2024 YILI
OCAK – EYLÜL

YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

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

II- 01 OCAK 2024 – 30 EYLÜL 2024 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ
- Önemli Tebliğ Yayımları ve Değişiklikleri
- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
- Finansal Performans

III- 01 OCAK 2024 – 30 EYLÜL 2024 ŞİRKET FAALİYETLERİ
- Portföye İlişkin Çalışmalar
- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- Gayrimenkul Tablosu
- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- Tamamlanan Projeler
- Devam Eden Projeler
- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

V- HİSSE PERFORMANSI

VI- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

VII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

VIII- DİĞER KONULAR

IX- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Ek 1: Gayrimenkullere İlişkin **Güncel** Değerleme Rapor Özetleri

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

ŞİRKET PROFİLİ

1- Şirket Hakkında

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si "ayni" 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 ve yönetim politikaları ile sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir.

Merkez Adresi	Barbaros Mah. Begonya Sok. WBC İş Merkezi No: 2h Ataşehir / İSTANBUL
Telefon Numarası	216 600 10 00
Faks Numarası	216 594 53 72
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr
KEP Adresi	halkgyo@hs02.kep.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…

2- Yönetim Kurulu & Üst Yönetim

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı-Soyadı	Görevi	Üyelik Başlangıç Tarihi	Son Görev Seçim Tarihi	Görev Süresi
Fatih ŞAHBAZ	Üye/ Başkan	13.08.2024	13.08.2024	İlk Genel Kurul onayına sunulmak üzere /1 yıl
Hacı BEKDUR	Üye/ Başkan Vekili	13.08.2024	13.08.2024	İlk Genel Kurul onayına sunulmak üzere /1 yıl
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	13.06.2024	3 yıl
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye/ Bağımsız	24.06.2020	13.06.2024	3 yıl
Fuat GEDİK	Üye/ Bağımsız	27.05.2021	13.06.2024	3 yıl
Yavuz ÖZTÜRK	Üye/ Genel Müdür(V.)	01.08.2024	01.08.2024	İlk Genel Kurul onayına sunulmak üzere

***Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinde meydana gelen değişimlere ilişkin bilgiler "Hesap Dönemi Sonrası Gelişmeler" başlığında detaylandırılmıştır.**

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. 2024 Ocak - Eylül hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2024 Ocak-Eylül hesap döneminde 51 kez toplanmış ve bu toplantılarda 84 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

Komiteler

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

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

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite dönem içerisinde 7 defa toplanmış olup, 4 adet karar almıştır.

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

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

Şirketimizin 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
Mustafa Erhan ÇELEBİ	Üye- Yatırımcı İlişkileri Bölüm 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
Hacı BEKDUR	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi

Sürdürülebilirlik Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yavuz ÖZTÜRK	Üye- Genel Müdür (V.) ve Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Üye- Finansal Yönetim ve Planlama GMY

Üst Yönetim Kadrosu

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

***Şirketimiz Üst Yönetim kadrosunda meydana gelen değişimlere ilişkin bilgiler "Hesap Dönemi Sonrası Gelişmeler" başlığında detaylandırılmıştır.**

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 15.026.720 TL'dir. (1 Ocak – 30 Eylül 2023: 11.048.410 TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

01.01.2024 – 30.09.2024 hesap dönemi içerisinde Şirketin Yönetim Kurulu veya üst yönetim kadrosunda bir değişiklik olmamıştır. Dönem sonrası, Şirketimiz Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim kadrosunda meydana gelen değişimlere ilişkin bilgiler "Hesap Dönemi Sonrası Gelişmeler" başlığında detaylandırılmıştır.

3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si ayni olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Şirketimizin, 2013 yılında halka arz amacıyla, çıkarılmış sermayesinin 662,5 milyon TL'ye artırılması için 185,5 milyon TL nominal değerli B grubu paylarının ihraç başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 08 Şubat 2013 tarihinde onay verilmiş ve şirket paylarının yüzde 28'ini oluşturan kısım 13-14-15 Şubat 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen halka arz süreci sonrası 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla BIST'de *(eski adı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası A.Ş.-İMKB)* "HLGYO" kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

