

2022 HESAP DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



TÜM KÖLBİMİZLE

Ülkemiz 6 Şubat günü Kahramanmaraş merkezli depremlerle derinden sarsıldı.

10 ilimizde yıkımlara neden olan, 13 milyondan fazla insanımızın etkilendiği deprem “Asrın Felaketi” olarak nitelendirildi.

Modern tarihimizin en fazla kayıp verdiğimiz depremi olan Kahramanmaraş depremlerinin hemen ardından, milletimiz, sivil toplum kuruluşlarımız ve kamu kurumlarımız eşine az rastlanır bir dayanışma ile depremzede vatandaşlarımızın yardımına koştu.

İlk andan itibaren enkazların altındaki vatandaşlarımızı sağ çıkarabilmek için canını dişine takan kahramanlarımıza, tüm arama kurtarma ekiplerimize minnettarız. Depremden etkilenen insanlarımıza desteğe koşan görevli ya da gönüllü tüm yardım kuruluşlarına ve sivil toplum kuruluşlarımıza minnettarız.

Devlet millet dayanışması ile adeta bir seferberlik ruhu ortaya koyulmasında katkısı olan herkese, bunun yanında ülkemizin yardımına koşan tüm dostlarımıza şükranlarımızı sunuyoruz.

Biz, Halk GYO ailesi olarak depremde kaybettiğimiz canlarımızın hatırlarının yaşaması, geride kalanların acı ve sıkıntılarının bir nebze de olsa hafiflemesi için elimizden geleni yapacağız.

Biz güçlü bir millet güçlü bir devletiz. Bunun da üstesinden kalkacağımıza inancımız tam. Bir kez daha yitirdiğimiz canlarımıza Allah’tan rahmet, yaralılarımıza acil şifalar diliyoruz. Milletimizin başı sağolsun.



HALKGYO

İÇİNDEKİLER

YÖNETİM KURULU BAŞKANI DEĞERLENDİRMESİ **GENEL MÜDÜR DEĞERLENDİRMESİ**

- I- ŞİRKET PROFİLİ**
- Şirket Hakkında
 - Yönetim Kurulu & Üst Yönetim
 - Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- II- 01 OCAK 2022 – 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**
- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
 - Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
 - Finansal Performans
 - 2022 Gerçekleşmeler & 2023 Hedefler
- III- 01 OCAK 2022 – 31 ARALIK 2022 ŞİRKET FAALİYETLERİ**
- Portföye İlişkin Çalışmalar
 - Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
 - Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
 - Kurumsal Yönetim Çalışmaları
 - Sürdürülebilirlik Çalışmaları
 - İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağılılık Raporu)
- 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:** Gayrimenkullere İlişkin Güncel Değerleme Rapor Özetleri
Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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.

Yönetim Kurulu Başkanı Değerlendirmesi

Değerli İş Ortaklarımız,

2022 yılı gerek dünya gerekse ülkemiz için zorlu geçen bir yıl oldu.

Türkiye, Rusya ve Ukrayna arasında yaşanan savaşın daha büyük insani krizlere yol açmaması için uluslararası alanda örnek bir sorumluluk üstlenirken, ihracat, üretim ve istihdama dayalı “Türkiye Ekonomi Modeli” ile ekonomik istikrarını sürdürdü. Ülkemiz bu kritik ve zor süreçte, güçlü finansal altyapısı sayesinde küresel krizin etkilerini en aza indirirken, artan enflasyon ile mücadelede de önemli bir irade ortaya koydu.

Sektörel açıdan da oldukça zorlu geçen bu dönemi Halk GYO olarak başarılı sonuçlarla tamamladık. 2010 yılında 477 milyon TL öz kaynak ile başladığımız yolculukta, 2022 yıl sonu itibarıyla aktif büyüklüğümüzü 14,3 milyar TL’ye, özkaynaklarımızı ise 10,4 milyar TL’ye taşıdık.

Prestijli projelere imza atarak geliştirdiğimiz portföyümüz ve yatırım çeşitliliğimiz ile ülkemize önemli hizmetlerde bulunduk. Ulaştığımız aktif büyüklükle sektörün önemli bir oyuncusu olduğumuzu kanıtladık. Evra İzmir ve en büyük paydaşlarından biri olduğumuz İstanbul Finans Merkezi’nde yer alan “Halk Ofis Kuleleri” inşaatımız hızla devam etmektedir. Bu projeler tamamlandığında, İstanbul ve İzmir’in kent yaşamının önemli birer parçası haline gelecekler.

2022 yılında ülkemizin endüstriyel altyapı imkânlarına büyük katkı sağlayacağına ve sanayicilerimize yeni bir soluk getireceğine inandığımız Dilovası Modern Sanayi Sitesi’nin lansmanını gerçekleştirdik. Dilovası Modern Sanayi Sitesi, sunduğu imkânlarla üretim, istihdam ve ihracat alanlarında çok önemli avantajlar sağlayacak. Lokasyonu, altyapısı, mimarisi ile sadece sanayicimize değil, yatırımcısına da büyük kazanç potansiyeli sunan projemiz, Halk GYO’nun büyüme vizyonunu ve portföy çeşitlendirme stratejisini de yansıtan önemli bir adım oldu.

Hayata geçirdiğimiz her projede bir taraftan ülke ekonomisine katkı sağlıyoruz, diğer taraftan yatırımcılarımıza, çevreye ve paydaşlarımıza verdiğimiz güven ile gayrimenkul sektörünün lider markası olma yolunda emin adımlarla ilerliyoruz. Cumhuriyetimizin 100. yılında gerek ülkemiz, gerek şirketimiz ve gerekse yatırımcılarımız için daha çok çalışacağız, daha büyük başarılar kazanacağız.

Desteğini esirgemeyen kurucumuz ve ana hissedarımız Halkbank’a, elde ettiğimiz başarılı sonuçlar için fedakâr çalışanlarımıza, bize güvenen tüm paydaşlarımıza şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,
Ergin KAYA
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür Değerlendirmesi

Değerli İş Ortaklarımız,

Dünya ekonomisindeki değişimlerin ülkemiz üzerinde de tesirlerini hissettiğimiz 2022 yılını hedeflerimiz doğrultusunda yatırımlarımızı sürdürerek, ülkemize ve sektörümüze katkı sağlayacak önemli projelere imza atarak başarılı bir şekilde tamamladık.

Küresel belirsizlikler ve finansman koşullarının sıkılaşmasıyla artan emtia fiyatları nedeniyle yıl içerisinde konut talebinde bir miktar durgunluk yaşanmasına rağmen, yıllık satış rakamlarının bir önceki yılın rakamlarından çok uzak olmadığını görmekteyiz. Ekonomi yönetimimizin hızlı ve kararlı adımları, alınan tedbirler ve hayata geçirilen geniş destek programları sayesinde sektörümüzün önümüzdeki dönemlerde dinamizmini daha da artırarak hem üretim hem de satış tarafındaki hareketliliği yakalayacağını değerlendirmekteyiz.

Halk GYO olarak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, ülke ekonomisi için katma değer üretmek, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına var gücümüzle çalışıyoruz. Şirketimiz; düzenli kira gelirleri, yıl boyunca gerçekleşen gayrimenkul satışları ve kira getirisi olan gayrimenkullerin değer artışının sağladığı katkı ile yıl sonunda 6,6 milyar TL net kar ve 10,4 milyar TL özkaynak ile 14,3 milyar TL aktif büyüklüğe ulaştı.

Kurulduğumuz ilk günden beri sektörünün önde gelen, dürüst, şeffaf ve güven duyulan bir yönetim yapısı oluşturarak paydaşlarının haklarını koruyan ve yatırımcılar tarafından her zaman tercih edilen kurumlarından olmayı hedefledik.

2022 yılına bağlı ortaklık kuruluşumuz Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. tarafından başarılı bir lansman ile kamuoyuna tanıtılan Dilovası Modern Sanayi Sitesi ve Sakarya İli, Adapazarı İlçesinde geliştirmekte olduğumuz Paye Sakarya karma projelerimiz damga vurdu.

Modern ve fonksiyonel bir konseptle tasarlanan Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesi ile sanayimize ve sanayicimize avantajlar sağlamayı, hem bölgenin hem de ülkemizin üretimine katkı sağlamayı, oluşturulacak istihdam kapasitesiyle gençlerimize umut olmayı amaçladık. Proje; 133.500 m²'lik arsa üzerinde toplam 183.000 m² inşaat alanı ile, atölye, imalathane, depo, ofis olmak üzere farklı niteliklerde 350 bağımsız bölümden meydana geliyor. Çevreye duyarlılık ilkesiyle tasarlanan Dilovası Modern Sanayi Sitesi, güneş enerjisinden yararlanan ve yağmur suyunu depolamaya imkân sağlayan bir altyapıya sahip olacak.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Sakarya'nın en iyi konsept yaşam projesi Paye Sakarya ise; toplam 60.000 m² arazi üzerinde, farklı ölçeklerde 426 adet konut ve 34 adet ticari üniteden oluşuyor. Yatay mimarisi ve geniş peyzaj alanlarıyla Paye Sakarya bölgenin en gözde projeleri arasında yerini alacak.

Ayrıca ülkemizin mega projelerinden biri olan İstanbul Finans Merkezi'nde inşa ettiğimiz 46 ve 34 katlı Halk Ofis Kuleleri'ndeki A Blok için ana ortağımız Halkbank ile imzaladığımız 2 yıllık kira sözleşmesini kamuoyu ile paylaştık. İzmir'in kent yaşamına yakışan yenilikçi bir proje anlayışıyla yola çıktığımız, Alsancak'ta yükselen Evora İzmir'in satışlarında ise hedeflediğimiz noktalara ulaştık.

Hayata geçirdiğimiz projelerle ülke ekonomisine değer katmayı, güçlü işbirlikleriyle portföyümüzü zenginleştirmeyi ve çevreye duyarlılığımızı her projemizde öne çıkarmayı sürdüreceğiz.

2023 yılının büyüme yolculuğumuza ivme kazandıracak, yeni başarılar elde edeceğimiz verimli bir yıl olmasını temenni ediyoruz. Şirketimizde kariyer ve bireysel gelişimi öncelikli hedef olarak belirleyip, çalışanlarımızı doğru rollerle ve sorumluluklarla motive ederek geleceğin liderlerini Halk GYO ailesinde yetiştirmeyi önemsiyoruz.

Şirketimize desteğini esirgemeyen ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. başta olmak üzere, tüm hissedarlarımıza, saygıdeğer Yönetim Kurulu üyelerimize ve çok değerli çalışanlarımıza teşekkür ediyor, şükranlarımı sunuyorum.

Saygılarımla,

Erdal BEKİN
Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

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 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kısa Tarihçe

2010-2011

Ekim 2010

Kuruluş

Nisan 2011

Beyoğlu binasının portföye katılması, geliştirilerek, Eylül 2011’de 18,5 Milyon TL kar ile satılması

Eylül 2011

Bakırköy arsasının portföye katılması

Aralık 2011

Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması

**Gayrimenkul satışının karlılığı yaptığı katkı ile ilk mali yılda (2011) 30 milyon TL net kar elde edilmesi...*

2012

Ocak 2012

Eskişehir arsasının portföye katılması

Şubat 2012

Bakırköy arsasının, minimum 90,5 milyon TL net garanti gelir ile ihale edilmesi

Nisan 2012

Dedeman Grubu ile Levent otel binası için 10 yıllık kiralama sözleşmesi imzalanması

Eylül 2012

Kocaeli Şekerpınar arsasının portföye katılması

Eylül 2012

Şirketimiz Genel Müdürlüğü’nün Şerifali bölgesine taşınması

2013

Ocak 2013

Levent Otel projesine başlanması

Ocak 2013

Kasım 2012’de Emlak Konut GYO tarafından Akdeniz İnşaat’a ihale edilen IUFM projesinin kazı ve iksa çalışmalarının başlaması

Şubat 2013

Halka arz işlemlerinin tamamlanması ve halka arzdan 250 milyon TL hasılat elde edilmesi

Nisan 2013

Eskişehir Panorama Plus konut projesine başlanması

Ağustos 2013

Şekerpınar Bankacılık Merkezi’nin yapı izin ruhsatının alınması ve inşasına başlanması

Aralık 2013

Karşıyaka binamızın 18 milyon TL değer ile satılması ile satış sürecinden yaklaşık 9 milyon TL kar elde edilmesi

2014

Ocak 2014

Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Mart 2014

Halk Ofis Şekerpınar için inşaat ruhsatının alınması

Eylül 2014

İstanbul Sancaktepe’de konut projesi geliştirmek üzere Vakıf GYO ile adi ortaklık kurulması

Ekim 2014

Planlanan konut projesi kapsamında adi ortaklık adına 110 milyon TL’ye arsa satın alınması

Aralık 2014

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi için ÇED kararının alınması

2015

Mart 2015

Salıpazarı Binasının otel projesine dönüştürülmesi ve 20 yılına kiralanması

Haziran 2015

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesinin inşaat yapı izin ruhsatlarının alınması

Temmuz 2015

Levent Otel projesinin tamamlanması ve Dedeman Grubu’na teslimi, otelin hizmet vermeye başlaması

Eylül 2015

Panorama Plus projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Kasım 2015

Vakıf GYO ortaklığı ile gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Konut Projesi’nin inşaatına ve satışlarına başlanması

