

2024 YILI OCAK – MART ARA DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU





KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

Ara Dönem Faaliyet Raporu Uygunluğu Hakkında Sınırlı Denetim Raporu

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal tabloların, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal tabloların, sınırlı denetimden geçmiş ve 1 Temmuz 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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



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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait faaliyet raporunun bağımsız denetimi ve 31 Mart 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait ara dönem faaliyet raporunun sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 17 Mayıs 2024 tarihli yıllık faaliyet raporuna ilişkin bağımsız denetçi raporunda ve 10 Mayıs 2023 tarihli ara dönem faaliyet raporunun uygunluğu hakkında sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Alper Güvenç, SMMM
Sorumlu Denetçi

1 Temmuz 2024
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

I- ŞİRKET PROFİLİ

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

II- 01 OCAK 2024 – 31 MART 2024 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

III- 01 OCAK 2024 – 31 MART 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 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 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...

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 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	Görev Süresi
Ergin KAYA	Üye/ Başkan	24.06.2020	13.06.2024	3 yıl
Mehmet TANRIVERDİ	Üye/ Başkan Vekili	06.09.2018	13.06.2024	3 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
Erdal BEKİN	Üye/ Genel Müdür	31.03.2022	13.06.2024	3 yıl



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.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Mehmet Hakan TERCAN
YK Üyesi

1969 yılında Çorum'da doğan Mehmet Hakan TERCAN, 1992 yılında İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik-Elektronik Mühendisliği (İngilizce) bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 1992 yılında Türk Hava Yolları Elektronik Bilgi İşlem Dairesinde Network Mühendisi olarak başladı. 1996 yılından itibaren Pamukbank'ta sırasıyla Sistem Mühendisi ve Bilgi Güvenliği Uzmanı olarak çalıştı. Pamukbank'ın Halkbank'la birleşmesi sonrasında görevine devam etti. 2011 yılında Bilgi Güvenliği Süreçleri Yöneticisi, 04 Ocak 2017 tarihinde Bilgi Güvenliği Bölüm Yöneticisi oldu. 2 Ekim 2019 tarihinden itibaren Türkiye Halk Bankası A.Ş. Bilgi Teknolojileri Grup Başkanlığı bünyesinde Altyapı İşletimi ve Yönetimi Daire Başkanlığı görevini yürüten TERCAN, 16 Nisan 2020 itibarıyla Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine atandı.



Raci Kaptan KOLAYLI
Bağımsız YK Üyesi

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



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

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2024 Ocak-Mart hesap döneminde 16 kez toplanmış ve bu toplantılarda 26 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 1 defa toplanıp, 1 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite dönem içerisinde 2 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 2 defa toplanmış olup, 2 adet karar almıştır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 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 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
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
Yavuz ÖZTÜRK	Üye- Proje Geliştirme ve Uygulama GMY

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 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 3.136.401.-TL'dir. (1 Ocak – 31 Mart 2023: 2.669.526.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

01.01.2024 – 31.03.2024 hesap dönemi içerisinde Şirketin Yönetim Kurulu veya üst yönetim kadrosunda bir değişiklik olmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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 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 Oranı	Yeni Sermaye	
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	185.500.000	662.500.000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	11.138.704	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	24.261.296	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	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	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	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	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	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	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	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	1.530.000.000 TL	-
12	01.06.2022	2021 yılı karından bedelsiz	%2,61437	1.530.000.000 TL	40.000.000	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	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	3.145.000.000 TL	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketin 31.03.2024 itibarıyla sermaye yapısı ve ortaklık dağılımı aşağıdaki gibidir.

			31.03.2024	31.12.2023
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	%1,58	49.693.269,838	25.992.187,290
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	%70,38	2.213.520.922,387	1.157.787.575,102
Halk Yatırım A.Ş.	A	%0,04	1.186.791,762	620.754,310
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	%0,00	4,728	2,473
Halk Açık Kısım	B	%28,00	880.599.011,285	460.599.480,825
<i>Türkiye Halk Bankası A.Ş.</i>	<i>B</i>	<i>%7,36</i>	<i>231.609.399,693</i>	<i>121.143.867,460</i>
<i>Halk GYO A.Ş.*</i>	<i>B</i>	<i>%2,39</i>	<i>71.072.500,712</i>	<i>39.390.720,465</i>
<i>Fiili Dolaşım</i>	<i>B</i>	<i>%18,24</i>	<i>577.917.110,880</i>	<i>300.064.892,900</i>
Ödenmiş Sermaye		100,00	3.145.000.000,000	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 ayrılacak 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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

31 Mart 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 – 31 MART 2024 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, 2023 yılı 4.çeyrekte yüzde 3,4 oranında büyürken, 2024 yılı 1.çeyrekte tüketici harcamalarındaki aşağı yönlü revizyon nedeniyle yüzde 1,3 oranında büyüdü. Bu oran 2022'nin ilk yarısındaki daralmalardan bu yana en düşük büyüme olarak kayıtlara geçti.