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

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

	SERMAYE ARTIRIMLARI						NAKİT KAR (TEMETTÜ) DAĞITIMLARI
No	**Tamamlanma Tarihi**	**Kaynak**	**Oran**	**Eski Sermaye**	**Artış Tutarı**	**Yeni Sermaye**	
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	185.500.000 TL	662.500,000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	11.138.704 TL	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	24.261.296 TL	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı karından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	45.100.000 TL	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı karından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	47.000.000 TL	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı karından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	30.000.000 TL	820.000.000 TL	3,0 milyon TL
7	22.06.2018	2017 yılı karından bedelsiz	%4,6341	820.000.000 TL	38.000.000 TL	858.000.000 TL	3,8 milyon TL
8	24.06.2019	2018 yılı karından bedelsiz	%8,1585	858.000.000 TL	70.000.000 TL	928.000.000 TL	5,0 milyon TL
9	31.08.2020	2019 yılı karından bedelsiz	%4,5258	928.000.000 TL	42.000.000 TL	970.000.000 TL	4,4 milyon TL
10	03.06.2021	2020 yılı karından bedelsiz	%5,1546	970.000.000 TL	50.000.000 TL	1.020.000.000 TL	5,0 milyon TL
11	29.03.2022	**Bedelli sermaye artırımı**	%50	1.020.000.000 TL	510.000.000 TL	1.530.000.000 TL	-
12	01.06.2022	2021 yılı karından bedelsiz	%2,61437	1.530.000.000 TL	40.000.000 TL	1.570.000.000 TL	4,0 milyon TL
13	21.09.2023	2022 yılı karından bedelsiz	%4,77701	1.570.000.000 TL	75.000.000 TL	1.645.000.000 TL	7,5 milyon TL
14	25.01.2024	**Bedelli sermaye artırımı**	%91,18541	1.645.000.000 TL	1.500.000.000 TL	3.145.000.000 TL	-
15	06.09.2024	2023 yılı dönem karından bedelsiz	%17,01112	3.145.000.000 TL	535.000.000 TL	3.680.000.000 TL	53, 5 milyon TL

Şirketin **30.09.2024** itibarıyla sermaye yapısı ve ortaklık dağılımı aşağıdaki gibidir.

			30.09.2024	31.12.2023
	Grubu	**Pay Oranı %**	**Pay Tutarı TL**	**Pay Tutarı TL**
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	%1,58	58.146.655,464	25.992.187,290
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	%70,38	2.590.065.934,725	1.157.787.575,102
Halk Yatırım A.Ş.	A	%0,04	1.388.678,332	620.754,310
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	%0,00	5,532	2,473
Halka Açık Kısım	B	%28,00	1.030.398.725,947	460.599.480,825
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	*B*	*%7,36*	*271.008.752,606*	*121.143.867,460*
*Halk GYO A.Ş.**	*B*	*%2,26*	*83.162.729,095*	*39.390.720,465*
Fiili Dolaşım	*B*	*%18,38*	*676.227.244,246*	*300.064.892,900*
Ödenmiş Sermaye		**100,00**	**3.680.000.000,000**	**1.645.000.000,000**

*Halk GYO A.Ş.'nin sahip olduğu toplam 71.072.500,712 adet HLGYO payının 66.426.132,202 adedi (bedelli ve bedelsiz haklar dahil) 2013 yılındaki halka arz sırasında yapılan fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında, 4.646.368,510 (bedelsiz hakları dahil) adedi de 2023 yılında başlatılan geri alım programı kapsamında elde edilmiştir.

Geri Alım Programı

07 Şubat 2023 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile konuya ilişkin 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyuruları çerçevesinde geri alım programı başlatılmıştır.

Geri alım için ayrılabilecek fon tutarı, Şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere en fazla 250.000.000 TL, geri alımına konu edilebilecek azami pay sayısı 40.000.000 adet (nominal), geri alım süresi ise azami 3 yıl olarak belirlenmiştir.

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

Tarih	Alımlar (Adet=Nominal)	Ortalama Alış Fiyatı (TL)
7.02.2023	2.500.000	4,115
15.02.2023	100.000	4,400
16.02.2023	385.000	4,416
17.02.2023	1.399.528	4,398
3.03.2023	50.000	4,760
Geri Alınan Paylar Toplamı	**4.434.528**	**4,24**

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Eylül 2024 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 2024 – 30 EYLÜL 2024 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1- Önemli Tebliğ Yayımları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

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

2- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

ABD ekonomisi, 2024 yılı ikinci çeyrekte yüzde 3 oranında büyürken, 2024 yılı üçüncü çeyrekte tüketici harcamalarındaki artışın etkisiyle yıllık bazda yüzde 2,7 oranında büyüdü.

2024 yılı Ocak ayında yıllık bazda yüzde 3,1 seviyesinde olan enflasyon verisi ise, Haziran ayında yüzde 3 seviyesinde iken Eylül 2024'te Şubat 2021'den bu yana en düşük seviye olan 2,4 seviyesine geriledi.

Ocak ayında yüzde 3,7 oranında gerçekleşen işsizlik oranı, Haziran ayında Kasım 2021'den bu yana en yüksek seviyesi olan yüzde 4,1'e yükselirken, Eylül ayında da aynı seviyede gerçekleşti. İşgücüne katılma oranı ise Eylül ayında yüzde 62,7'de sabit kaldı.

Euro Bölgesi ekonomisi ise geçen yılın aynı dönemine göre, 2024 yılı ikinci çeyrekte yüzde 0,6 oranında büyürken, 2024 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 0,9 oranında büyüdü.