Aralık 2015

Şekerpınar Bankacılık Merkezi’nin Halkbank’a kiralanması

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2016	2017	2018
Nisan 2016 Erzurum arsasının portföye katılması ve konut projesi geliştirmek üzere Er Konut A.Ş. ile adi ortaklık kurulması	Ocak 2017 Salıpazarı Otel Projesi için tadilat ruhsatının alınması	Mart 2018 IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanması
Mayıs 2016 Er Konut A.Ş ile müşterek olarak gerçekleştirilen Şehristan Konutları projesinin inşaat ve satışlarına başlanması	Mayıs 2017 Halk Ofis Şekerpınar binasının pazarlama süreci için danışman firma seçimi	Haziran 2018 Salıpazarı Otel Binasının hizmete açılması
Haziran 2016 IUFM Halk Ofis Kuleleri projesinde ana yüklenici seçimi için ihale sürecine başlanması	Temmuz 2017 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak belirlenmesi</i>	Temmuz 2018 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi</i>
Kasım 2016 Kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan Caddebostan Binası için ana yüklenici firmanın seçilmesi	Ağustos 2017 İzmir Evora Projesi için Teknik Yapı ile Adi Ortaklık kurulması	Eylül 2018 Evora İzmir projesinin ilk 451 adetlik bağımsız bölümü için yapı ruhsatının alınması ve ön satışların başlaması
Aralık 2016 Halk Ofis Şekerpınar için kiralama/satış sürecinin başlatılması	Ekim 2017 100 milyon TL'lik ilk finansman bonusu ihracı	Eylül 2018 Evora İzmir projesinin 321 adet bağımsız bölümü için daha yapı ruhsatının alınması
Aralık 2016 <i>IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi ana yüklenici seçim sürecinin tamamlanması, YDA İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanması ve proje inşaatına başlanması</i>	Kasım 2017 <i>Şirketimizin 9,24 kurumsal yönetim notu ile BIST Temettü Endeksine dahil olması</i>	Kasım 2018 <i>Şirketimizin 9,24 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,27 seviyesine yükseltilmesi</i>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2019	2020	2021
Şubat 2019 Portföyümüzde yer alan Bahçelievler 2 Binasının İpekyol Giyim A.Ş.'ye kiralanması	Temmuz 2020 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi</i>	Şubat 2021 <i>Şirketimizin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun 9,22 olarak belirlenmesi</i>
Temmuz 2019 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi</i>	Ekim 2020 Portföyümüzde yer alan Beyoğlu Binasının Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.'ye kiralanması	Şubat 2021 Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı konumunda olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında "Dilovası Sanayi Projesi" için hasılat paylaşımı sözleşmesinin imzalanması
Eylül 2019 Şehristan Konutları Projesi devir işlemleri ve karşılığında 29 milyon TL'ye arsa satın alınmasına ilişkin sözleşme imzalanması	Kasım 2020 <i>Şirketimizin 9,31 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,29 olarak güncellenmesi</i>	Nisan 2021 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun "AA+ (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notunun ise "A-1+ (Trk)/Stabil" olarak belirlenmesi</i>
Kasım 2019 <i>Şirketimizin 9,27 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,31 seviyesine yükseltilmesi</i>	Aralık 2020 Gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet göstermek üzere Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. unvanı ile 15.000.000.-TL sermayeli bir şirket kurulması	Ekim 2021 Şirketimizin Sürdürülebilirlik Komitesi'nin kurulması
	Aralık 2020 Şirketimiz portföyünde yer alan Nişantaşı Binasının, Şirketimiz bağlı ortaklığı Halk Yapı Geliştirme A.Ş.'ye satılması	Aralık 2021 Şirketimizin "Adapazarı Projesi" için asgari 30 milyon TL hasılat beklentisi ile "İş Birliği Protokolü" imzalaması

2022
Nisan 2022 Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun "AA+ (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notunun ise "J1+ (Trk)/Stabil" olarak "yatırım yapılabilir" kategoride belirlenmesi
Haziran 2022 <i>İFM Halk Ofis Kuleleri A Blok</i> Binasının ana ortağımız T.Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması
Kasım 2022 <i>Dilovası Modern Sanayi Sitesi</i> projesinin lansmanı ve ön satışlarına başlanması
Antalya arsalarının portföye dahil edilmesi
Mayıs 2022 <i>Gayrettepe</i> Binasının portföye dahil edilmesi

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 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 – 31.12.2022 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 Üyelğine atandı.



Raci Kaptan KOLAYLI
Bağımsız YK Üyesi

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



Fuat GEDİK
Bağımsız YK Üyesi

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



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 – Aralık 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-Aralık hesap döneminde 73 kez toplanmış ve bu toplantılarda 119 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Halk GYO A.Ş.), Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Halk GYO A.Ş.'de önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hususların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda bulunduğum ilişkiimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya iradiyazı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli miktarda ticari ilişki kurmamış olduğumu,

Son beş yıl içerisinde, başta Halk GYO A.Ş.'nin denetimi (vergî denetimi, kamusal denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Halk GYO A.Ş.'nin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

Bağımsız üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunacağımı, Halk GYO A.Ş. ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak doğru karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklilikleri tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

Halk GYO A.Ş.'nin veya Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların, yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin özet finanslarda ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

beyan ederim.

24.06.2020
Raci Kaptan KOLAYLI

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Halk GYO A.Ş.), Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Halk GYO A.Ş.'de önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hususların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda bulunduğum ilişkiimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya iradiyazı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli miktarda ticari ilişki kurmamış olduğumu,

Son beş yıl içerisinde, başta Halk GYO A.Ş.'nin denetimi (vergî denetimi, kamusal denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Halk GYO A.Ş.'nin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

Bağımsız üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunacağımı, Halk GYO A.Ş. ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak doğru karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklilikleri tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

Halk GYO A.Ş.'nin veya Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların, yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin özet finanslarda ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

beyan ederim.

27.05.2021
Fuat GEDİK

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 4 defa toplanıp, 4 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 9 defa toplanmış olup, 9 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 6 defa toplanmış olup, 6 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 – 31.12.2022 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 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

Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu’nun, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde oluşturulan komiteleri, Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler en az üç ayda bir olmak üzere toplanmış ve mevcut çalışma esaslarına giren konular dahilinde düzenli olarak Yönetim Kurulu’nu bilgilendirmiştir.

Bu kapsamda;

Kurumsal Yönetim Komitesi; Dönem boyunca Şirket’in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmek ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmuştur. Komite, her çeyrek mali dönem sonrası Şirket’in yıllık faaliyet raporu, Yatırımcı İlişkileri bölümü faaliyet raporu ve dönem içerisinde Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum anlamında yaptığı çalışmaları değerlendirmek üzere, Yönetim Kurulu gündemine girmesi gereken konularda gerekli toplantıları yapmış, rapor ve görüşlerini Yönetim Kurulu’na sunmuştur. Komite, yıl içerisinde 4 defa toplanmış olup, ilgili konular hakkında, Yönetim Kurulu’na sunulmak üzere, 4 adet rapor düzenlemiştir.

Denetimden Sorumlu Komite; Şirketin iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi, bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve ilgili kuruluşun çalışmalarının izlenmesi, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi ve Şirket’in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması başta olmak üzere, Yönetim Kurulu gündemine girmesi gereken konularda gerekli toplantıları yapmış, rapor ve görüşlerini Yönetim Kurulu’na sunmuştur. Komite, sayılan konu başlıkları dahilinde yıl içerisinde 9 defa toplanmış olup, toplantı sonucunda Yönetim Kurulu’na sunulmak üzere, 5 adet rapor düzenlemiştir.

Riskin Erken Tespiti Komitesi; Yıl içerisinde Şirket faaliyetleriyle ilgili kredi riski, faiz risklerine ilişkin büyüklükler, likidite oran bildirim cetveli, Şirketin hukuki ve operasyonel riskleri, Şirketin devam eden projelerinde, iş sağlığı ve güvenliği uygulaması konu başlıklarında toplantılar yaparak, toplantı sonrası hazırladığı raporları Yönetim Kurulu’na sunmuştur. Komite, yıl içerisinde 6 defa toplanmış olup, toplantı gündemdeki konular hakkında Yönetim Kurulu’na sunulmak üzere 6 adet rapor düzenlemiştir.

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.

Saygılarımızla,
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 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.

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 3.716.816 TL'dir. (1 Ocak – 31 Aralık 2021: 2.371.433 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 Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 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	
	31.12.2022			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
Halk 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 31 Aralık 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 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 – 31.12.2022 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

31 Aralık 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 – 31 ARALIK 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

ABD ekonomisi dördüncü çeyrekte yüzde 2,9 oranında büyüyerek bir önceki çeyrekte gerçekleşen yüzde 3,2'lik büyümenin gerisinde kaldı. Ekonominin en büyük bölümünü oluşturan kişisel tüketim ise yüzde 2,1 ile tahminlerin altında bir artış gösterdi. Ülke ekonomisi, 2022'nin ilk çeyreğinde yüzde 1,6 ve ikinci çeyreğinde yüzde 0,6 küçülmüştü. Üçüncü çeyrekte ise yüzde 3,2 büyümüştü. 2022'nin ilk yarısında art arda iki çeyrekte yaşanan daralma, resesyon endişelerini artırmıştı. ABD ekonomisi yılın tamamında ise yüzde 2,1 oranında büyüme kaydetti.

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 yükseldi. Eylül ayında ise son yedi ayın en düşük seviyesinde yüzde 8,2 olarak gerçekleşti. Aralık ayında yıllık bazda beklentilere paralel yüzde 6,5'e gerileyen enflasyon, aylık bazda yüzde 0,1'lik düşüş ile Mayıs 2020'den bu yana gerçekleşen ilk negatif veri oldu. Bu düşüş trendinin en önemli nedenleri petrol fiyatlarındaki son altı aydaki gerileme ve FED'in sıkılaştırma adımlarını kararlılıkla sürdürmesi oldu.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 gerçekleşti. Ekim 2022'de yüzde 3,7'ye yükselirken Aralık ayında, Eylül ve Temmuz aylarında da görülen ve Şubat 2020'den bu yana en düşük oran olan yüzde 3,5'e geriledi.

2022 2.çeyrekte yükselen enflasyon, sıkılaştıran para politikası ve Rusya'dan enerji kesintilerine ilişkin endişelerin resesyon beklentilerini artırmasına rağmen tahminleri aşarak yıllık yüzde 4,3 büyüyen **Euro Bölgesi ekonomisi**, enerji fiyatlarının yüksek kalmaya devam etmesiyle üçüncü çeyrekte yıllık yüzde 2,3 oranında büyümüştü. Bölgede ekonomi 2022'nin dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,1 büyümeye kaydederken, yıllık bazda ise yüzde 1,9 büyüdü. Yıl boyunca yüksek enflasyon ve artan borçlanma maliyetlerinin yanı sıra tedarik zinciri darboğazları büyümeyi sınırlamaya devam etti. 2022'nin tamamı düşünüldüğünde, Euro bölgesi ekonomisinde büyüme yüzde 3,5 olarak gerçekleşti.

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 fiyatlarında artışın hızlanmaya devam etmesiyle birlikte %8,6'lık piyasa beklentilerinin üzerine çıkarak yüzde 8,9'a yükselmisti. Avronun 20 yılın en düşük seviyesini görmesi ve bloğun enerji krizinin derinleşmesi ile birlikte Ekim ayında yüzde 10,6 seviyesine yükselen enflasyon oranı, Aralık ayında enerji fiyatlarındaki keskin düşüşle 9,2 seviyesine geriledi.

2022 Ocak ayında yüzde 6,9 olan işsizlik oranı ise, 2022 Nisan ayında yüzde 6,7'ye düşerken Ekim ayında, büyüme odaklı politikalar ve işgücü piyasasında pandemin etkisinin azalmaya devam etmesiyle yüzde 6,5 ile son zamanların en düşük seviyesini gördü. Aralık ayında ise yüzde 6,5 olan piyasa tahminlerinin üzerinde, Kasım ayındaki seviyeyle aynı kalarak yüzde 6,6 oldu.

Türkiye Ekonomisi

2021 yılını bir önceki yıla göre yüzde 11,4 oranında büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2022 3.çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 3,9 oranında büyüdü. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; finans ve sigorta faaliyetleri yüzde 21,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri yüzde 13,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri yüzde 12,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 7,6, hizmet faaliyetleri yüzde 6,9, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 4,9, gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,1, tarım, ormancılık ve balıkçılık yüzde 1,1 ve sanayi yüzde 0,3 arttı; inşaat sektörü ise yüzde 14,1 oranında azaldı.

İşsizlik oranı Kasım ayı itibarıyla yüzde 10,2 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde yüzde 8,8 iken kadınlarda yüzde 12,9 olarak tahmin edildi. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı yüzde 48,6 oldu.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Ocak ayında yıllık yüzde 48,69 seviyesine ulaşan tüketici enflasyonundaki değişim ise, 2022 Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre yüzde 64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre yüzde 72,31 olarak gerçekleşti. Yıllık üretici enflasyonu ise Aralık ayında yüzde 97,72 artış gösterdi.

Ekonomik güven endeksi Kasım ayında 96,9 iken, Aralık ayında yüzde 0,7 oranında artarak 97,6 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, hizmet sektörü güven endeksi, perakende ticaret sektörü güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksindeki artıştan kaynaklandı.