2023 yılı Aralık ayında yıllık bazda yüzde 3,4 seviyesinde olan enflasyon verisi, Mart ayında yüzde 3,5 seviyesinde gerçekleşti. Aralık ayında yüzde 3,7 oranında gerçekleşen işsizlik oranı ise, Mart ayında yüzde 3,8 seviyesinde açıklandı.

Euro Bölgesi ekonomisi ise 2023 yılı 4.çeyrekteki yüzde 0,1'lik daralmanın ardından toparlanarak, 2024 1.çeyrekte yüzde 0,3 büyüme gösterdi. Bu oran 2022'nin üçüncü çeyreğinden bu yana en güçlü GSYİH büyümesi olarak kayıtlara geçti.

Aralık 2023'te yüzde 2,9 olan enflasyon oranı, Mart ayında yüzde 2,4'e gerilerken, Aralık ayında yüzde 6,5 olan işsizlik oranı ise Mart ayında değişmedi.

Türkiye Ekonomisi

2022 yılını bir önceki yıla göre yüzde 5,5 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2023 yılında bir önceki yıla göre %4,5 büyüdü. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %9,0, inşaat %7,8, hizmetler %6,4, diğer hizmet faaliyetleri %4,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,8, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,8 arttı. Tarım sektörü ise %0,2 azaldı.

2023 yılını yüzde 64,77 seviyesinde kapatan *tüketici enflasyonunda* ise, 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,50 olarak gerçekleşti. Mayıs ayında ise bir önceki aya göre %3,37, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,72, bir önceki yılın aynı ayına göre %75,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,51 olarak

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

gerçekleşti. Üretici enflasyonu ise Mart ayında yıllık yüzde 51,47 artış gösterirken Mayıs ayında 57,68 arttı.

İşsizlik oranı Nisan ayı itibarıyla yüzde 8,5 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde yüzde 7,2 iken kadınlarda yüzde 11,1 olarak tahmin edildi. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı yüzde 49,5 oldu.

Ekonomik güven endeksi Nisan ayında 99,0 iken, Mayıs ayında %0,8 oranında azalarak 98,2 değerini aldı. Ekonomik güven endeksindeki azalış; reel kesim (imalat sanayi), perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki azalışlardan kaynaklandı.

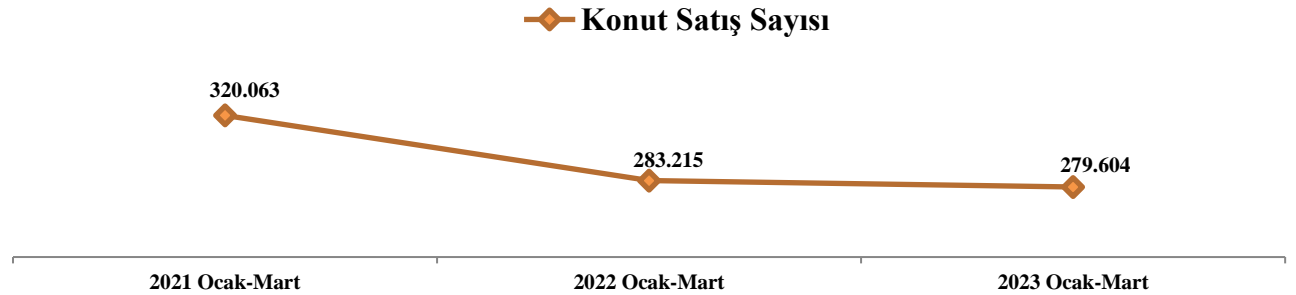
Sektördeki Gelişmeler

2022 yılını %8,4 küçülme ile tamamlayan inşaat sektörü, 2023 yılında %7,8 oranında büyüdü. Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise yıllık bazda %2,7 olarak açıklandı. 2023 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı cari fiyatlarla %5,6, gayrimenkul faaliyetlerinin payı ise %3,9 olarak gerçekleşti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 130,0 oranında arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,98 arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,17, işçilik endeksi %108,04 arttı.