Ocak 2024'de yüzde 2,8 olan enflasyon oranı, Haziran ayında yüzde 2,5 olarak açıklanırken, Eylül 2024'te ise Avrupa Merkez Bankası'nın yüzde 2'lik hedefinin altına inerek, Nisan 2021'den bu yana en düşük seviye olan yüzde 1,7'ye düştü. Enerji ve hizmetler fiyatlarında düşüş yaşandı.

2024 Ocak ayında yüzde 6,5 olan işsizlik oranı ise, 2024 Haziran ayında yüzde 6,5 olarak değişmedi. Ağustos 2024'te ise bir önceki aydaki seviyesini koruyarak yüzde 6,4 olarak gerçekleşti.

Türkiye Ekonomisi

2023 yılını bir önceki yıla göre yüzde 5,1 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2024 yılı 2. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,5 oranında büyüdü. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı.

Ocak ayında yıllık yüzde 64,86 artan ***tüketici enflasyonu*** ise, 2024 Ekim ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 arttı. Ekim ayında yıllık üretici enflasyonu ise yüzde 32,24 artış gösterdi.

İşsizlik oranı Ağustos ayı itibariyle %8,5 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %7,0 iken kadınlarda %11,4 olarak tahmin edildi. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı %49,7 oldu.

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 95,0 iken, Ekim ayında %3,2 oranında artarak 98,0 değerini aldı. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet sektörü, perakende ticaret sektörü ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı. İnşaat sektörü güven endeksi %1,7 oranında azalarak 86,3 değerini aldı.

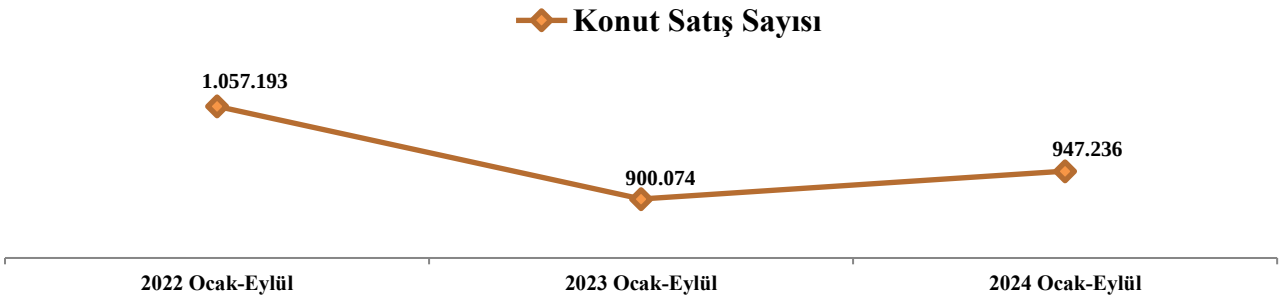
Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2024 yılı ikinci çeyrekte yıllık %6,5 oranında büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise yıllık bazda %3,7 olarak açıklandı. 2024 yılı ikinci çeyrekte inşaat sektörünün GSYH içindeki payı cari fiyatlarla %6,5, gayrimenkul faaliyetlerinin payı ise %5,3 olarak gerçekleşti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, 2024 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 75,0 oranında arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98, işçilik endeksi %56,86 arttı.

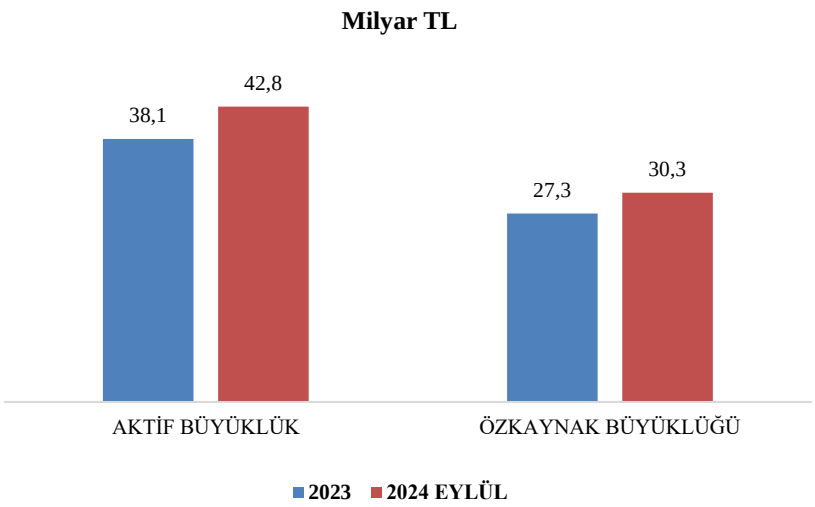
Türkiye genelinde ***konut satışları*** Ocak-Eylül döneminde geçen yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 adet oldu.



Konut Fiyat Endeksi ise Eylül ayı itibarıyla bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %27,4 oranında artışla 148,0 olarak gerçekleşti.