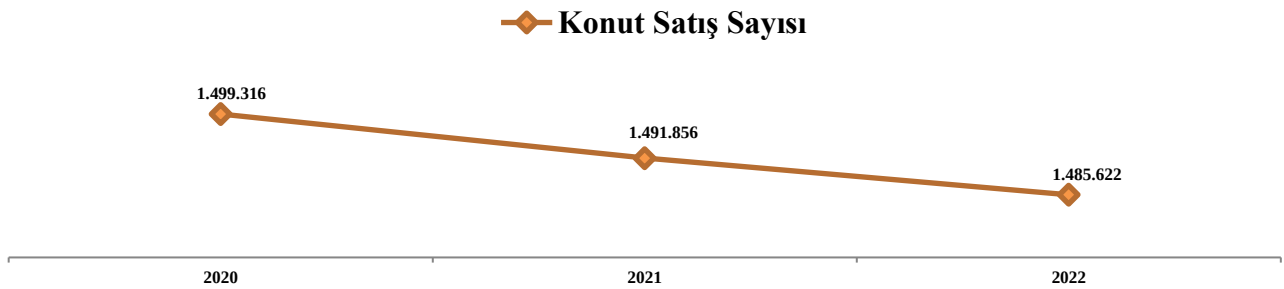
Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2022 yılı üçüncü çeyrekte yıllık yüzde 14,1 oranında küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise yıllık bazda %yüzde 4,1 olarak açıklandı. 2022 yılı üçüncü çeyrekte inşaat sektörünün GSYH içindeki payı cari fiyatlarla yüzde 4,5, gayrimenkul faaliyetlerinin payı ise yüzde 3,1 olarak gerçekleşti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 96,9 oranında arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 1,17, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 103,47 arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi yüzde 108,55, işçilik endeksi yüzde 87,92 arttı.

Türkiye genelinde **konut satışları** Ocak-Aralık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4 oranında azalarak 1 milyon 485 bin 622 adet oldu.



Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla bir önceki yılın aynı ayına göre %174,3 oranında artışla 628,6 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar Türkiye ortalaması için 16.984,1 TL'ye yükseldi.

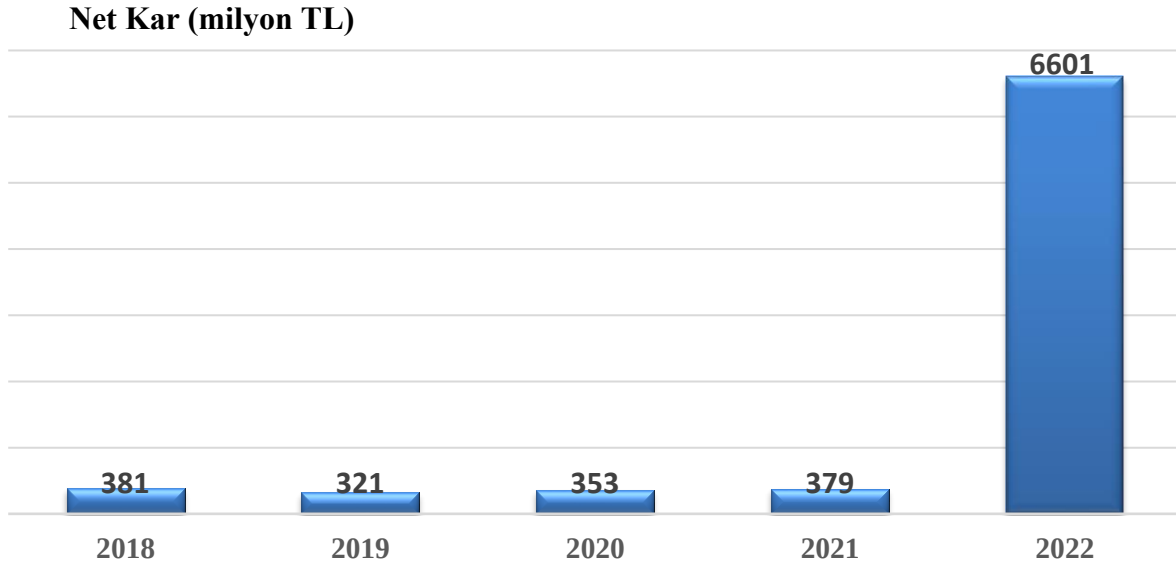
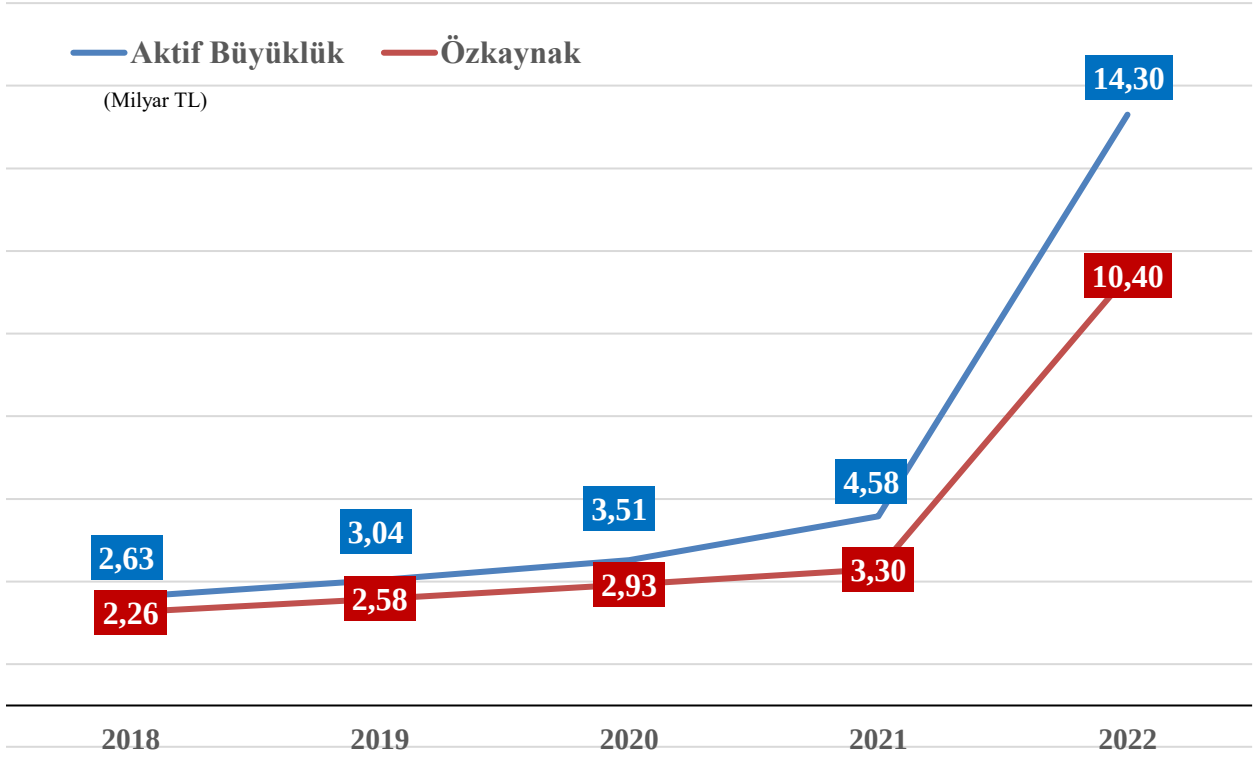
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Finansal Performans

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021
Hasılat	165.280.766	104.596.247
Satışların Maliyeti (-)	(22.545.353)	(33.155.069)
BRÜT KAR	142.735.413	71.441.178
Genel Yönetim Giderleri (-)	(35.286.833)	(23.272.674)
Pazarlama Giderleri (-)	(26.095.433)	(5.491.793)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.571.110.176	380.015.122
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(8.468.427)	(1.483.861)
ESAS FAALİYET KARI	6.643.994.896	421.207.972
FİNANS MAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	6.643.994.896	421.207.972
Finansman Giderleri (-)	(39.642.541)	(42.651.590)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	6.604.352.355	378.556.382
Dönem Vergi Gideri	(1.952.888)	-
DÖNEM KARI	6.602.399.467	378.556.382
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		
Pay Başına Kazanç	4,2053	0,3711
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.271.093)	162.940
Tanımlanmış Fayda Planları		
Yeniden Ölçüm Kazançları	(1.271.093)	(7.910)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	6.601.128.374	378.548.472

Bilanço Verileri	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Aktifler	14.307.529.731	4.578.221.287
Özkaynaklar	10.433.172.290	3.300.178.143
Toplam Finansal Borç	1.723.994.243	1.013.613.374
Temel Rasyolar	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Borç / Özkaynaklar	%16,52	%30,71
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%70,64	%72,08
Ortalama Aktif Karlılık (ROA)	%68,23	%9,35
Ortalama Özkaynak Karlılığı (ROE)	%96,13	%12,16

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



4- 2022 Gerçekleşmeler & 2023 Hedefler

Şirketimiz, düzenli kira gelirlerinin, yıl boyunca gerçekleşen konut satışlarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının sağladığı katkı ile yılsonunda 6,6 milyar TL net kar açıklamış ve 10,4 milyar TL özkaynak ile 14,3 milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmıştır. Şirketimizin ortalama özkaynak karlılık oranı *yüzde 96,13* olarak gerçekleşirken, bu yıl için yaklaşık *yüzde 40* olarak öngörülen ve ikinci çeyrek döneminde revize edilerek faaliyet raporunda kamuoyuna duyurulan ortalama aktif karlılık oranı ise *yüzde 68,23* olarak gerçekleşmiştir.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2022 yılsonunda elde ettiği toplam brüt hasılat rakamı 165,2 milyon TL olurken, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 13,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem içerisinde, bağlı ortaklığımız Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında imzalanan %50-%50 paylaşımlı arsa satışı karşılığı hasılat paylaşım sözleşmesi çerçevesinde hayata geçen ***Dilovası Modern Sanayi Sitesi*** projesinin temelleri atılmış ve projenin Kasım ayında lansmanı yapılarak ön satışlarına başlanmıştır. Projede yılsonu itibarıyla 74 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir.

Adapazarı Sakarya bölgesinde de, yüklenici ve arsa sahibi olan üçüncü taraflarla iş birliği protokolü imzalayarak, yaklaşık 60 dönümlük alanda konut ve kısmi ticari alan projesi gerçekleştirmek üzere çalışmalarına başladığımız ***Paye Sakarya*** projemizin de temeli atılmış ve projenin lansman ve ön satış çalışmalarına başlanmıştır.

Dönem boyunca mevcut projelerimizde de inşaat ve satış süreçleri devam etmiştir. İstanbul Finans Merkezi kapsamındaki ***Halk Ofis Kuleleri*** ve ***Evora İzmir*** projemizin inşaatları tüm hızıyla sürerken, Halk Ofis Kuleleri A Blok için ana ortağımız Halkbank ile imzaladığımız 2 yıllık kira sözleşmesi kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Gayrimenkul portföyünü, “yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmak” ana stratejisi ile yöneten ve yatırımlarına devam eden Şirketimizin, tüm bu gelişmeler çerçevesinde, 2023 yılında da yaklaşık **%10** oranında ortalama aktif karlılığa ulaşması hedeflenmektedir.

Saygılarımızla,

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

01 OCAK 2022 – 31 ARALIK 2022 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

2022 Ocak-Aralık 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 – 31.12.2022 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) (TRDHVKA32327)	250.000.000	TL	29.11.2022	01.03.2023	Yıllık Basit Getiri / %21 Yıllık Bileşik Getiri / %22,71	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA42326)	100.000.000	TL	24.01.2023	25.04.2023	Yıllık Basit Getiri / %20,50 Yıllık Bileşik Getiri / %22,13	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52341)	200.000.000	TL	08.02.2023	09.05.2023	Yıllık Basit Getiri / %21,50 Yıllık Bileşik Getiri / %23,31	Nitelikli Yatırımcı

2.İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91927)	75.000.000	TL	21.05.2019	17.09.2019	Dönemsel Getiri / %7,6616 Yıllık Basit Getiri / %23,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA1914)	205.000.000	TL	20.08.2019	17.12.2019	Dönemsel Getiri / %5,7054 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12022)	75.000.000	TL	17.09.2019	07.01.2020	Dönemsel Getiri / %4,5720 Yıllık Basit Getiri / %14,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32012)	100.000.000	TL	09.10.2019	10.03.2020	Dönemsel Getiri / %5,8684 Yıllık Basit Getiri / %14,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52010)	185.000.000	TL	17.12.2019	12.05.2020	Dönemsel Getiri / %4,3898 Yıllık Basit Getiri / %10,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62027)	75.000.000	TL	07.01.2020	02.06.2020	Dönemsel Getiri / %4,1884 Yıllık Basit Getiri / %10,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82025)	75.000.000	TL	10.03.2020	18.08.2020	Dönemsel Getiri / %4,3227 Yıllık Basit Getiri / %9,80	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA92057)	100.000.000	TL	02.06.2020	29.09.2020	Dönemsel Getiri / %2,8038 Yıllık Basit Getiri / %8,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62017)	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) (TRDHVKA62124)	180.000.000	TL	23.06.2021	12.10.2021	Dönemsel Getiri / %5,7629 Yıllık Basit Getiri / %18,95	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2126)	150.000.000	TL	01.07.2021	09.11.2021	Dönemsel Getiri / %6,8192 Yıllık Basit Getiri / %19,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2134)	120.000.000	TL	28.07.2021	23.11.2021	Dönemsel Getiri / %6,1748 Yıllık Basit Getiri / %19,10	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2110)	150.000.000	TL	18.08.2021	08.12.2021	Dönemsel Getiri / %5,8300 Yıllık Basit Getiri / %19,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22211)	180.000.000	TL	12.10.2021	08.02.2022	Dönemsel Getiri / %5,8196 Yıllık Basit Getiri / %17,85	Nitelikli Yatırımcı
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
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82225)	230.000.000	TL	23.08.2022	29.11.2022	Yıllık Basit Getiri / %19,50 Yıllık Bileşik Getiri / %20,93	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA123129)	158.000.000	TL	25.10.2022	24.01.2022	Yıllık Basit Getiri / %22,25 Yıllık Bileşik Getiri / %21,84	Nitelikli Yatırımcı

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	708.000.000	TL
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 15.12.2022 / 74-1805	-	TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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.