Türkiye genelinde **konut satışları** Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalarak 279 bin 604 oldu. İpotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,0 azalarak 27 bin 622 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Mart ayında %12,2 olarak gerçekleşti.

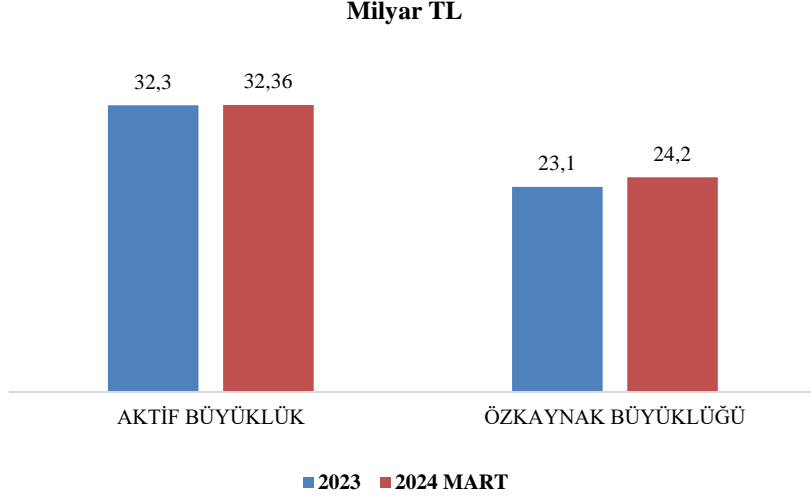


Konut Fiyat Endeksi ise Mart ayı itibarıyla bir önceki yılın aynı ayına göre %52,0 oranında artışla 1230,5 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar Türkiye ortalaması için 31.884,7 TL'ye yükseldi.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Finansal Performans

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



BİLANÇO KALEMLERİ	2023 YILSONU	2024-MART
Dönen Varlıklar	4.184.091.651	4.597.611.780
- Nakit ve Nakit Benzerleri	83.762.291	26.770.785
- Stoklar	3.401.199.055	3.868.363.877
Duran Varlıklar	28.116.827.264	27.763.566.881
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	27.897.962.396	27.554.259.960
TOPLAM AKTİFLER	32.300.918.915	32.361.178.661
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.654.900.272	6.342.316.775
- Kısa Vadeli Mali Borçlar	2.195.645.929	2.335.483.878
- Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler	3.161.601.819	3.679.078.579
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.542.380.816	1.815.346.651
- Uzun Vadeli Mali Borçlar	2.160.471.771	880.214.126
- Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler	1.375.849.821	929.188.209
Özkaynaklar	23.103.637.827	24.203.515.235
TOPLAM PASİFLER	32.300.918.915	32.361.178.661

GELİR TABLOSU KALEMLERİ	2023 MART	2024 MART
Brüt Hasılat	107.345.121	161.764.386
Satışların Maliyeti	(2.116.320)	(10.320.109)
Diğer Gelirler / (Giderler)*	(61.486.273)	(511.227.436)
Esas Faaliyet Karı	43.742.528	(359.783.159)
Finansman Giderleri	(24.942.741)	(504.048.749)
Net Parasal Pozisyon Kazanç / (Kayıp)**	1.025.494.477	376.899.785
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
Net Dönem Karı	1.044.294.264	(486.932.123)

* 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 – 31 MART 2024 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

2024 yılı Ocak-Mart 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 değerlendirme hizmeti alınmasına,

- 2024 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve "Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına 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) (TRDHVKA72448)	250.000.000	TL	17.04.2024	17.07.2024	Yıllık Basit Getiri / %54,00 Yıllık Bileşik Getiri / %65,97	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82439)	200.000.000	TL	09.05.2024	08.08.2024	Yıllık Basit Getiri / %53,50 Yıllık Bileşik Getiri / %65,24	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA92412)	250.000.000	TL	28.05.2024	05.09.2024	Yıllık Basit Getiri / %50,50 Yıllık Bileşik Getiri / %60,48	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	1.550.000.000	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.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

5- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	5.448.667	6.309.044
Vadeli mevduat	21.120.054	67.427.459
Pos bakiyesi	200.000	28.767
	<u>26.768.721</u>	<u>73.765.270</u>
<u>İlişkili taraf bakiyeleri</u>		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihraçı (Not: 23)	530.988.357	424.493.350
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	1.323.313.581	1.366.003.335
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	822.576.542	2.097.181.654
Halk Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not: 23)	156.790.904	189.521.359
	<u>2.833.669.384</u>	<u>4.077.199.698</u>

	31 Mart 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	
<u>Ortaklar</u>										
Halkbank A.Ş.	-	-	(1.323.313.581)	-	(822.576.542)	(589.138.976)	(929.188.209)	23.100.000	-	
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>										
Halk Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	-	(99.570.905)	-	(57.219.999)	-	7.363.170	21.630.979	-	
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	(530.988.357)	-	-	-	-	-	-	
	-	-	(1.953.872.843)	-	(879.796.541)	(589.138.976)	(921.825.039)	44.730.979	-	

1 Ocak - 31 Mart 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)
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	(2.455.263)	398.627.110	(172.207)	(116.698.578)	2.864.080	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	48.640.748	-	-	2.377.010	-
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	-	3.580.866	9.309.464	-	-	-
Halk Yatırım Menkul Değ. A.Ş.	-	-	-	-	809.894	-
	<u>(2.455.263)</u>	<u>450.848.724</u>	<u>9.137.257</u>	<u>(116.698.578)</u>	<u>6.050.984</u>	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Gayrimenkul Tablosu

ARSA DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	2024 Mart Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
ARSALAR		
Antalya Arsası	Arsa (boş)	711.715.747
Beykoz Arsası	Arsa (boş)	343.452.144
Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	34.345.215
TOPLAM ARSA DEĞERİ		1.089.513.106
PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR & PROJELER		
Dilovası Modern Sanayi Sitesi	İnşaat ve satış aşamasında	² 1.123.397.000
Paye Sakarya	İnşaat ve satış aşamasında	² 555.124.000
İzmir Evora	İnşaat ve satış sürecinde	³ 2.521.494.174

¹ 31.03.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.

² Arsa değerleridir. Projeler stoklarda takip edilmekte olup, toplam portföye dahil edilmemiştir.

³ Projenin Şubat 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 payının %50'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

BİNALAR	Mevcut Kullanım Bilgisi	2024 Ocak -Mart Kira Geliri (TL)	2024 Mart Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	98.966.537	9.950.743.000
İFM Halk Ofis B Blok	-	-	7.372.182.000
Ataşehir Finans Kule	Teknopark	777.494	2.551.042.157
İstanbul Levent Otel	Otel	18.070.215	2.327.737.101
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	8.832.513	852.621.449
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	5.916.187	575.318.117
İstanbul Karaköy Binası	Banka Binası	1.929.343	408.589.621
İstanbul Beyoğlu Binası	Otel	846.308	371.655.503
İzmir Konak Binası 1	Tadilatla	-	246.503.895
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	1.026.293	190.898.986
İstanbul Etiler Binası	Banka Şubesi	502.515	182.375.843
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	1.346.065	166.041.347
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	1.578.146	154.814.015
İstanbul Şişli Binası	Banka Şubesi	1.141.835	150.562.314
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi /Bakanlık	550.459	127.308.331
İzmir Konak Binası 2	Tadilatla	-	128.433.518
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	881.905	121.617.589
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	621.975	105.858.533
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	751.940	85.507.741
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	928.321	84.204.991
Bursa Binası	Boş	-	83.175.992
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	278.237	76.199.003
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	742.657	56.255.093
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	364.860	54.478.616
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	379.177	40.622.099
TOPLAM BİNA DEĞERİ		146.432.982	26.464.746.854
PORTFÖY TOPLAMI			27.554.259.960

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Şirket İştiraklerimiz & Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Bağlı Ortaklıklar:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.		
Dönen varlıklar	2.193.172.715	1.840.407.614
Duran varlıklar	186.356.925	213.714.387
Kısa vadeli yükümlülükler	(2.277.661.091)	(1.791.076.367)
	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Dönem kârı/zararı(-)	(121.454.887)	(49.731.189)

Müşterek Faaliyetler:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	9.122.115	10.373.866
Kısa vadeli yükümlülükler	(662.465)	(769.354)
	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Dönem kârı/zararı(-)	112.638	309.963