3- Finansal Performans

Şirketin TMS 29 standartlarına göre enflasyon muhasebesi uygulanmış başlıca konsolide finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir:



BİLANÇO KALEMLERİ	2023 YILSONU	2024-EYLÜL
Dönen Varlıklar	**4.940.328.663**	**6.775.236.527**
- *Nakit ve Nakit Benzerleri*	*98.901.574*	*84.436.793*
- *Stoklar*	*4.015.935.257*	*5.674.884.553*
Duran Varlıklar	**33.217.546.519**	**36.009.592.442**
- *Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*	*32.940.268.705*	*35.811.451.579*
TOPLAM AKTİFLER	**38.157.875.182**	**42.784.828.969**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**6.676.972.743**	**8.781.757.098**
- *Kısa Vadeli Mali Borçlar*	2.592.489.225	4.034.115.989
- *Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler*	3.733.032.972	4.451.558.770
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**4.182.634.354**	**3.712.197.583**
- *Uzun Vadeli Mali Borçlar*	*2.550.957.653*	*2.609.573.029*
- *Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler*	*1.624.522.328*	*1.097.130.638*
Özkaynaklar	**27.279.413.000**	**30.290.874.288**
TOPLAM PASİFLER	**38.157.875.182**	**42.784.828.969**

GELİR TABLOSU KALEMLERİ	2023 EYLÜL	2024 EYLÜL
Brüt Hasılat	1.879.131.204	573.421.883
Satışların Maliyeti	(992.923.065)	(41.636.774)
Diğer Gelirler / (Giderler)*	2.984.754.647	1.453.018.850
Esas Faaliyet Karı	**3.870.962.786**	**1.984.803.959**
Finansman Giderleri	(509.178.761)	(1.870.400.220)
Net Parasal Pozisyon Kazanç / (Kayıp)**	862.544.933	1.009.295.123
Dönem/Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-	81.565.859
Net Dönem Karı	**4.224.328.958**	**1.205.264.721**

* Diğer Gelirler / (Giderler) kalemi içerisinde, Genel Yönetim, Satış-Pazarlama giderleri ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış/Azalışı yer almaktadır.

** Net parasal pozisyon, genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kaybın, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

01 OCAK 2024 – 30 EYLÜL 2024 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

2024 yılı Ocak-Eylül hesap dönemi içerisinde

Yönetim Kurulumuzun 25 Ocak 2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca;

- Portföyümüzde bulunan gayrimenkuller için "Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.", "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerleme hizmeti alınmasına,

- 2024 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için "Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve "Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 14 Mayıs 2024 tarihli toplantısında;

2024 yılı ilk yarısında tüm portföyün değerlemesinin yapılmasına karar verilmiştir.

2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

1. Tedavülde Bulunan Pay Dışı Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKAE2421)	350.000.000	TL	17.07.2024	31.10.2024	Yıllık Basit Getiri / %44,50 Yıllık Bileşik Getiri / %51,97	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKAK2423)	420.000.000	TL	08.08.2024	14.11.2024	Yıllık Basit Getiri / %46,00 Yıllık Bileşik Getiri / %54,30	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKAA2441)	400.000.000	TL	05.09.2024	05.12.2024	Yıllık Basit Getiri / %45,50 Yıllık Bileşik Getiri / %53,88	Nitelikli Yatırımcı

2. Tavan Dahilinde Yapılan Geçmiş ve Güncel Pay Dışı Sermaye Piyasası Satış Bilgileri

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	4.000.000.000.-TL 12.10.2023 / 60-1313	2.720.000.000	TL

25 Nisan 2024 tarihinde, Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme notu gözden geçirme süreci tamamlanmış olup, Şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Notu, AA+'dan "AAA (Trk)/Stabil" seviyesine yükseltilmiş, Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Notu ise "J1+ (Trk)/Stabil" olarak teyit edilmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Kurum Kredi Notları ise "BB/Negatif" olarak belirlenmiştir.

3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Ekim 2023 tarihinde aldığı karar ile başlatılan 1.500.000.000 TL tutarlı bedelli sermaye artırımı süreci dönem içerisinde, 25 Ocak 2024 tarihinde tamamlanmış olup, 3.145.000.000 TL'ye yükselen yeni sermaye maddesini içeren Esas Sözleşme tadili, Kurul'un 08 Şubat 2024 tarihli kararı ile uygun görülmüş ve yeni sermaye 16 Şubat 2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

Şirketin 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, Yönetim Kurulu'nun 21 Mayıs 2024 tarihli çağrı kararı sonrası 13 Haziran 2024 tarihinde %79,56 toplantı nisabı ile gerçekleştirilmiştir. Toplantıda 2023 yılı dönem karından gerçekleştirilecek nakit ve bedelsiz sermaye artırımı şeklinde yapılacak kar dağıtımı kararı onaylanmış, nakit karın 19 Temmuz 2024 tarihinde dağıtılmasına karar verilmiştir. 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın sonuçları 09 Temmuz 2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş olup, 09 Temmuz 2024 tarih ve 11118 nolu Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