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 16 Kasım 2022 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 15 Aralık 2022 – 74/1805 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 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 2021 yılın oluşturulmuştur. Şirketin Sürdürülebilirlik Politikası hazırlanmasına ilişkin çalışmaları ise devam etmektedir.

Şirketimiz tüm faaliyetlerinde, toplumsal cinsiyet eşitliği, insana yakışır iş, ekonomik büyüme ve eşitsizliklerin azaltılması ve tüm kaynakların verimli kullanımı hususlarını ön planda tutarak, enerji verimliliği ve sürdürülebilirliğini önemseyen, kullanılan malzemelerle yeşil alan kullanımını artırıp, düşük CO2 emisyonu hedefleyen sürdürülebilir projeler hayata geçirmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketimiz faaliyetleri esnasında çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında herhangi bir yasal yaptırıma maruz kalmamış ve uygulamaları sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı Şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Şirketimiz gayrimenkul projeleri çevreyle uyumlu, karbon salınımı olmayan malzemelerle üretilir, hastanelerden, veri merkezlerine, tarihi binalardan okullara kadar tüm bina tipleri için uluslararası olarak geliştirilmiş bir yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED sertifika sahibidir.

Halk GYO 2013 yılından beri LEED sertifikasyonunu yürüten USGBC'nin (U.S. Green Building Council-Amerikan Yeşil Binalar Konseyi) kurumsal üyesidir. Tamamlanan 6 projesinin 3'ü LEED sertifikası almıştır Devam eden projelerden biri için ise sertifikasyon süreci devam etmektedir.

Halk GYO Leed Sertifikasyonu Alınmış Olan Tamamlanan Projeler;

- ✓ Eskişehir Panorama Plus (Leed Silver)
- ✓ Levent Otel (Leed Gold)
- ✓ Şekerpınar Bankacılık Merkezi (Leed Gold)

Halk GYO Leed Sertifikasyon Süreci Devam Eden Projeler;

- ✓ İstanbul Finans Merkezi 'Halk Ofis Kuleleri' (Planlanan Leed Platinum)

Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %37 tasarruf, elektrik kullanımında %34 tasarruf sağlanmıştır. Az su tüketen ıslak hacim ekipmanları kullanılarak %54 oranında atık su miktarı azaltılmıştır. İnşaat safhasında %77 oranında inşaat atıkları geri dönüşümü sağlanmıştır. Kullanılan malzemelerin içeriğinde, %33 oranında geri dönüştürülmüş malzeme bulunmaktadır.

Levent Otel Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %31 tasarruf, elektrik kullanımında %24 tasarruf sağlanmıştır. Projedeki peyzaj sulamanın tamamı gri su kullanımı ile sağlanmıştır. Yüksek verimli ıslak hacim armatür seçimi ve arıtma suyunun rezervuar ve pisuarlarda kullanımı ile %44 oranında azaltım sağlanmıştır. Yüksek yoğunluklu kullanımı olan alanlarda, CO2 sensörleri ile iç ortam hava kalitesinin ölçülmesi ve gerekli taze havanın sağlanması otomasyon sistemi üzerinden yapılmaktadır.

Şekerpınar Bankacılık Merkezi Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %49 tasarruf, elektrik kullanımında %46 tasarruf sağlanmıştır.

İstanbul Finans Merkezi ‘Halk Ofis Kuleleri’ LEED sertifikasyonu kapsamında;

İstanbul Finans Merkezi Projesi için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na yayımlanan tasarım el kitabı ve master kitapçık gerekleri çerçevesinde Gold seviyesinde LEED sertifikası tüm paydaşlar için zorunlu kılınmıştır. Fakat projenin çoklu paydaş yapısından kaynaklı rekabet ortamı nedeni ile bu projede Leed sertifikasının en üst seviyesi olan Leed Platinum hedeflenmiştir ve çalışmalar bu doğrultuda yürütülmektedir. Halk Ofis Kuleleri’nde Leed sertifikasının LEED BD+C (Building Design + Construction) olması, diğer bir anlamda Shell&core (kabuk çekirdek) olma prensibine göre başvuru yapılmıştır. Ayrıca, IFM genelinde ise LEED ND (Neighbourhood Development) sertifikasına başvurulması Emlak Konut ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hedeflenmekte olup, bu doğrultuda gerekli danışmanlar ile çalışmalar başlatılmıştır.

Su kullanımında %40 tasarruf, elektrik kullanımında %30 tasarruf öngörülmektedir. Ayrıca verimli enerji kullanımı kapsamında, yenilikçi bir gelişme olan buz depolama sisteminin yapılması planlanmaktadır. İçinde bulunduğumuz inşaat safhasında %50 oranında inşaat atıklarının geri dönüşümü sağlanmakta olup, düzenli takip edilerek bu oranın %75’e çıkarılması ve ilave puan alınması hedeflenmektedir. CO sensörleri ile iç hava kalitesi takibi yapılabilecektir.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi kapsamında;

Ortak alan enerji tüketiminin büyük bir kısmının, çatı alanına yerleştirilmiş olan fotovoltaik güneş panellerinden sağlanması planlanmıştır.

Yağmur sularının ve açılacak kuyulardan elde edilecek suyun peyzaj sulamasında kullanılması, otomatik sulama sistemi ile su sarfiyatının azaltılması hedeflenmiştir.

Peyzaj alanları için az su tüketen bitkilerin kullanımına önem verilmiş olup bisiklet park alanları yaratılmıştır.

Atölyelerin gün ışığından faydalanması ve enerji tasarrufu sağlamak amacıyla binalarda geniş açıklıklı doğramalar tasarlanmıştır. Aydınlatmada düşük enerji tüketimli led ampuller kullanılmaktadır.

Araç şarj istasyonları kurulması planlanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

Bu rapor Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesinin ilk üç fıkrası ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (II-17.1) "Yaygın ve süreklilik arz eden işlemler" başlıklı 10.maddesi'ne istinaden hazırlanmıştır.

HUKUKİ İŞLEMLER

A- Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

	31 Aralık 2022
Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	17.306.758
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	446.611.735
Halk Bank A.Ş. (Pos)	300.000
Toplam	464.218.493
Ertelenmiş Gelirler	
Halk Bank A.Ş.	840.000.000
Toplam	840.000.000
Peşin ödenmiş giderler	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	1.899.844
Toplam	1.899.844
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımı	
Halk Bank A.Ş.	373.825.000
Toplam	373.825.000
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar	
Halk Bank A.Ş. (Faiz ve Komisyon Giderleri)	35.297.690
Halk Finansal Kiralama A.Ş. (Finansal Giderler)	45.073.211
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	95.755.605
Toplam	176.126.506
Finansal borçlanmalar	
Halk Bank A.Ş. –Kısa Vadeli	239.581.869
Halk Bank A.Ş. –Uzun Vadeli	832.388.026
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Kısa Vadeli	77.962.926
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Uzun Vadeli	53.287.984
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	418.475.795
Toplam	1.621.696.599
İlişkili taraflara ticari borçlar	
Halk Bank A.Ş. Kısa Vadeli	27.430
Halk Bank A.Ş. Uzun Vadeli	85.000.000
Toplam	85.027.430

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İlişkili Taraflardan Gelirler

	31 Aralık 2022
<i>Kira gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	60.097.037
Toplam	60.097.037
<i>Faiz gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	21.829.926
Toplam	81.926.963

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği hasılatın yaklaşık %50'si ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraf Giderleri

Giderler	31 Aralık 2022
<i>İlişkili taraflara ödenen faiz, finansman ve getiri giderleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	(55.628.754)
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	(104.656.153)
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	(45.073.211)
<i>İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri</i>	
Halkbank A.Ş.	(955.599)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	(375)
Toplam	(206.688.717)

A.1. Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1. Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralananabilir 18 adet taşınmaz Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde bu binalardan kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Bu kiralamalar Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak yapılmıştır. Yıl içindeki toplam kira geliri 60.097.037 TL tutarındadır. Şirketimiz ayrıca İstanbul Finans Merkezi projesi A bloğunu Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiralamış olup, 840.000.000 TL ertelenmiş kira geliri bulunmaktadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Faiz Gelirleri

Şirketimiz, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 21.829.926 TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu tutarın 4.496.960 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.2. Giderler

a) Banka Faiz Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredisi için 2022 yılında 55.628.754 TL faiz ve komisyon gideri oluşmuştur. Bu tutarın 39.305.203 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Banka İşlemleri Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 955.599 TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu tutarın tamamı teminat mektubu ve sair bankacılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır. Bu tutarın 489.447 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

c) Varlık alımı

Şirketimiz, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii, 27943 ada, 17-57-58 parsellerde kayıtlı sırasıyla; 31.228,62 m², 31.499,43 m² ve 172,52 m² alanlı gayrimenkulleri 200.000.000 TL bedelle, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi 418 Ada 145 numaralı parselde yer alan 29 adet bağımsız bölümden oluşan binayı 173.825.000 TL bedelle ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den satın alınarak portföyüne dahil etmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.3. Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2022 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 1.071.969.895 TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan kredilerin 851.232.716 TL'si şirketin kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredi ve 3.000.000 TL'si rotatif kredi, şirketin İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu 217.737.179 TL spot ve rotatif kredilerden meydana gelmektedir. Aylık eşit taksitli, spot ve rotatif kredilerin 31.12.2022 tarihi itibarıyla kalan tutarlarının 239.581.869 TL'si kısa vadeli, 832.388.026 TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2022 yılında 55.628.754 TL finansman gideri oluşmuş olup, bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

A.2. Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

1.2.1 Gelirler

Bulunmamaktadır.

1.2.2 Giderler

a) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 104.656.153 TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde 99.426.785 finansman gideri, 5.229.368 TL'si aracılık hizmetleri komisyonlarından meydana gelmektedir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 45.073.211 TL finansman gideri oluşmuştur. Bu işlemin 6.501.057 TL'si faiz ile ilgili giderinden 38.572.154 TL ise kur farkı maliyetinden oluşmaktadır. Finansman giderlerinin tamamı dönem içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Diğer Giderler

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirketimizin Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapmış olduğu finansal danışmanlık ve aracılık işlemlerden dolayı 375.000 TL dönem gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

c) Finansman Tutarları

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile kira sertifikası ihracı yapmış olup, 418.475.795 TL finansal borcu oluşmuştur. Yapılan işlemlere ilişkin olarak 2022 yılında 104.656.153 TL dönem finansman gideri meydana gelmiş olup, 95.755.605 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile finansal kirala sözleşmesi imzalanmış olup, 2022 yıl sonunda 131.250.909-TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan İşlemlere ilişkin olarak 2022 yılında 45.073.211-TL dönem finansman gideri meydana gelmiş olup, tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

B- Hakim Şirketin Yönlendirmesi ile Yapılan İşlemler

Yoktur.

C- Hakim Şirket ya da Bağlı Şirket Yararına Yapılan İşlemler

Yoktur.

ALINAN ÖNLEMLER

Yukarıda detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayiçleri baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri bağımsız gayrimenkul değerleme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz, halka açık Şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu ilgili Tebliğ esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz üçer aylık dönemler itibari ile bağımsız denetim firmasınca finansal denetimden geçmektedir. Bağımsız denetim raporlarında yer alan ilişkili kuruluşlar ile yapılan işlemler ayrıntıları ile birlikte üç ayda bir kamuoyuna açıklanmaktadır.

Faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle bağlı şirketin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eş değerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

SONUÇ

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2022 faaliyet döneminde yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2022 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2022 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal Yönetim Tebliği’nin (II-17.1) “Yaygın ve süreklilik arz eden işlemler” başlıklı 10.maddesi gereğince, Şirket’in 2023 yılı faaliyetleri kapsamında; ana ortak Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden kiralama işlemleri sonucunda 2023 yılı hesap dönemi içerisinde elde edilmesi beklenen kira gelirinin, Şirket’in kamuya açıklanan 2022 yılı finansal tablolarında yer alan yıllık hasılat tutarının %10’unu aşacağı öngörülmektedir. Halihazırda devam etmekte olan kira sözleşmeleri dahil olmak üzere tüm kiralama işlemleri, yürürlükteki mevzuat, ekspertiz kira değerleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Gayrimenkul Tablosu

GAYRİMENKULLER	Portföye Alış Tarihi	*Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
ARSALAR		
Antalya Arsaları	22.04.2022	295.530.000
Kocaeli Dilovası Arsaları (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)	19.07.2022	276.640.000
Sakarya Adapazarı Arsası (Paye Sakarya Projesi)	30.12.2021	207.680.000
İstanbul Salıpazarı Arsası	26.01.2018	17.050.000
Arsalar Toplamı		796.900.000
PROJELER		
İFM “Halk Ofis Kuleleri”	28.10.2010	7.617.132.000
İstanbul Beyoğlu Arsası	28.10.2010	110.560.000
İzmir Evora	25.08.2017	¹ 1.327.822.443
İstanbul Bizimtepe Aydos ^(1 BB için %50 değerdir)	16.10.2014	² 2.100.000
Projeler Toplamı		7.729.792.000
BİNALAR		
İstanbul Ataşehir Finans Kule	29.12.2011	1.250.000.000
İstanbul Levent Otel	28.10.2010	1.221.000.000
İstanbul Salıpazarı Otel	28.10.2010	403.000.000
İstanbul Gayrettepe Binası	13.05.2022	330.000.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	295.300.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	200.000.000
Halk Ofis Şekerpınar (%85)	11.09.2012	175.170.000
İzmir Konak Binası 1	28.10.2010	121.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	112.000.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	93.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	82.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	76.500.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	75.000.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	62.000.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	61.500.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	60.400.000
İstanbul Nişantaşı Binası ³	28.10.2010	54.000.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	42.300.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	41.810.000
Bursa Binası	28.10.2010	40.000.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	38.000.000
Sakarya Adapazarı Binası	15.01.2021	27.105.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	26.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	20.000.000
Binalar Toplamı		4.907.585.000
TOPLAM PORTFÖY		13.434.277.000

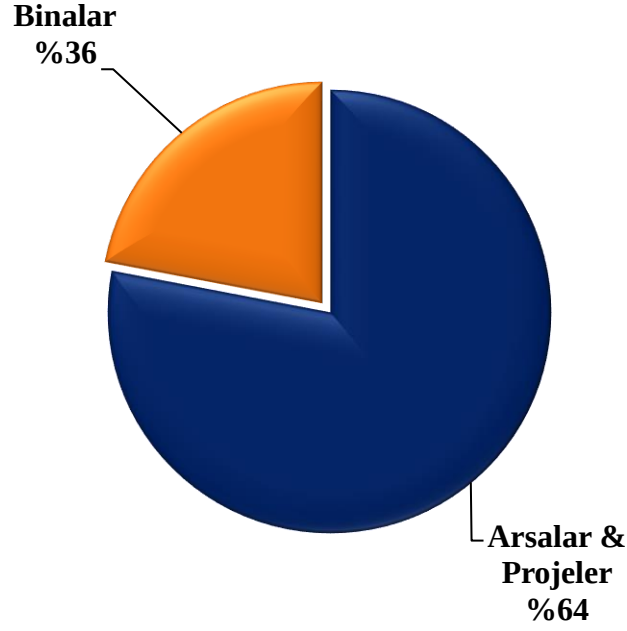
* 2022 yılsonu bağımsız denetim raporundaki değerlerdir.

1-Projenin 2022 yılsonu itibarıyla belirlenen ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen değerdir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (%65 Adi Ortaklık payının %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

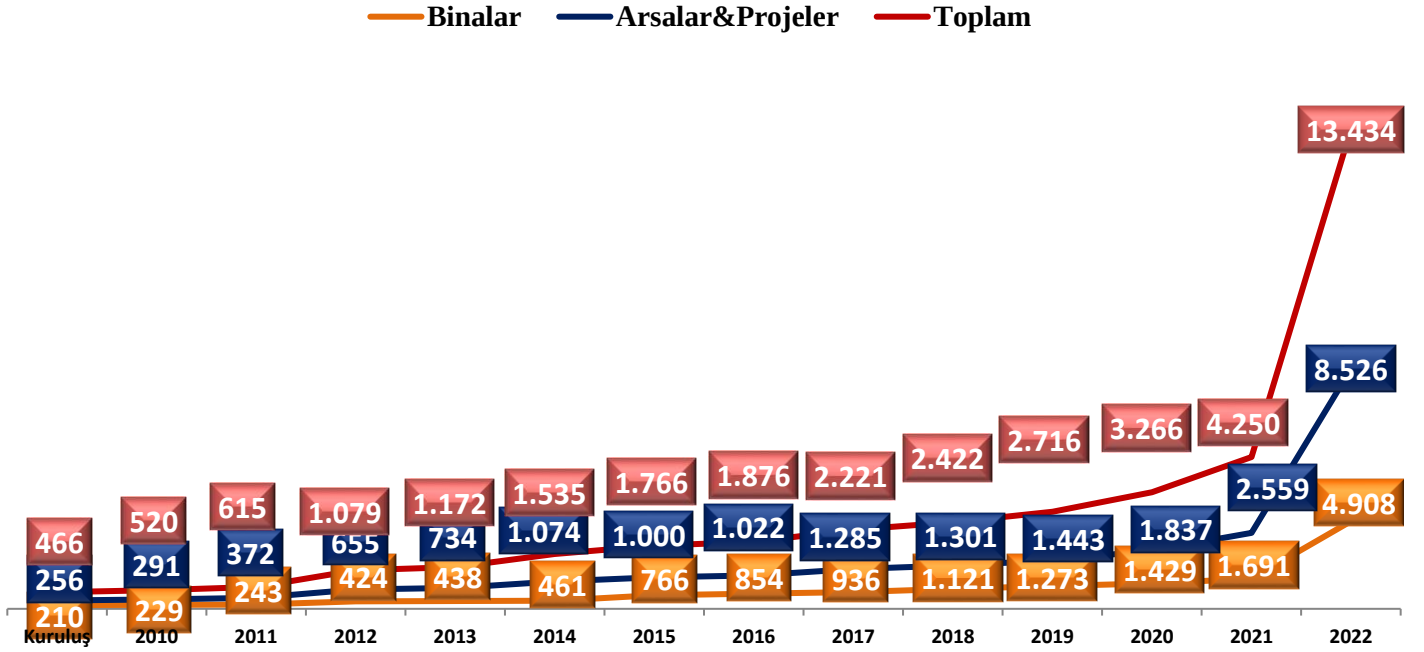
2-31 Aralık 2022 itibarıyla projelerdeki kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin %50 Halk GYO payıdır.

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 – 31.12.2022 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	KULLANIM AMACI	2022 KİRA GELİRİ (TL)
İstanbul Levent Otel	Otel	38.223.078
Ataşehir Finans Kule	Banka Genel Müdürlüğü	23.595.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Ofis	12.486.693
Salıpazarı Otel	Otel	12.231.658
Bakırköy Binası	Banka Şubesi	2.648.440
Kızılay Binası	Banka Şubesi	2.414.754
Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	2.258.964
Şişli Binası	Banka Şubesi	1.916.224
Başkent (Yenişehir) Binası	Banka Şubesi Otel	1.895.888
Etiler Binası	Banka Şubesi	1.885.066
Bursa Binası	Banka Şubesi	1.869.487
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	1.557.906
Ataköy Binası	Banka Şubesi	1.480.010
Fatih Binası	Banka Şubesi	1.261.904
Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	1.246.325
Karaköy Binası	Banka Şubesi	1.872.000
Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	1.043.797
Konak Binası 2	Banka Şubesi	709.344
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	531.024
Bahçelievler Binası 2	Mağaza	810.179
Konak Binası 1	Tadilat Sürecinde	64.966
Halk Ofis Şekerpınar	Pazarlama Sürecinde	-
Gayrettepe Binası	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	Pazarlama Sürecinde	-
Bizimtepe Aydos Projesi Ticari Mülk Kira Gelirleri	Ticari	70.821
TOPLAM		112.073.529

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket İştiraklerimiz & Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Bağlı Ortaklıklar:

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	458.772.576	10.468.647
Duran varlıklar	159.838.137	15.282.269
Kısa vadeli yükümlülükler	(479.398.916)	(8.296.116)
Uzun vadeli yükümlülükler	23.022.835	-
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı/(zararı)	(21.759.776)	(2.705.522)

Müşterek Faaliyetler:

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	8.137.820	19.177.898
Duran varlıklar	-	4.969.734
Kısa vadeli yükümlülükler	837.326	(1.027.990)
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı	(6.557.788)	(5.027.387)

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	702.182	1.194.951
Duran varlıklar	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	127.605	(488.101)
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı	(206.499)	(487.666)

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	393.239.619	108.420.343
Duran varlıklar	11.077.153	5.101.291
Kısa vadeli yükümlülükler	485.017.963	(166.931.035)
Uzun vadeli yükümlülükler	1.387.438	(4.897.737)
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı/(zararı)	23.551.786	2.879.582

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

4- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankadaki nakit	474.691.321	53.110.456
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	28.045.961	2.131.214
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	446.645.360	50.979.242
Beklenen zarar karşılığı (-)	(5.096)	(909)
Diğer hazır değerler (**)	300.000	-
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	474.985.625	53.109.547
Eksik Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(3.760.508)	(21.983)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	471.225.117	53.087.564

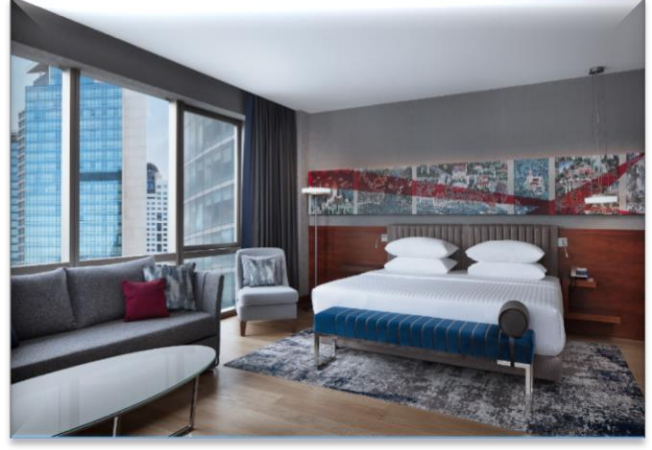
(*)31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	191.465.344	%13	2 Ocak 2023
TL	52.162	%11	2 Ocak 2023
TL	33.633	%7	2 Ocak 2023
TL	29.380	%12	2 Ocak 2023
TL	1.441.554	%11	2 Ocak 2023
TL	253.623.288	%23	12 Ocak 2023
	446.645.360		

5- Tamamlanan Projeler

İstanbul Levent Otel



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

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

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

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

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli
İlçesi

: İstanbul
: Bakırköy

Toplam satış hasılatı üzerinden Şirketimiz payı yüzde 50,5 olacak şekilde gelir paylaşımı yöntemi ile 2012 yılında ihale edilen ve Bakırköy’deki arsamız üzerinde hayata geçirilen “Referans Bakırköy” ilk konut projemizdir. Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte yürüttüğümüz ve tamamladığımız proje, İstanbul’un ayrıcalıklı semtlerinden Bakırköy’de son kalan proje alanlarından birinde yükselmiştir. Proje 2014 yılında tamamlanmıştır.

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

Eskişehir “Panorama Plus”



İli
İlçesi

: Eskişehir
: Odunpazarı

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

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

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

Kocaeli Şekerpınar Binaları



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

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

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

Projenin yaklaşık 53 bin m²'lik B Blok kısmı “**Halk Ofis Şekerpınar**”ın ise satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.

İstanbul “Bizimtepe Aydos”



İli
İlçesi

: İstanbul
: Sancaktepe

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

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

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli
İlçesi

: Erzurum
: Yakutiye

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

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

Salıpazarı Otel



Eski Hali



Yeni Hali

İli

: İstanbul

İlçesi

: Beyoğlu - Salıpazarı

Ekspertiz Değeri

: 403 milyon TL

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

Devam Eden Projeler

İstanbul Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri”



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Nisan 2023
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%91
Ekspertiz Değeri	:	7,6 milyar TL

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

A Blok için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 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
İnşaat Başlama Tarihi	: 2017
Planlanan Bitiş Tarihi	: Aralık 2023
İnşaat Tamamlanma Oranı	%33,44
Ekspertiz Değeri	: 4,2 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
İnşaat Başlama Tarihi	:	Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Eylül 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%1,21
Ekspertiz Değeri (Arsa)	:	276,6 milyon TL

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

“Paye Sakarya” Konut Projesi



İli	:	Sakarya
İlçesi	:	Adapazarı
İnşaat Başlama Tarihi	:	Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Haziran 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%5
Ekspertiz Değeri (Arsa)	:	207,6 milyon TL

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	102.848.060	52.495.893
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.307.526.047	4.304.090.596
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	115.000.000	15.000.000
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		278.544.910	195.583.878
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.803.919.016	4.567.170.367
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.492.743.332	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	131.250.909	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	10.408.960.485	3.297.726.118
	Diğer kaynaklar		1.770.964.289	261.160.880
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.803.919.016	4.567.470.369
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	102.848.060	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	İşletmeciler şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	913.734.215	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)	-	-

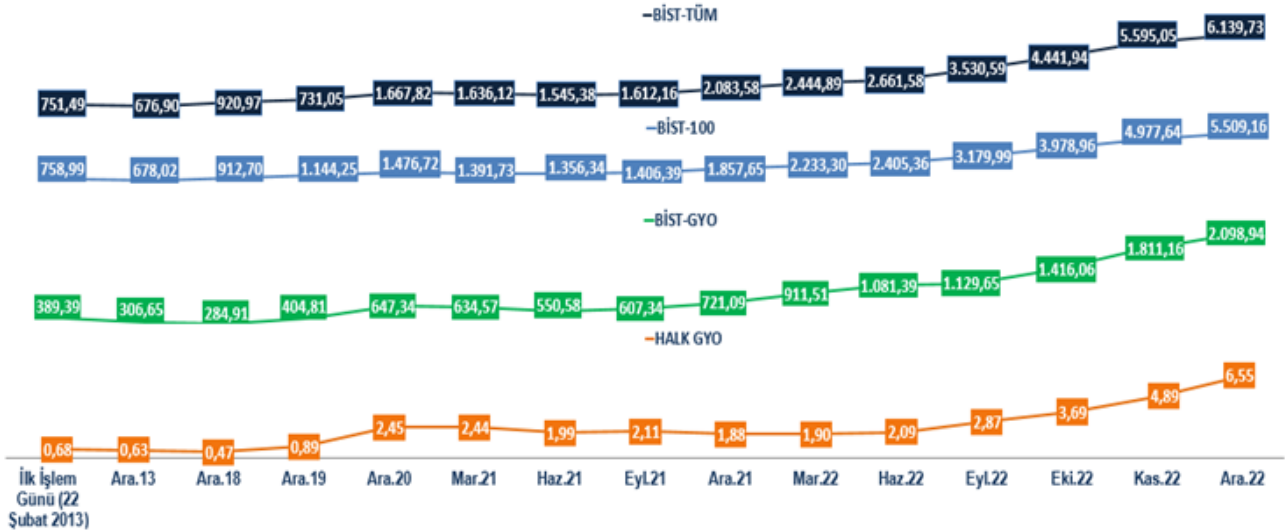
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	96,4%	94,23%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	1,58%	1,48%
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	0,00%	-
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	24,38%	43,67%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,75%	1,16%
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.