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	-	-
	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Dönem kârı/zararı(-)	-	404.783

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	1.877.082.374	1.727.109.013
Duran varlıklar	29.569.770	38.601.312
Kısa vadeli yükümlülükler	(2.057.151.906)	(1.853.323.694)
Uzun vadeli yükümlülükler	(94.113)	(108.290)
	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Dönem kârı/zararı(-)	(68.838.061)	14.585.182

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Bankadaki nakit	26.571.104	790.633.194
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>5.448.667</i>	<i>31.974.579</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>21.122.437</i>	<i>758.658.615</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(319)	(9.488)
Diğer hazır değerler (**)	200.000	336.991
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	26.770.785	790.960.697
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(23.088)	(607.354)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	26.747.697	790.353.343

(*) 31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	20.714.950	%13,00	1 Nisan 2024
TL	2.883	%4,75	1 Nisan 2024
USD	404.604	%1,00	1 Nisan 2024
	21.122.437		

4- Tamamlanan Projeler

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli
İlçesi

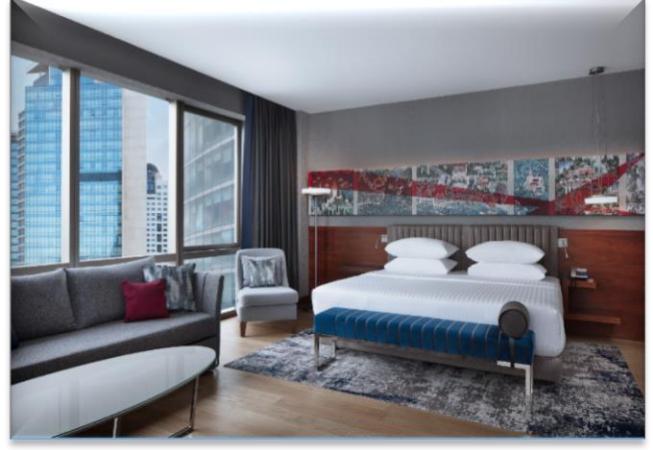
: İstanbul
: Bakırköy

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.

İstanbul Levent Otel



İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli / Levent
Gerçeğe Uygun Değeri (Mart 2024)	: 2,3 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.

Eskişehir “Panorama Plus”



İli : Eskişehir
İlçesi : Odunpazarı

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

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

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

Kocaeli “Şekerpınar” Binaları



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Gerçeğe Uygun Değeri (Mart 2024)	:	575 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*” 2023 yılı Mayıs ayı içerisinde 210 milyon TL + KDV bedel ile satılmıştır.

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 ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli
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
Gerçeğe Uygun Değeri (Mart 2024)	:	852 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.

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 (Mart 2024)	:	17,3 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	%65,87

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. 31 Mart 2024 itibarıyla projede 755 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	:	%57,25
Arsa Ekspertiz Değeri (Aralık 2023)	:	1,12 milyar 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 karşılığında hasılat paylaşımı sözleşmesi neticesinde hayata geçen projenin 01.09.2022 tarihi itibarıyla yapı inşaat ruhsatları alınmıştır.

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

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

Projenin satışlarına, 3 Kasım 2022 tarihinde yapılan lansman sonrası başlanmıştır. 31 Mart 2024 itibarıyla projede toplam 131 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	: %22
Arsa Ekspertiz Değeri (Mart 2024)	: 555,1 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 ünitelerden 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, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 138 adet bağımsız bölüm için satış vaade sözleşmesi imzalanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Mart 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	23.566.696	74.406.052
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	29.409.844.811	29.610.231.933
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	260.940.613	260.940.742
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		539.888.423	562.498.328
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	30.234.240.543	30.508.077.056
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.547.907.100	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	156.790.904	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	24.354.238.209	23.101.872.336
	Diğer kaynaklar		3.175.304.329	3.860.370.785
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	30.234.240.543	30.508.077.056
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 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)	23.466.695	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	İşletmeciler şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.056.190.636	5.608.780.271
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	-	-