2023 yılı dönem karından yapılacak bedelsiz sermaye artırımı ilişkin SPK başvurusu 16 Temmuz 2024 tarihinde yapılmış ve 3.680.000.000 TL'ye yükselen yeni sermaye maddesini içeren Esas Sözleşme tadili, Kurul'un 23 Ağustos 2024 tarihli kararı ile uygun görülmüştür. Kurul onayı sonrası bedelsiz sermaye artırımına ilişkin dağıtım tarihi 4 Eylül 2024 olarak kararlaştırılmış ve dağıtım işlemleri de 6 Eylül 2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Yeni sermaye 17 Eylül 2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

4- Kurumsal Yönetim Çalışmaları

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 9,21, görünümü ise Stabil olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 94,60, Menfaat Sahipleri 94,38, Yönetim Kurulu 92,34 şeklindedir.

5- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

Halk Bankası'ndaki mevduatlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz mevduat	32.808.358	7.449.347
Vadeli mevduat	51.626.501	79.614.367
Pos bakiyesi	-	33.965
Toplam	**84.434.859**	**87.097.679**
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi AŞ kira sertifikası ihracı (Not: 23)	1.242.522.877	501.216.713
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	2.016.605.277	1.612.896.177
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	2.558.874.350	2.476.228.416
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	134.155.760	223.775.643
Toplam	**5.952.158.264**	**4.814.116.949**

	30 Eylül 2024								
	Alacaklar	Borçlar				Peşin Ödenmiş Giderler/ Ertelenmiş Gelirler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Ve Maddi Duran Varlıklar	
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar									
Halkbank AŞ	-	-	(2.016.605.276)	-	(2.558.874.349)	(491.147.929)	(1.097.130.638)	23.100.000	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler									
Halk Finansal Kiralama AŞ (*)	-	-	(83.515.439)	-	(50.640.320)	-	7.948.999	42.135.245	-
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	-	(1.242.522.877)	-	-	-	-	-	-
Toplam	**-**	**-**	**(3.342.643.592)**	**-**	**(2.609.514.669)**	**(491.147.929)**	**(1.089.181.639)**	**65.235.245**	**-**

	1 Ocak - 30 Eylül 2024					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı gelirleri / giderleri	Kira geliri	Diğer gelir / gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri / Gelirleri (Net)
Ortaklar						
Halkbank AŞ	(9.770.158)	1.291.998.810	(246.371)	(387.034.216)	21.664.350	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama AŞ	-	260.989.786	-	-	11.468.253	-
Halk Finansal Kiralama AŞ	-	7.092.244	25.914.550	-	-	-
Halk Yatırım Menkul Değ.AŞ	-	-	-	-	960.019	-
Toplam	**(9.770.158)**	**1.560.080.840**	**25.668.179**	**(387.034.216)**	**34.092.622**	**-**

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Gayrimenkul Tablosu

ARSA DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	2024 Eylül [1]Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
ARSALAR		
Antalya Arsası	Arsa (boş)	685.408.882
Beykoz Arsası	Arsa (boş)	424.786.206
Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	41.102.967
TOPLAM ARSA DEĞERİ		**1.151.298.055**
PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR & PROJELER		
Dilovası Modern Sanayi Sitesi	İnşaat ve satış aşamasında	[2]682.490.000
Paye Sakarya	İnşaat ve satış aşamasında	[2]626.301.000
İzmir Evora	İnşaat ve satış aşamasında	[3]2.591.123.586

[1] 30.09.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.
[2] Haziran 2024 tarihli arsa ekspertiz değerleridir. Projeler stoklarda takip edilmekte olup, toplam portföye dahil edilmemiştir.
[3] Projenin **Haziran 2024** itibarıyla tamamlanması durumundaki bugünkü değeri için belirlenen toplam ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen yaklaşık değerdir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (Proje değerinin %65'i Adi Ortaklık payı olup, ortaklık paymın %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

BİNALAR	Mevcut Kullanım Bilgisi	2024 Ocak - Eylül Kira Geliri (TL)	2024 Eylül *Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	286.400.390	13.384.659.645
İFM Halk Ofis B Blok	**Boş**	-	9.933.992.377
Ataşehir Finans Kule	Teknopark	38.645.161	3.072.865.009
İstanbul Levent Otel	Otel	64.076.453	2.996.748.860
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	25.560.508	1.085.797.111
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	22.136.875	695.995.861
İstanbul Karaköy Binası	Banka Binası	5.583.346	506.475.861
İstanbul Beyoğlu Binası	Otel	2.449.140	444.391.723
İzmir Konak Binası 1	**Tadilatta**	-	294.414.963
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	2.970.000	215.715.149
İstanbul Etiler Binası	Banka Şubesi	2.665.275	218.740.934
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	3.895.394	203.058.698
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	4.567.014	202.590.344
İstanbul Şişli Binası	Banka Şubesi	2.937.217	176.578.180
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi /Bakanlık	2.456.240	154.850.910
İzmir Konak Binası 2	**Boş**	-	155.210.345
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	2.552.155	152.487.356
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	1.799.941	129.614.253
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	2.176.048	114.365.517
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	2.686.479	104.562.758
Bursa Binası	**Boş**	-	100.205.977
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	2.074.933	128.906.276
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	2.149.183	69.566.910
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	1.055.873	64.443.335
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	1.517.938	53.915.172
TOPLAM BİNA DEĞERİ		**478.555.622**	**34.660.153.524**
PORTFÖY TOPLAMI			**35.811.451.579**

2- Şirket İştiraklerimiz & Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Bağlı Ortaklıklar:

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	3.534.403.248	2.173.044.772
Duran varlıklar	220.436.242	252.341.344
Kısa vadeli yükümlülükler	(3.863.408.877)	(2.114.797.344)
	30 Eylül 2024	**30 Eylül 2023**
Dönem kârı/zararı(-)	(333.668.819)	130.092.036

Müşterek Faaliyetler:

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	9.391.134	12.248.849
Kısa vadeli yükümlülükler	(620.772)	(908.408)
	30 Eylül 2024	**30 Eylül 2023**
Dönem kârı/zararı(-)	226.357	(7.679)

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	-	-
	30 Eylül 2024	**30 Eylül 2023**
Dönem kârı/zararı(-)	-	(61.856)

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	2.521.701.342	2.039.268.465
Duran varlıklar	25.816.012	45.578.153
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.496.907.337)	(2.188.295.317)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.500.094.112)	(127.862)
	30 Eylül 2024	**30 Eylül 2023**
Dönem kârı/zararı(-)	(367.680.733)	(107.452.425)

3- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Bankadaki nakit	84.437.806	412.106.654
Vadesiz mevduatlar(*)	*32.808.356*	*14.538.390*
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	*51.629.450*	*397.568.265*
Beklenen zarar karşılığı (-)	(1.013)	(4.945)
Diğer hazır değerler (**)	-	448.155
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	84.436.793	412.549.865
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(19.512)	(8.682.976)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**84.417.281**	**403.866.889**

(*) 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.
(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	51.077.553	%13,00	1 Ekim 2024
TL	2.947	%4,75	1 Ekim 2024
USD	548.950	%1,00	1 Ekim 2024
	51.629.450		

4- Tamamlanan Projeler

İstanbul "Referans Bakırköy"

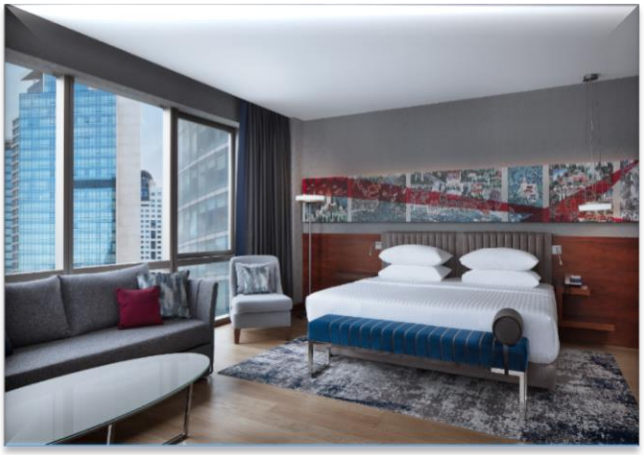
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Bakırköy

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

Proje 2014 yılında tamamlanmıştır.

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

İstanbul Levent Otel



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli / Levent
Gerçeğe Uygun Değeri (Eylül 2024)	:	2,99 milyar TL

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

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

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

Eskişehir "Panorama Plus"

İli	:	Eskişehir
İlçesi	:	Odunpazarı

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m^2 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
Gerçeğe Uygun Değeri (Eylül 2024)	:	695,9 Milyon TL

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

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

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

İstanbul "Bizimtepe Aydos"

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	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 m^2'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 amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

Erzurum "Şehristan Konutları"

İli	:	Erzurum
İlçesi	:	Yakutiye

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 m^2'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
Gerçeğe Uygun Değeri (Eylül 2024)	:	1,08 milyar TL

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

5- Devam Eden Projeler

İstanbul Finans Merkezi
"Halk Ofis Kuleleri"

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Bitiş Tarihi	:	Aralık 2023
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%99,26
Gerçeğe Uygun Değeri (Eylül 2024)	:	23,3 milyar TL

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

2022 yılı Haziran döneminde, A Blok için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile aylık 35 milyon TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira ödemeleri Nisan 2023 itibariyle başlamıştır.

Evora İzmir Projesi

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Alsancak
İnşaat Başlama Tarihi	:	Kasım 2017
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2024
İnşaat Tamamlanma Oranı		%69

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

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

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

1195 bağımsız bölüm içeren projede inşaat çalışmaları ve satış süreci devam etmektedir. 30 Eylül 2024 itibarıyla projede 785 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Dilovası
İnşaat Başlama Tarihi	:	Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Mart 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%62,12

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 itibariyle 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 $m^{2'}$den 1500 $m^{2'}$ye varan toplam 307 atölye, 19 ofis, 24 dükkan ve sosyal donatıları ile fark yaratan proje, çevreci tasarımıyla sürdürülebilir enerji üretimini de destekleyecek.