Aralık 2022 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			6,55
Toplam Paylar	1.570.000.000		10.283.500.000
Halka Açık Toplam Paylar	439.599.536	28,00	2.879.376.962
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	290.818.682	18,52	1.904.862.369
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	115.620.591	7,36	757.314.870
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	33.160.263	2,11	217.199.723

Aralık 2022'de bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %196,6 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %191,1 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %248,1 oranında değer artışı yaşarken, Aralık ayı kapanışını 6,55 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 10.284 milyon TL ile sektörde 6. 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 – 31 Aralık 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.

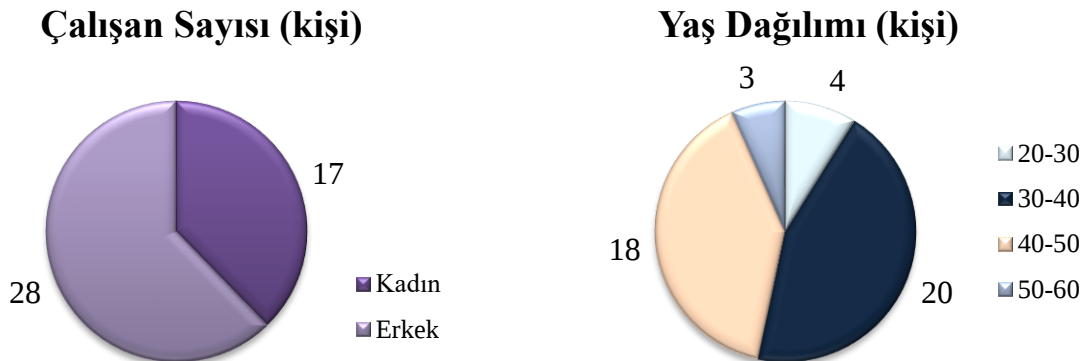
Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır.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

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

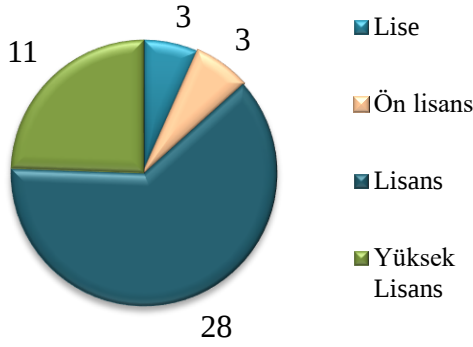
Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 45'dir. (31 Aralık 2021: 42)

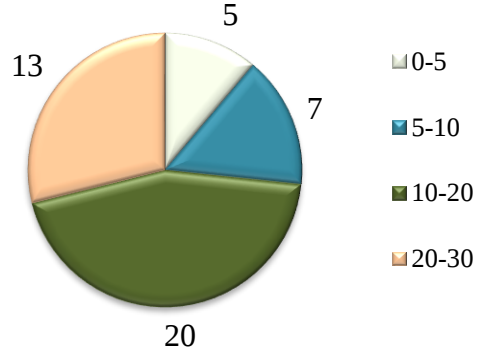
Şirketimizin organizasyon yapısı ve çalışan profili aşağıdaki gibidir:



Eğitim Dağılımı (kişi)



Toplam İş Tecrübesi (kişi)



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Şirket çalışanlarına Bireysel Emeklilik Sistemi'ne dahil olmaları durumunda işveren katkısı sağlanmakta olup; tüm çalışanlara kurumsal sağlık sigortası yapılmaktadır. Ayrıca tüm çalışanlara günlük yemek katkısı ile ulaşım için servis imkanı tanınmaktadır. Bunların dışında mimar, mühendis, avukat ve SMMM çalışanların bağlı oldukları oda aidatları şirket tarafından karşılanmaktadır.

Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket'in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. Halk GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2022 yılında Yabancı Dil, Finansal Yönetim, Vergi, Muhasebe ve Gayrimenkul Teknik konularına ilişkin mesleki bilgilerini güncelleme ve yetkinliklerini geliştirme amaçlı farklı eğitimlere katılımları sağlanmıştır.

Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşarak en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir.

Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

- 18 yaşını bitirmiş olmak,
- Erkek adaylar için askerliğini yapmış veya en az bir yıl tecilli olmak ya da askerlikten muaf tutulmuş olmak,
- Görevini yapmasına engel sağlık sorunu gibi bir durumu olmamak,
- Kamu haklarından mahrum olmamak,
- Herhangi bir kurum veya kuruluşa karşı, mecburi hizmet taahhüdü altında bulunmamak,

- Yüz kızzartıcı bir suçtan hükümlü olmamak veya kovuşturma altında bulunmamak,

Aday Temini

Aday Temini sürecinde ihtiyaç duyulan kadrolar için öncelikle mevcut başvurular değerlendirmeye alınır.

Kariyer Planlama

Bir üst unvana geçişlerde, İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirtilen bekleme süreleri çerçevesinde, görev tanımının gerektirdiği bilgi, deneyim ve performans ve ilgili yetkinliklere sahip olunması vb. kriterler göz önüne alınmaktadır.

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

Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 2 adet icra hukuk mahkemesi davası ve 1 idare mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 10 adet dava/icra takibi olup; bunların 2 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası, 3 tanesi sulh hukuk davası, 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası, 2 iş davası, ve 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 3 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 28 adet tüketici davası, 10 İcra takip dosyası vardır. 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 Ortaklık aleyhine açılmış 1 tüketici davası, 2 icra takibi ve Adi Ortaklığımızı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmaktadır. Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhinde süren davalarda şirketimizin mali bir yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, dava ve icra takiplerine karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

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

HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Şirket Yönetim Kurulu'nun 7 Şubat 2023 tarihinde gerçekleştirdiği toplantısında;

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile konuya ilişkin 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyuruları çerçevesinde Şirket paylarının Borsa'dan geri alım yapılabilmesine,
- Geri alım için ayrılacak fon tutarının, Şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere en fazla 250.000.000 TL (İkiyüzelli Milyon Türk Lirası) olarak belirlenmesine,
- Geri alımına konu edilebilecek azami pay sayısının 40.000.000 adet (40.000.000 TL nominal) olarak belirlenmesine,
- Pay geri alım programının ve program kapsamında yapılacak alımların ilk Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgisine sunulmasına,
- Halk Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığıyla yapılacak işlemler hususunda Genel Müdürlüğün yetkilendirilmesine,

karar vermiştir.

Pay geri alım programı kapsamında 7 Şubat 2023, 15 Şubat 2023 ve 16 Şubat 2023 tarihlerinde sırasıyla 2.500.000 adet, 100.000 adet ve 385.000 adet olmak üzere toplam 2.985.000 adet pay geri alınmış ve Şirketin sahip olduğu HLGYO payları 36.145.262,984 adete, sahip olunan payların Şirket sermayesine oranı %2,30'a ulaşmıştır.

Ek 1:

Gayrimenkullere İlişkin Güncel Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

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

SAKARYA ADAPAZARI ARSASI (Paye Sakarya Projesi)

RAPORUN TARİHİ	13.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-187
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 207.680.000.-TL

ANTALYA ARSASI

RAPORUN TARİHİ	21.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-189
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi 27943 Ada, 57 Parsel, 58 parsel ve 17 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 295.530.000.-TL

KOCAELİ DİLOVASI ARSALARI (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)

RAPORUN TARİHİ	30.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-179
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 276.640.000.-TL

PROJELER

İFM “HALK OFİS KULELERİ”

RAPORUN TARİHİ	27.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-AOZL-2
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERİ (MALİYET - %88)	(KDV hariç) 7.617.132.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU PROJESİ

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL “LEVENT OTEL”

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

ŞEKERPINAR BİNALARI

RAPORUN TARİHİ	22.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-183
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, Çayıröva İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 470.470.000.- TL

İSTANBUL SALIPAZARI OTEL

RAPORUN TARİHİ	20.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-166
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 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) 403.000.000.-TL

İSTANBUL GAYRETTEPE BİNASI

RAPORUN TARİHİ	21.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-AOZL-188
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2022
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 işhanı” niteliğindeki ana gayrimenkul ve içerisindeki 29 adet bağımsız bölüm
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 330.000.000.-TL

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

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

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

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

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

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

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ETİLER BİNASI

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

İSTANBUL FATİH BİNASI

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

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

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

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	07.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-174
DEĞERLEME TARİHİ	07.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parselde kayıtlı, 200,00 m² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 75.000.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	09.11.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-160
DEĞERLEME TARİHİ	17.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu, “1, 2 bağımsız bölüm no.lu “Büro” ve 7 bağımsız bölüm no.lu “dükkan” niteliğindeki taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 26.500.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	22.11.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-161
DEĞERLEME TARİHİ	17.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
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) 20.000.000.-TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ANKARA BAŞKENT BİNASI

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

İZMİR KONAK BİNASI 1

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

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	09.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-181
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
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) 61.500.000.- TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	07.12.2022
RAPORUN NUMARASI	2022-OZL-184
DEĞERLEME TARİHİ	07.12.2022
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	31.01.2022
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) 40.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

KOCAELİ BİNASI

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

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

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

Ek 2:

2022 Yılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

BÖLÜM I – Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimizin tüm faaliyetleri, yasal düzenlemeler ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen “Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin dört esas unsuru olan “Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk” kavramlarını benimseyerek ve söz konusu ilkelere uyumu gözeterek yürütülmektedir. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” ile Türk Ticaret Kanunu’nda yer alan kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerin uygulanması konusunda azami özeni göstermektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise gerekli çalışmaları titizlikle yürütmektedir. Uygulanamayan istisna nitelikteki bazı ilkeler ise herhangi bir çıkar çatışmasına sebebiyet vermemektedir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş olup, komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kurulu’na öneriler sunmaktır.

Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine uyum seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR) tarafından 2022 yılı içerisinde yapılan çalışma neticesinde kurumsal yönetim derecelendirme notumuz 9,22 olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 9,12, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 9,55, Menfaat Sahipleri 9,44, Yönetim Kurulu 8,97 şeklindedir. JCR tarafından hazırlanan derecelendirme raporu Şirketimizin internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri – Finansal Bilgiler” bölümünde, “Derecelendirme Raporları” başlığı altında yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih, 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması , KAP platformu üzerinden Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılacaktır. İlgili raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1701-halk-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden ulaşılabilir.

Şablonlar vasıtasıyla Kamuoyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) yapılan raporlamalara ilişkin açıklayıcı bilgiler aşağıda detaylandırılmıştır:

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2- Yatırımcı İlişkileri Birimi

22 Şubat 2013 tarihinden itibaren hisselerinin %28’lik oranı Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlayan Halk GYO, bu tarihten itibaren SPK tarafından yayımlanan kurumsal yönetim ilkelerinde yer alan prensiplere uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketimiz, genel kurul ve sermaye artırımı işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerinin düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesini teminen, Genel Müdür’e bağlı olarak faaliyet gösteren Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğünü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Serpil Yörük’tür. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Serpil Yörük, SPK mevzuatının öngördüğü lisanslara sahiptir.

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü’nde görev alan kişilerin iletişim bilgileri ise aşağıdaki gibidir.