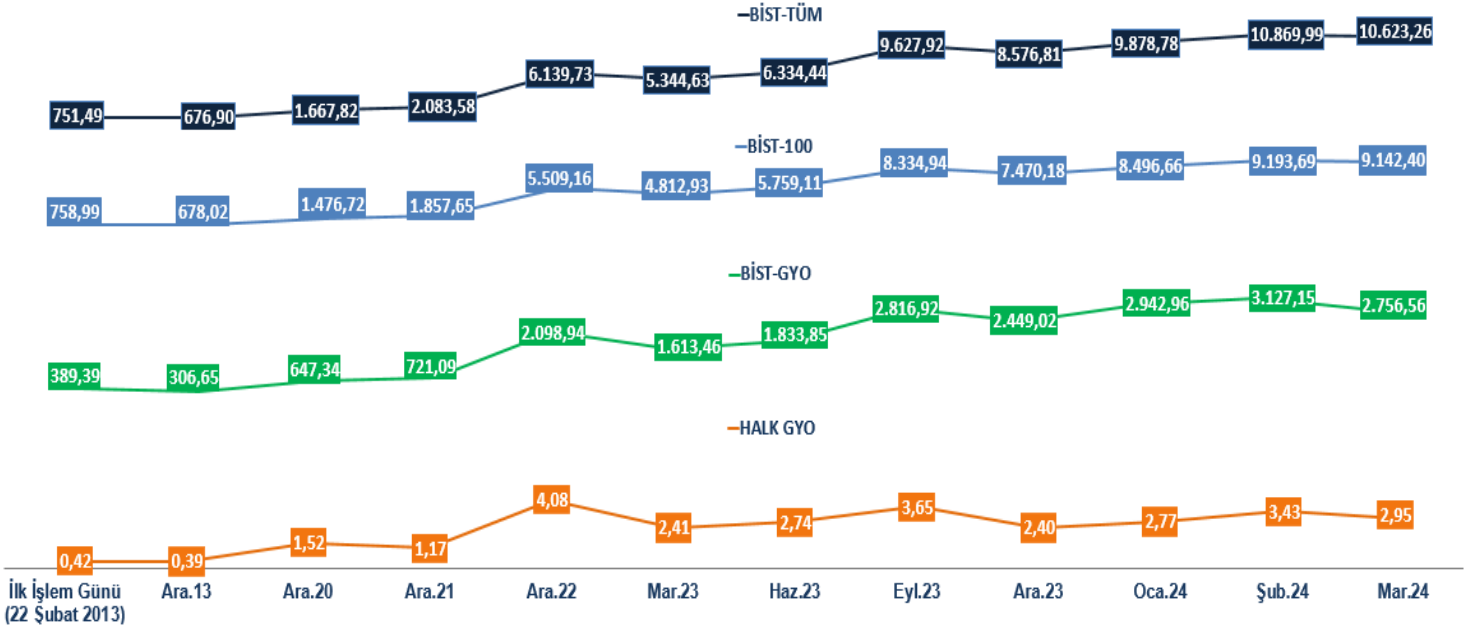
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%97,27	%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	%0,94	%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	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)/I	Azami %500	%31,87	%39,63
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,08	%0,21
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 TÜR / BIST MALİ / BIST KURUMSAL YÖNETİM / BIST TÜR-100 / BIST GERİ ALIM* endekslerine dahildir.

Mart 2024 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			2,95
Toplam Paylar	3.145.000.000		9.277.750.000
Halka Açık Toplam Paylar	880.599.011	28,00	2.597.767.083
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	577.917.111	18,38	1.704.855.477
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	231.609.400	7,36	683.247.729
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	71.072.501	2,26	209.663.877

Mart 2024'de bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %89,95 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %70,85 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %22,5 oranında değer artışı yaşarken, Mart ayı kapanışını 2,95 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 9277 milyon TL ile sektörde 16. 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 – 31 Mart 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

Şirketin kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 1 adet icra hukuk mahkemesi davası, 2 idare mahkemesi ve 2 asliye ceza mahkemesi dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 5 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 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 6 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 28 adet tüketici davası, 17 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 3 tüketici davası, 1 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 1 iş davası 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

Yönetim Kurulu'nun 14 Mayıs 2024 tarihli toplantısında, 2024 yılı ilk yarısında tüm portföyün değerlemesinin yapılmasına karar verilmiştir.

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 artırımını şeklinde yapılacak kar dağıtım kararı onaylanmış, nakit karın 19 Temmuz 2024 tarihinde dağıtılmasına karar verilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Genel Kurul tescil süreci devam etmektedir.

Ek 1:

Gayrimenkullere İlişkin GÜNCEL Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	20.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-12
DEