000
Etiler Binası	Ceda Ltd.Şti. Halkbank	Otel	363.000
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	369.000
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	360.000
Konak Binası 2 ¹⁰	Halkbank Halk Emeklilik	Banka ve İştirak Şubesi	178.368
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	300.000
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	285.000
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	240.000
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	243.000
Nişantaşı Binası ²⁴	Halkbank	Banka Şubesi	201.000
Bahçelievler Binası 2 ⁴	İpekyol	-	146.196
Adapazarı Binası ³	Halkbank	Banka Şubesi	93.097
Panorama Plus B12 Dairesi ⁵	Gerçek Kişi	Mülk	-
Panorama Plus B13 Dairesi ⁶	Gerçek Kişi	Mülk	-
Bizimtepe Aydos Ticari / 1-3 Nolu BB ¹²	Yakın Ufuklar A.Ş.	Kreş	47.767
Bizimtepe Aydos Ticari / 17-22 Nolu BB ¹³	Mopaş	Market	55.027
Bizimtepe Aydos Ticari / 13 Nolu BB ¹⁴	Gerçek Kişi	Kuaför	2.987
Bizimtepe Aydos Ticari / 16 Nolu BB ¹⁵	Gerçek Kişi	Kuruyemişiçi	3.459
Bizimtepe Aydos Ticari / 26 Nolu BB ¹⁶	Akatlı Grup	Emlakçı	3.000
Bizimtepe Aydos Ticari / 25 Nolu BB ¹⁷	Gerçek Kişi	Eczane	4.638
Bizimtepe Aydos Ticari / 23-24 Nolu BB ¹⁸	Akatlı Grup	Emlakçı	14.200
Bizimtepe Aydos Ticari / 39-44 Nolu BB ¹⁹	Meşgalem Hediye	Hediyelikçi	1.500
Bizimtepe Aydos Ticari / 27-28 Nolu BB ²⁰	Akatlı Grup	Emlakçı	750

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Bizimtepe Aydos Ticari / 14 Nolu BB ²¹	Habitad Gayrimenkul	Emlakçı	2.763
Bizimtepe Aydos Ticari / 29-32 Nolu BB ²²	Akatlı Grup	Emlakçı	6.430
Beyoğlu Binası ⁸	-	Tadilat Sürecinde	-
Karaköy Binası ⁹	-	Pazarlama Sürecinde	-
Halk Ofis Şekerpınar ¹¹	-	Pazarlama Sürecinde	-
İstanbul Levent Otel ²³	-	Tadilat Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Kentsel Dönüşüm Sürecinde	-
TOPLAM			12.717.354

3- Sakarya Adapazarı Binasının riskli yapı olarak tespit edilmesi süreci sonunda bina yıkılarak arsaya dönüştürülmüş ve mali tablolarla arsa olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu arsa "Sakarya Adapazarı Binası-2" binasının portföye dahil edilmesine karşılık olarak Adapazarı Belediyesine 15 Ocak 2021 tarihinde takas usulünde devredilmiştir.

4- Ankara Bahçelievler Binası 2 kira sözleşmesi 24 Mayıs 2017 itibarıyla sona ermiş olup; bina, 1 Nisan 2019 itibarıyla İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş.'ne kiralanmıştır.

5- İstanbul Beşiktaş Binasında gerçekleştirilen bina güçlendirme çalışmaları nedeniyle 7 Haziran 2020 – 11 Ekim 2020 tarihleri arasında kira geliri elde edilmemiştir.

6- İstanbul Beyoğlu Binasının T.Halk Bankası AŞ ile olan kira sözleşmesi 15 Şubat 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ ile 22 Ekim 2020 tarihinde yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın güçlendirmesi için gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.

7- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibarıyla sona ermiştir.

8- İzmir Konak 2 binasında kiracı olan Halk Hayat ve Emeklilik AŞ. ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

9- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

10- Bizimtepe Aydos T Blok 01,02,03 Numaralı Bağımsız Bölümler (Kreş) 10 Nisan 2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmıştır.

11- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımsız Bölümler (Market) 16 Nisan 2019 tarihinde Mopaş Marketçilik Gıda San ve Tic A.Ş.'ye kiralanmıştır.

12- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuaför) 23 Mayıs 2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.

13- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuryemişi) 10 Haziran 2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.

14- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 26 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) kiracısı Akatlı Grup Gayrimenkul İnş.San. ve Dış Tic.Ltd. Şti. ile yapılan kira sözleşmesi 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

15- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 25 No.lu Bağımsız Bölüm (Eczane) 1 Ekim 2019 tarihinde Gerçek Kişi' ye kiralanmıştır.

16- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 23,24 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 30 Ekim 2019 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti'ye kiralanmıştır.

17- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler (Hediyelik Eşya) kiracısı Meşgalem Hediyeleri Sanayi A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi 12 Mart 2021 tarihinde sona ermiştir.

18- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 27,28 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 27 Mart 2020 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti'ye kiralanmıştır.

19- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 14 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) kiracısı Habitad Gayrimenkul İnş.Eml.Eğit. Danış.ve Paz. Tic. AŞ ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ocak 2021 tarihinde sona ermiş ve bağımsız bölümler 1 Şubat 2021 tarihinden itibaren Gerçek Kişi'ye kiralanmıştır.

20- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 29,30,31,32 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 27 Nisan 2020 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti'ye kiralanmıştır.

21- Levent Otel Binası için Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. ile olan kira sözleşmesi 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sonlandırılmış ve 2021 yılı içerisinde başlamak üzere Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın tadilat süreci devam etmekte olduğundan 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmemiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket İştiraklerimiz & Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Bağlı Ortaklıklar:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.		
Dönen varlıklar	4.106.986	2.322.810
Duran varlıklar	12.500.028	12.500.000
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.643.309)	(6.183)
	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı	<u>212.887</u>	<u>557.536</u>

Müşterek Faaliyetler:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Vakıf GYO Adı Ortaklığı		
Dönen varlıklar	23.545.391	23.226.353
Duran varlıklar	9.609.310	10.184.977
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.719.759)	(1.839.047)
	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı	<u>178.495</u>	<u>21.097.379</u>

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Erkonut Adı Ortaklığı		
Dönen varlıklar	4.786.848	4.779.860
Kısa vadeli yükümlülükler	(712.936)	(671.945)
	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı	<u>(33.913)</u>	<u>2.603.927</u>

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Teknik Yapı Adı Ortaklığı		
Dönen varlıklar	24.297.776	20.615.282
Duran varlıklar	3.756.732	2.785.229
Kısa vadeli yükümlülükler	(75.964.478)	(69.183.767)
Uzun vadeli yükümlülükler	(6.810.269)	(9.236.746)
	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem zararı	<u>400.521</u>	<u>(23.237.804)</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

4- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Bankadaki nakit	2.305.532	49.553.809
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>747.519</i>	<i>798.013</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>1.558.013</i>	<i>48.755.796</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(29)	(594)
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>2.305.503</i>	<i>49.553.215</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(798)	(84.178)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>2.304.705</i>	<i>49.531.522</i>

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	1.131.506	%18,25	1 Nisan 2021
TL	343.886	%18,75	1 Nisan 2021
TL	4.987	%4,75	1 Nisan 2021
TL	36.436	%18,80	1 Nisan 2021
TL	41.198	%18,75	1 Nisan 2021
	1.558.013		

5- Tamamlanan Projeler

İstanbul Levent Otel



İli

İlçesi

Ekspertiz Değeri

(31.03.2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

: İstanbul

: Şişli / Levent

: 286,2 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

: İstanbul

İlçesi

: Bakırköy

Ekspertiz Değeri

: 555,5 bin TL

(31.03.2021 itibarıyla satılmamış 1 adet bağımsız bölüm değerinin %50,5 Halk GYO payıdır.)

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 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	:	274 Milyon TL

(31.03.2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

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 16.07.2025 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 (31.03.2021 itibarıyla projede kalan 48 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	:	13,4 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 tamamlanmış olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) Şubat 2019 tarihinde alınmıştır.