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta	Lisans Bilgisi
Serpil YÖRÜK	Bölüm Yöneticisi	216 600 10 33	serpil.yoruk@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme / Türev Araçlar Lisansları
M. Erhan ÇELEBİ	Uzman Yrd.	216 600 10 06	mustafaerhan.celebi@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü esas itibarıyla;

- ✓ Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlama,
- ✓ Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlama,
- ✓ Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama, pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanları hazırlama, oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların ilgili kanallarla pay sahipleri ile paylaşılmasını sağlama,
- ✓ Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetme ve izleme
- ✓ Yurt içi, yurt dışı yatırımcılar ve analistler ile toplantılar düzenleyerek Şirket’in tanıtımına ve olumlu değerlendirilmesine katkıda bulunma,
- ✓ GYO sektörü ve rakip şirket performansları ile ilgili gelişmeleri izleme, üst yönetimi bilgilendirme,
- ✓ Günlük olarak basında yer alan sektör haberlerini, ekonomik gelişmeleri, rakip firmalar ve Halk GYO ile ilgili çıkan haberleri takip etme,
- ✓ Yurt içi ve yurt dışı tanıtım organizasyonlarına (roadshow) iştirak etme

görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

Pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda aktif görev yapan Yatırımcı İlişkileri, yıl içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi’nin toplantılarının tamamına iştirak etmiş, bölüm faaliyetleri, dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ve yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişiklikleri hakkında Komite’ye bilgi vermiş ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almıştır.

3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Halk GYO Bilgilendirme Politikası, şeffaflık ve eşitliğe dayalı olup, pay sahiplerinin o anda kamunun bilgisi dâhilinde olmayan işlemler hakkındaki bilgi talepleri de bu politikaya ve ilkelere uygun olarak değerlendirilmekte, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü işlemde her pay sahibine eşit muamele edilmektedir.

Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da Bölüm'ün e-posta adresi (ir@halkgyo.com.tr) vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir.

Dönem içerisinde yatırımcılardan ve analistlerden gelen bilgi talepleri ve sorular; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır.

Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket ve sektör hakkında hazırlanan raporlar da düzenli olarak takip edilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrek dönemler bazında hazırlanan yatırımcı sunumları ve finansal raporlar ile derecelendirme raporları, değerlendirme raporları ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak internet sitesinde yayınlanmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan tüm kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Yatırımcılar, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan "Yönetmelik" kapsamında düzenlediği "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Şirket faaliyetlerine ilişkin basında yer alacak ilanların ulusal basında yayımlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat gereği yer alması gereken tüm belgeler Şirket internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Şirket yönetimi, pay sahiplerinin bilgi edinme ve inceleme hakları kapsamında, özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmakla birlikte, şirket esas sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Diğer yandan, dönem içerisinde Şirket'e özel denetçi tayin edilmesine ilişkin herhangi bir talep ulaşmamıştır.

4- Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul toplanma usulü, pay sahiplerinin katılımını en üst düzeyde sağlayacak şekilde yapılır ve ayrıca toplantı tutanaklarına yazılı veya elektronik ortamda her zaman erişilebilir olması sağlanır. Genel Kurul’dan asgari yirmi bir gün önce (açıklama günü ve toplantı günü hariç olmak üzere) genel kurul bilgilendirme dokümanları ve finansal raporlar şirket merkezinde, şirket internet sitesinde ve pay sahiplerimizin kolaylıkla ulaşabileceği yerlerde hazır bulundurulur. Pay sahiplerinin Genel Kurul’da soru sorma hakları, gündem maddeleriyle ilgili öneri sunmaları, verdikleri öneriler üzerinde konuşma yapmaları toplantı başkanlığı tarafından usulüne uygun olarak sağlanmaktadır. Bölünme, önemli tutarda malvarlığı satımı, alımı, kiralanması gibi önemli nitelikteki kararların Genel Kurul tarafından alınması konusunda esas sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Bu konular esas sözleşme hükümlerince Genel Kurul’ca seçilen ve yetkilendirilen Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanmaktadır. Genel Kurul tutanakları Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmakta olup şirket merkezinde sürekli pay sahiplerine açık tutulmakta ve internet sitesinde de yer almaktadır.

31 Mart 2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,90 oranında katılımı Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ile Şirket Genel Müdür ve diğer üst düzey yetkilileri katılım göstermiştir.

Şirket esas sözleşmesinde, medyanın genel kurul toplantısına katılımına ilişkin herhangi bir engelleyici düzenleme bulunmamakla birlikte, 2021 yılı genel kurul toplantısına medya katılımı olmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu ve Ticaret Bakanlığı’nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2021 yılına ilişkin Genel Kurul Toplantısı eş anlı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden de yapılmış ve Genel Kurul toplantısına katılma hakkı olan pay sahiplerine toplantıya elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemlerini söz konusu sistem üzerinden gerçekleştirme imkanı sağlanmıştır.

Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi, gündemi hesap dönemi içerisindeki önemli faaliyetleri ve varsa esas sözleşme değişikliklerini ihtiva edecek şekilde, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket internet sitesi, MKK’nın Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS), Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayımlanmış ve ayrıca davet mektubu, payları borsada işlem görmeyen nama yazılı pay sahiplerine iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Bunların yanı sıra; yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için “Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı” hazırlanmış ve vekâletname örneği ve Yönetim Kurulu’nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine eklenmiştir. 2021 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden yirmi bir gün önce Şirket merkezinden, internet sitesi üzerinden ve www.kap.gov.tr adresinden edinilecek şekilde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Genel Kurul’a ilişkin hazırlanan tüm belgeler MKK’nın Elektronik Genel Kurul Sistemi’ne de yüklenmiştir.

Toplantı başlamadan önce, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, genel kurul toplantısında kullanılabilecek toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.

Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, soru sorma ve öneride bulunma imkânı tanınmış ve tüm sorulara cevap verilerek, öneriler dikkate alınmıştır. Toplantıya katılan pay sahiplerinden gelen soru ve öneriler toplantı tutanağına işlenmiştir. Diğer yandan, genel kurul toplantısı öncesinde ve sonrasında, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi Şirket'in Bilgilendirme Politikası çerçevesinde yanıtlanmıştır.

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı EGKS'ye yüklenmiş, tutanak ve hazırun cetveli KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim-Genel Kurul Bilgilendirmesi" başlığı altına konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Yönetim Kurulu görev değişiklikleri, sermaye artırımları ve nakit kar payı dağıtım tutarları ve tarihleri de aynı toplantıda kararlaştırılmıştır.

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in 2.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 1.570.000.000 adet toplam pay, 25.399.587,960 adet A Grubu ve 1.544.600.412,040 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.

A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu'nun yarısından bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafında seçilir.

Şirket Esas Sözleşmemize "Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz." hükmü konulmuştur.

Genel kurullarda oy kullanılmasına ilişkin esaslar Şirket'in, Genel Kurul'un onayına sunulan ve kamuya duyurulan, "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi"nde düzenlenmiştir.

Olağan veya Olağanüstü Genel Kurullarda her pay için bir oy hakkı tanınmaktadır. Pay sahipleri Genel Kurullara, diğer pay sahiplerine ya da pay sahibi olmayan kişilere verdikleri vekâlet ile katılabilmektedirler. Pay sahibi olan vekâlet sahipleri, kendi oylarının dışında, temsil ettikleri paylara ait olan her pay için oy kullanma hakkına sahip bulunmaktadırlar.

Şirketin hâkim hissedarı Genel Kurul Toplantısı'nda oy kullanmaktadır. Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamasıyla birlikte TTK ve SPK düzenlemeleri kapsamında azlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir.

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

6- Kar Payı Hakkı

Şirketin kar dağıtım politikası, özkaynak yapısı ve konjonktürel değişiklikler dikkate alınarak Yönetim Kurulunca belirlenir ve Genel Kurul onayına sunulur. Genel Kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası kamuya açıklanır. İlgili politikaya şirketin internet sitesinde ve faaliyet raporunda yer verilir. Şirket karına katılım ve kar payı dağıtımına ilişkin imtiyaz söz konusu değildir.

Şirket, uzun vadede büyümesi için yüksek miktarlarda yatırım yapması ve ekonomik çerçevede ortaya çıkan olağanüstü durumlar haricinde, her hesap yılı için net dağıtılabılır dönem karının, en az %50 oranında bir tutarının nakit kar payı ya da bedelsiz hisse senedi olarak pay sahiplerine temettü dağıtılmasını prensip edinmiştir.

Şirket'in kâr dağıtımına ilişkin usul ve esasları Esas Sözleşme'nin 30. maddesinde yer almaktadır. Dağıtılmasına karar verilen kar payı, mevzuatta öngörülen yasal süreler içinde pay sahiplerine dağıtılmaktadır.

2021 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 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 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırımı ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 18 Mayıs 2022 tarihli Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırım işlemlerine 01 Haziran 2022 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

7- Payların Devri

Esas Sözleşme'de pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8- Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimizin “Bilgilendirme Politikası”, kurumsal yönetimin şeffaflık ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda pay ve menfaat sahiplerine, Şirket'in hak ve yararını da gözeterek şekilde, ticari sır veya Şirket'in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan bilgileri, zamanında, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir şekilde açıklamayı benimsemektedir.

Şirketimizce 2010 yılında belirlenen ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımladığı “Özel Durumlar Tebliği” çerçevesinde 2013 yılında revize edilen Bilgilendirme Politikası, 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan politika kamuya duyurulmuş olup, şirketin faaliyet raporunda yer almıştır. Bilgilendirme Politikasına internet sitesinde “Yatırımcı İlişkileri” başlığının altında yer alan “Kurumsal Yönetim” kısmında “Kurumsal Politikalar” bölümünden ulaşılabilir.

Bilgilendirme Politikasının takibinden, gözetiminden ve geliştirilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Yatırımcı İlişkileri ise Bilgilendirme Politikasını gözetmek ve takip etmekle yükümlüdür.

9- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketin internet sitesi; www.halkgyo.com.tr adresinde hizmet vermektedir. SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık bölümünde yer alan 2.1.1 ve 2.1.2 numaralı ilkeleri çerçevesindeki ve ilgili diğer kanun ve mevzuatlarda bulunması belirtilen tüm bilgi ve belgeler internet sitesinde yer almaktadır.

İnternet sitesinin aktif olarak kullanılmasına ve sürekli olarak güncel tutulmasına özen gösterilmektedir. İnternet sitemizde yayınlanan bilgilerin doğruluğunu korumak ve değişiklik yapılmasını önlemek amacıyla gerekli tedbirler alınmıştır. İnternet sitemizde yer alan bilgilere İngilizce olarak da yer verilmektedir.

Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla yayınlanan Merkezi Kayıt Kuruluşu verileri çerçevesinde, Şirket ortaklık yapısı, sermayede doğrudan %5 veya daha yüksek paya veya oy hakkına sahip gerçek ve tüzel kişileri de gösterecek şekilde üçer aylık dönemler itibarıyla Sürekli Bilgilendirme Formu vasıtası ile güncellenmekte, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanan finansal tablo ve dipnotlar, kamuya açıklanmasıyla birlikte hem Türkçe hem İngilizce olarak internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Şirket internet sitesi Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususları içermekte olup, Şirket internet sitesinde yer alan bilgiler düzenli olarak gözden geçirilmekte ve sitenin şekil ve içerik olarak ilgili düzenlemeler kapsamındaki uyumu da gözetilmektedir.

Şirket internet sitesi, Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik kapsamında "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümünü içermektedir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanabilmekte ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Şirketimiz 2014 yılında tabletlerin ve akıllı telefonların rahat erişim sağlayabileceği mobil sitesini de Türkçe ve İngilizce olarak oluşturmuştur. Mobil site, internet sitesindeki tüm bilgileri aynı şekilde içermekte ve yapılan tüm güncellemeler eş zamanlı olarak mobil sitede de yapılmaktadır.

10- Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, ilgili diğer Sermaye Piyasası düzenlemeleri ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili Yönetmeliği çerçevesinde, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak kapsamda hazırlanmaktadır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin temel bilgilerin yanı sıra, yönetim kurulu üyeleri ve komitelere ilişkin detaylı bilgilere de faaliyet raporunda yer verilmesine özen gösterilmektedir. Bu kapsamda; yönetim kurulu üyelerinin özgeçmişleri, Şirket içindeki yetki ve sorumlulukları ile Şirket dışında yürüttükleri görevler, Şirket'in ana faaliyeti alanında Şirket tüzel kişiliği ile veya Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem yapıp yapmadığı, Şirket ile herhangi bir borç ilişkisine girip girmediği, üyelere sağlanan mali haklar ve bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları; yönetim kurulunun çalışma esasları, yıl içerisinde gerçekleştirilen toplantı sayısı, toplantılara katılım durumu, alınan karar sayısı ve kararların alınma şekli hakkında bilgi; yönetim kurulu komitelerinin yapısı, çalışma esasları, yıl içerisinde yürütülen faaliyetler, toplantı ve karar sayılarına ilişkin bilgi ile komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulu değerlendirmesine faaliyet raporunda yer verilmektedir.

İlaveten, Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek mevzuat değişikliklerine, Şirket'in yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışması olup olmadığına ve çıkar çatışmalarını önlemek için alınan tedbirlere, yıl içerisinde Şirket aleyhine açılan önemli davalar var ise olası sonuçlarına ilişkin bilgiye, sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye ve çalışanların sosyal hakları ve mesleki eğitimleri hakkında bilgiye ve Şirketin sürdürülebilirlik çalışmalarına faaliyet raporunda yer verilmektedir.

Şirketin dönem içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler ve gelecek dönem hedefleri hakkında yönetim kurulunun değerlendirmesi de yıllık faaliyet raporlarında yatırımcıların bilgisine sunulmaktadır.