Projenin satışlarına, 3 Kasım 2022 tarihinde yapılan lansman sonrası başlanmıştır. 30 Eylül 2024 itibarıyla projede toplam 148 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

"Paye Sakarya" Konut Projesi

İli	:	Sakarya
İlçesi	:	Adapazarı
İnşaat Başlama Tarihi	:	Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%25

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

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

Projenin satış ve pazarlama çalışmalarına 2023 yılında başlanmış olup, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 145 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	61.474.064	87.854.279
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	38.260.586.844	34.962.015.593
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	308.103.287	308.103.439
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		699.483.712	664.164.854
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	**39.329.647.907**	**36.022.138.165**
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.819.251.066	3.381.123.879
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		-
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	134.155.760	164.710.056
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	30.699.102.108	27.277.328.413
	Diğer kaynaklar		3.677.138.973	5.198.975.817
D	**Toplam kaynaklar**	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	**39.329.647.907**	**36.022.138.165**
	Diğer finansal bilgiler	**İlgili düzenleme**	**30 Eylül 2024 (TL)**	**31 Aralık 2023 (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)	61.474.064	64.640.139
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.211.861.333	2.189.349.009
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	-	-

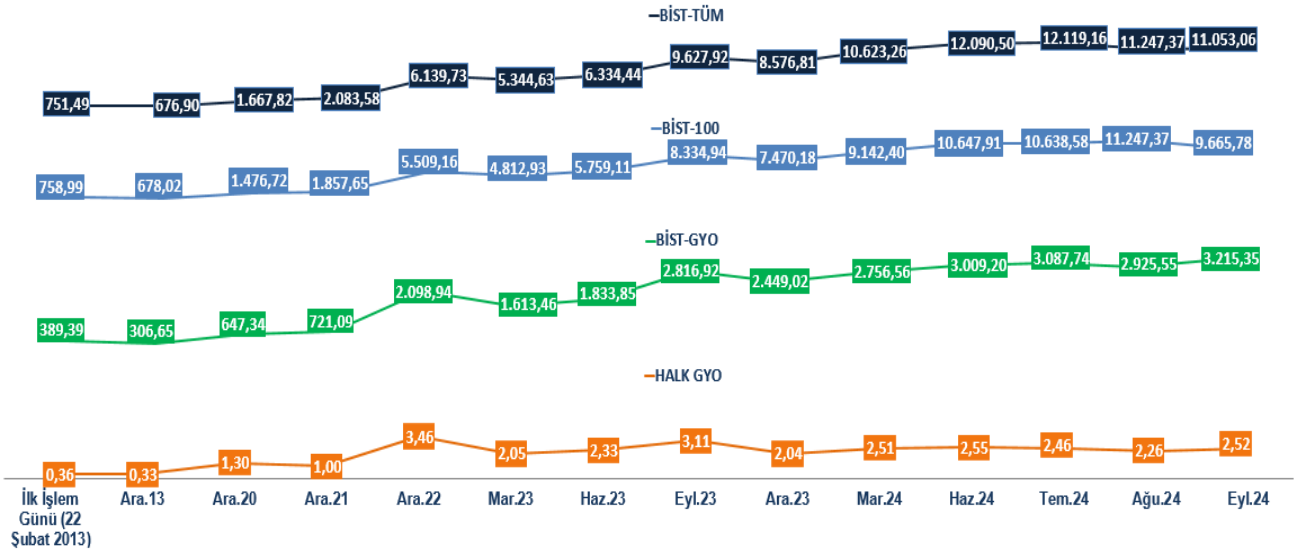
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%97,34	%97,06
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,88	%1,1
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%27,43	%21,03
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,16	%0,18
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	-	-

HİSSE PERFORMANSI

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

Eylül 2024 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			**2,51**
Toplam Paylar	**3.680.000.000**		**9.236.800.000**
Halka Açık Toplam Paylar	1.030.398.726	28,00	2.586.300.802
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	676.227.244	18,38	1.697.330.383
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	271.008.753	7,36	680.231.969
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	83.162.729	2,26	208.738.450

Eylül 2024'de bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %15,97 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %14,14 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %19,19 oranında değer azalışı yaşarken, Eylül ayı kapanışını 2,51 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 9.236 milyon TL ile sektörde 17. sırada yer almaktadır.



RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

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

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

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

Piyasa Riski: Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.
Kredi Riski: Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.
Likidite Riski: Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.
Uyum Riski: Şirket, SPK'nun yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

- **Bağımsız Denetim Şirketi**
  KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

- **Derecelendirme Şirketi**
  JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

- **Değerleme Şirketleri**
  Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
  Net Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
  Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
  Adım Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
  Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

- **Reklam Ajansı**
  M&G Reklam Hizmetleri

- **P&R Ajansı**
  Engram Ajans

Şirketimizin 01 Ocak 2024 – 30 Eylül 2024 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- Yardım ve Bağışlar

Yoktur.

2- Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

3- Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

Grubun kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 1 adet icra hukuk mahkemesi davası, 2 idare mahkemesi, 1 vergi mahkemesi ve 2 asliye ceza mahkemesinde görülen dava ve 1 vergi mahkemesinde görülen iptal davası vardır. Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 6 adet dava/icra takibi olup; bunların 2 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası, 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası ve 2 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 7 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 27 adet tüketici davası, 18 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

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

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 2 tüketici davası, 1 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 1 iş davası bulunmaktadır. Ayrıca Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın ihbar olunan sıfatıyla taraf olduğu 1 adet tüketici mahkemesi dosyası 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

Yoktur.

Ek 1:

Gayrimenkullere İlişkin GÜNCEL Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-281
DEĞERLEME TARİHİ	25.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 37.737.000.-TL**

İSTANBUL BEYKOZ ARSASI

RAPORUN TARİHİ	28.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024 – Halk GYO - 6
DEĞERLEME TARİHİ	24.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Akbaba Mahallesi,2546 ada 4 parselde yer alan "Tarla ve Çalılık" niteliğindeki gayrimenkul
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	**(KDV hariç) 390.000.000.-TL**

ANTALYA ARSASI

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALKGYO.7
DEĞERLEME TARİHİ	21.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 629.280.000.-TL**

PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR

SAKARYA ADAPAZARI ARSASI (Paye Sakarya Projesi)

RAPORUN TARİHİ	22.10.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024 - 571
DEĞERLEME TARİHİ	22.10.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 1.104.836.000.-TL**

KOCAELİ DİLOVASI ARSALARI (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)

RAPORUN TARİHİ	28.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALKGYO-15
DEĞERLEME TARİHİ	23.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 682.390.000.-TL**

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İFM "HALK OFİS KULELERİ"

RAPORUN TARİHİ	28.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-10
DEĞERLEME TARİHİ	24.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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 m² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERi (MALİYET - %99)	**(KDV hariç) 20.906.589.000.-TL**

İSTANBUL BEYOĞLU OTELİ

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-7
DEĞERLEME TARİHİ	20.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERİ (EMSAL)	**(KDV hariç) 408.000.000.-TL**

İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.1
DEĞERLEME TARİHİ	21.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 2.816.010.000.-TL**

İSTANBUL "LEVENT OTEL"

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	HALK GYO-8
DEĞERLEME TARİHİ	20.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 2.750.000.000.-TL**

ŞEKERPINAR BANKACILIK MERKEZİ

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-5
DEĞERLEME TARİHİ	20.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli ili, Çayırovailçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parselde yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı "çatı arsası piyesli ofis ve işyeri"
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET YAKLAŞIMI)	**(KDV hariç) 639.000.000.- TL**

İSTANBUL SALIPAZARI OTEL

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-282
DEĞERLEME TARİHİ	25.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)	**(KDV hariç) 996.880.000.-TL**

İSTANBUL ATAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-12
DEĞERLEME TARİHİ	20.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 140.000.000.-TL**

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-283
DEĞERLEME TARİHİ	25.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 186.430.000.-TL**

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.9
DEĞERLEME TARİHİ	21.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 186.000.000.-TL**

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-286
DEĞERLEME TARİHİ	25.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 198.050.000.-TL**

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-284
DEĞERLEME TARİHİ	25.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	**(KDV hariç) 200.828.000.-TL**

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.8
DEĞERLEME TARİHİ	21.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 105.000.000. -TL**

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	HALK GYO-14
DEĞERLEME TARİHİ	21.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	**(KDV hariç) 119.000.000.-TL**

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-285
DEĞERLEME TARİHİ	25.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 162.118.000.-TL**

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.4
DEĞERLEME TARİHİ	21.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 63.870.000.-TL**

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.5
DEĞERLEME TARİHİ	21.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler MAh. 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu "Depolu İşyeri"
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	**(KDV hariç) 49.500.000.-TL**

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.3
DEĞERLEME TARİHİ	21.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mah. 1064 ada 14 parselde "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	**(KDV hariç) 142.170.000.-TL**

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.2
DEĞERLEME TARİHİ	21.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi Cumhuriyet Mah., 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	**(KDV hariç) 118.350.000.-TL**

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALKGYO-13
DEĞERLEME TARİHİ	20.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 270.305.000.-TL**

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-2
DEĞERLEME TARİHİ	21.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 142.500.000.- TL**

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-3
DEĞERLEME TARİHİ	20.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 92.000.000.-TL**

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.06.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-4
DEĞERLEME TARİHİ	20.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 96.000.000.-TL**

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.06.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-288
DEĞERLEME TARİHİ	26.06.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 5851 ada 11 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) 59.166.000.-TL**