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli	:	Erzurum
İlçesi	:	Yakutiye
Ekspertiz Değeri (31.03.2021 itibarıyla projede kalan 1 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	:	850 bin TL
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.

2016 yılı Mayıs ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

Salıpazarı Port Bosphorus Oteli



Eski Hali



Yeni Hali

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu - Salıpazarı
Ekspertiz Değeri	:	100 milyon TL
<small>(31.03.2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)</small>		
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 Uluslararası Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri” Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Yüklenici Firma	:	YDA İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2021
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%62,5
İnşaat Alanı	:	425.000 m2
Ekspertiz Değeri	:	1.859 milyon TL

(31.03.2021 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



İli	:	İzmir
İlçesi	:	Alsancak
Arsa Büyüklüğü	:	47.070 m2
Proje Kapsamı	:	Konut+Ticari+Turizm
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 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 ticaret+turizm+konut alanı+park alanı+camii alanı 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, ticaret, park, kültür ve turizm fonksiyonlarını 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 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Mart 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.305.503	49.553.215
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.354.445.847	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		185.216.719	186.966.514
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.541.968.069	3.514.726.080
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	455.887.922	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	41.936.089	27.508.983
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	2.935.098.835	2.926.488.712
	Diğer kaynaklar		109.045.223	107.020.432
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.541.968.069	3.514.726.080
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (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)	2.305.503	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	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrimenkul krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	383.449.722	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)	--	--

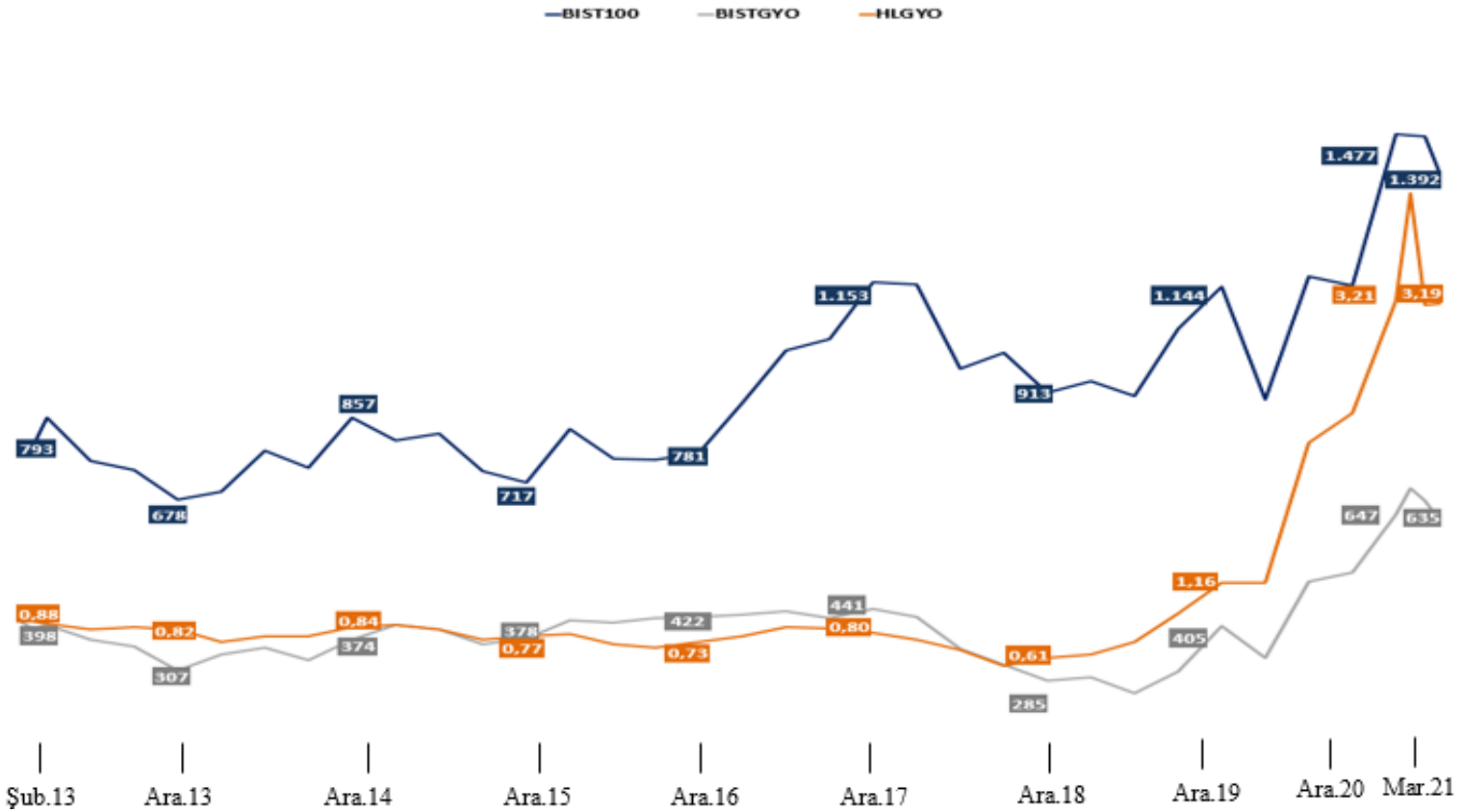
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),((B+A1)/D	Asgari %51	94,71%	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	0,07%	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	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	30,03%	30,38%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,07%	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 BIST 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.

Mart 2021 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			3,19
Toplam Paylar	970.000.000		3.089.450.000
Halka Açık Toplam Paylar	271.599.790	28,00	865.045.332
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	172.819.001	17,82	550.428.519
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	71.434.390	7,36	227.518.533
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	27.346.399	2,82	87.098.280

Mart 2021'de bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %55,25 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %90,08 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %174,57 oranında değer artışı yaşarken, Mart ayı kapanışını 3,19 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından **3.089 milyon TL** ile sektörde **7. 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 – 31.03.2021 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**
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi 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 01.01.2021 – 31.03.2021 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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 42'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

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 görülen 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-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 2 adet tüketici davası, 1 adet asliye hukuk mahkemesinde görülen dava, 1 icra takibi ve Adi Ortaklığı ilgilendiren önemli 2 idari dava bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

01.01.2021 – 31.03.2021 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

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 sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir.

2.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak ve tamamı 2020 yılı dönem karından karşılanmak üzere, Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin 970.000.000.-TL'den 1.020.000.000.TL'ye artırılmasıyla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na 27.04.2021 tarihinde başvuru yapılmıştır.

Ek 1:
Varlıklara İlişkin 2020 Yılı Sonu Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR & PROJELER

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

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

ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI (12580 ve 12581 ADA)

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

ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI (12476 ADA)

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

ERZURUM YAKUTİYE ARSASI

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

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ “HALK OFİS KULELERİ”

RAPORUN TARİHİ	28.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1244
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 1.780.000.000.-TL

İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	06.11.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1161
DEĞERLEME TARİHİ	05.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) (98 BB için)	(KDV hariç) 56.250.000.-TL
Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 28.125.000.-TL

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

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

REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	15.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1260
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 349.655.000.-TL

İSTANBUL “LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	02.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1212
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 286.200.000.-TL

ŞEKERPİRAR BİNALARI

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

İSTANBUL SALIPAZARI PORT BOSPHORUS OTELİ

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1255
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 16.750.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

RAPORUN TARİHİ	16.10.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-764
DEĞERLEME TARİHİ	15.10.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	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.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 35.000.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

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

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1253
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 31.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	17.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1248
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 30.440.000,00.-TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

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

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1256
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 16.750.000. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	02.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1242
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan 'Altında Bankası Olan Kargir İş Hamı' 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) 45.000.000.-TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

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

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1254
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 22.500.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	11.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1247
DEĞERLEME TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 13.000.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	14.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1245
DEĞERLEME TARİHİ	11.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 25.000.000.-TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	11.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1246
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 15.170.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	18.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1250
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 38.500.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.03.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1257
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
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) 19.250.000.-TL

KOCAELİ BİNASI

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

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	17.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-813
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	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
TESPİT EDİLEN DEĞER (ARSA - EMSAL)	(KDV hariç) 10.000.000.-TL