Faaliyet raporlarımız Yönetim Kurulu onayından geçtikten sonra çeyrekssel olarak kamuya açıklanır. İnternet sitemizde yayınlanır ve talep halinde ortaklara da gönderilir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

11- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermekte ve bütün menfaat sahiplerinin hakları, Şirketimiz "Etik İlkeleri" çerçevesinde gözetilmektedir.

Menfaat sahipleri Şirket tarafından kamuya yapılan özel durum açıklamaları, basın bültenleri, finansal raporlar, internet sitesi ve şirket içi yapılan duyurular vasıtası ile tam ve zamanında bilgilendirilmektedir.

Ticari sır ve/veya kamuya açıklanmamış bilgi niteliğinde olması dışında, menfaat sahiplerinin şirket faaliyetleri hakkındaki talep ve soruları internet sitesinde yer alan iletişim bilgileri dahilinde Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğüne iletilir. Aynı zamanda menfaat sahiplerinin mevzuata ve etik kurallara aykırı gördükleri işlemler hakkındaki suallerini Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi mümkündür.

12- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahiplerinin yönetime katılım haklarının korunması, ilgili kanunlar, mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde sağlanmaktadır. Şirketin ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri Etik Kurallar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

13- İnsan Kaynakları Politikası

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 ve iletişim, söz konusu yönetmelik çerçevesinde yürütülmektedir.

Çalışanların her birinin yasalarla tanınmış bütün hakları İş Kanunu ve Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

Şirketimiz İnsan Kaynakları Politikası aşağıdaki esaslar dâhilinde belirlenmiş ve çalışanlarımız ile de paylaşılmıştır.

- Şirket'in amaçlarını gerçekleştirmek üzere yapacağı faaliyetleri ideal sayıda personel ile yerine getirmek,
- İşin özelliğine uygun yetkinlikte personel seçimini ve görevlendirilmesini gerçekleştirmek,
- Tüm personele yeteneklerini, mesleki gelişimlerini ve becerilerini kullanabilecekleri, geliştirebilecekleri ortam ve şartları sağlamak,
- Personele piyasa ve günün koşullarına uygun yeterli ücret ve diğer ek olanaklar sağlamak,
- Personelin kişiliğine önem vermek, saygı duymak, maddi ve manevi haklarının korunmasını gözetmek,
- Şirket kültürünü ve kurumsal değerlerini benimseyen, Etik İlkelerle uyumlu personele sahip olmak,
- Personelin verimlilik ve karlılık ilkelerine bağlı olarak, maliyet bilinci içinde çalışmalarını sağlamak

14- Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

2010 yılı içerisinde oluşturularak Yönetim Kurulu onayından geçen Etik İlkeler, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. 2016 yılında Şirketimiz, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Etik İlkeleri'ni uygulamaya almıştır ve Şirket internet sitesinin “Kurumsal” bölümünde yer alan “Etik İlkeler” başlığı altında yayınlamıştır. “Etik İlkeler”; çıkar çatışmaları, bilgi akışını düzenleyici kurallar, müşterilerle, tedarikçilerle ilişkiler ve insan kaynakları ana başlıkları altında detaylı açıklamaları ve Halk GYO A.Ş. çalışanlarının, görevlerini yerine getirirken uymaları gereken ilkeleri ve çalışma düzenine ilişkin düzenlemeleri içermektedir. Bu ilkelerin amacı çalışanlar, hissedarlar, müşteriler ve kurum arasında doğabilecek her türlü anlaşmazlık ve çıkar çatışmasını engellemektir. Bu kurallara aykırı tutum ve davranışlar Disiplin Yönergesi gereğince değerlendirilmekte olup, çalışanlardan beklenen, bu kuralların kapsamadığı durum ve şartlarda sağduyu ve iyi niyet kurallarına göre hareket etmeleridir.

Şirketimiz ilişkide olduğu tüm menfaat sahipleri ile ilişkilerini etik kurallar çerçevesinde yürütmektedir.

Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Şirketimiz vizyonunda, yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, modern şehircilik alanında fayda sağlamak, çevreye duyarlı yapılar inşa etmek ve sektöre destek olacak çalışmalar içerisinde yer almak ve öncü olmak önemlidir.

Şirketimiz gayrimenkul projeleri çevreyle uyumlu, karbon salınımı olmayan malzemelerle üretilir, LEED sertifika sahibidir. Ayrıca Şirketimiz, bir çok sektörel organizasyon ve konferansa sponsor olarak sektörün gelişimine verdiği desteği de sürdürmüştür.

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

15- Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

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 Üyeleri'nin tamamı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari niteliklere sahiptir. Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 2'si bağımsız olmak üzere 5 icracı olmayan toplam 6 üyeden oluşmaktadır. 2022 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır. Şirketimizin, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının yüzde yirmi beşten az olmamak kaydıyla hedef oranı ve zamanı belirleyen bir politikası bulunmamakla birlikte, Yönetim Kurulu'na kadın üye seçimini engelleyen herhangi bir düzenlemesi de bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU								
ADI-SOYADI	GÖREVİ	MESLEĞİ	SON 5 YILDA ORTAKLIKTAKİ ÜSTLENDİĞİ GÖREVLER	SON DURUM İTİBARIYLA ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	ORTAKLIKTAKİ SERMAYE PAYI (%)	TEMSİL ETTİĞİ PAY GRUBU	GÖREVE İLK SEÇİLMİŞ TARİHİ/	DURUMU
ERGİN KAYA	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	BANKACI	Yönetim Kurulu Başkanlığı	T. HALK BANKASI A.Ş. OPERASYONEL İŞLEMLER VE DESTEK HİZMETLERİ GENEL MÜDÜR YRD., BİLEŞİM A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI, SAFİR CARŞI YÖNETİMİ HİZMETLERİ A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI	-	-	HAZİRAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE/ BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL
MEHMET TANRIVERDİ	YÖNETİM KURULU BŞK. VEKİLİ	BANKACI	Yönetim Kurulu Bşk. Vekilliği / Üyeliği	T. HALK BANKASI A.Ş. İNŞAAT EKSPERTİZ VE GAYRİMENKUL YÖNETİMİ DAİRE BAŞKANI, SAFİR CARŞI YÖNETİMİ HİZMETLERİ A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	EYLÜL 2018	İCRACI OLMAYAN ÜYE/ BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL
MEHMET HAKAN TERCAN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	Yönetim Kurulu Üyeliği	T. HALK BANKASI A.Ş. ALTYAPI İŞLETİM VE YÖNETİMİ DAİRE BAŞKANI	-	-	NİSAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE/ BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL
RACİ KAPTAN KOLAYLI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	MÜHENDİS	Yönetim Kurulu Üyeliği	-	-	-	HAZİRAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE/ BAĞIMSIZ ÜYE
FUAT GEDİK	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	Yönetim Kurulu Üyeliği	-	-	-	MAYIS 2021	İCRACI OLMAYAN ÜYE/ BAĞIMSIZ ÜYE
ERDAL BEKİN	GENEL MÜDÜR / YÖNETİM KURULU ÜYESİ	MÜHENDİS	Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yrd.	-	-	-	MART 2022	İCRACI ÜYE / BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirkette Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadıklarına ilişkin raporlarını Yönetim Kuruluna sunar.

Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanlarına 2022 yılsonu faaliyet raporunda ilgili bölüm başlığı altında yer verilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2021 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmiş bilgilerine faaliyet raporunda ve Şirketin kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir.

16- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin onayını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu karar almak şartı ile başka yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu, salt çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar. İlgili tebliğ ve mevzuatlar dâhiline giren konular hakkında alınan Yönetim Kurulu kararları kamu ile paylaşılır, şirket internet sitesinde yayınlanır.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar. Hangi neden veya zorunluluk ile olursa olsun Yönetim Kurulu'ndan izin almaksızın üst üste üç toplantıya katılmamış olan veya aralıklı da olsa bir hesap dönemi içinde yapılan toplantıların yarısına katılmamış olan Yönetim Kurulu Üyeleri istifa etmiş sayılırlar.

Yönetim Kurulu toplantıları, fiziki ve/veya elektronik ortamda gerçekleştirilebilir.

Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Esas Sözleşmenin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulu toplantılarının organize edilmesi, gerekli rapor ve dokümantasyonun ve yönetim kurulu kararlarının hazırlanması ve kayıt altına alınması, üyeler arasında bilgi akışının ve koordinasyonun sağlanması ve benzeri konularda Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü fiilen görev yapmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 73 kez toplanmış ve bu toplantılarda 119 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oy birliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yıl içerisinde, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemlerine ilişkin yönetim kurulu kararları, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin de olumlu oyu ile oy birliğiyle alınmıştır.

Dönem içerisinde, Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirket'te sebep olacakları zararın tazmini için gerekli sigorta yaptırılmış olup, söz konusu sigorta işlemine ilişkin olarak Şirketimiz tarafından KAP açıklaması yapılmamıştır.

17- Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Komitelerden Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler ise en az üç ayda bir toplanır ve konuları ile ilgili olarak Yönetim Kuruluna rapor sunar.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir. Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'ni gereğince; genel kurul toplantısını müteakip, yönetim kurulu bünyesinde görev dağılımları ve komite seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 31.12.2022 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Komite	Başkan	Bağımsızlık Durumu	Üye	Bağımsızlık Durumu
Denetimden Sorumlu Komite	Raci Kaptan Kolaylı	Bağımsız	Fuat Gedik	Bağımsız
Kurumsal Yönetim Komitesi	Raci Kaptan Kolaylı	Bağımsız	Fuat Gedik Serpil Yörük	Bağımsız Yatırımcı İlişkileri Yön.
Ücretlendirme Komitesi	Fuat Gedik	Bağımsız	Mehmet Tanrıverdi	Bağımsız Değil
Riskin Erken Tespiti Komitesi	Raci Kaptan Kolaylı	Bağımsız	Fuat Gedik	Bağımsız
Sürdürülebilirlik Komitesi	Fuat Gedik	Bağımsız	Raci Kaptan Kolaylı Erdal Bekin Yaşar Göktaş	Bağımsız İcracı İcracı

Şirket Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 5 icracı olmayan toplam 6 üyeden oluşmakta olup, 2 üye bağımsız yönetim kurulu üyesi statüsündedir. İlgili mevzuat gereği, komitelerde en az bir bağımsız üyenin yer alması gerekliliğinden dolayı, mevcut yapılanmada bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görevlendirilmiştir.

Yönetim Kurulu bünyesinde, Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmamıştır. Söz konusu komitenin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

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 4 defa toplanıp, 4 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 yıl içerisinde 9 defa toplanmış olup, 9 adet karar almıştır.

Riskin Erken Tespiti 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.ci maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite yıl içerisinde 6 defa toplanmış olup, 6 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 yıl içerisinde 1 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

Komitelerin dönem içerisindeki çalışmalarına ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirme Raporuna 2022 yılsonu faaliyet raporunun ilgili konu başlığı altında yer verilmiştir.

18- Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirkette, risk yönetimi, iç denetim ve iç kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenmelere uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri “İç Denetim, Risk ve Uyum Müdürlüğü” tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu tarafından, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim, bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemleri, ilgili komitelerinin görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur. Yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliği gözden geçirilir. İç denetim faaliyetleri yıl içerisinde Denetimden Sorumlu Komite tarafından onayı verilen “Yıllık Denetim Planı” çerçevesinde yürütülür. Şirket’in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur.

Şirket içi kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda ayrıca bilgi verilir. İç Denetim, Risk ve Uyum Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetimden Sorumlu Komiteye, Kurumsal Yönetim Komitesine, Riskin Erken Tespiti Komitesine, Şirket üst yönetime ve Yönetim Kuruluna eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Halk GYO, yatırım stratejisi olarak gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği yaratarak, gayrimenkul seçiminde ise düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.

19- Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirketin stratejik hedefi, gayrimenkul portföyünü, yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, özkaynak ağırlıklı finansman modeli ile hissedarlarına yüksek getiri sunmaktır.

Yönetim Kurulu, hedef ve stratejilerin belirlendiği yıllık bütçe çalışmasını kendi değişiklik ve önerilerini de içerecek şekilde onaylamaktadır. Şirketin performans değerlendirmesi ve yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında Yönetim Kurulu tarafından, üçer aylık periyotlarda, mali tabloların değerlendirilmeleri esnasında yapılır. Kısa ve uzun vadeli yatırım ve fonlama planları, gerektiğinde yeni gelişmelere paralel değiştirilerek yeniden pozisyon alınmaktadır.

20- Mali Haklar

Şirketin Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağlanan her türlü hak menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esasları Şirketin Ücretlendirme Politikası ile belirlenmiş olup, ilgili politika internet sitesinde kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretler, Ücretlendirme Komitesi'nin önerisi doğrultusunda, Genel Kurul kararı ile belirlenmektedir. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücret seviyelerinin belirlenmesinde ücretin, üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilmekte ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmamaktadır.

Üst düzey yöneticilere yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmakta olup, kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde farklı bir tazminat politikası uygulanmamaktadır. Üst düzey yöneticilerin ücretleri, Ücretlendirme Komitesi'nin önerisi doğrultusunda, Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmektedir.

Şirket, dönem içerisinde herhangi bir Yönetim Kurulu üyesine ve üst düzey yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiş, bu husustan dolayı doğan bir çıkar çatışması olmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.6 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler üçer aylık faaliyet raporları ve finansal raporlar vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak yapılan açıklama kişi bazında değildir. Dönem itibarıyla Şirketin yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağladığı mali hakların toplamı 3.716.816 TL'dir.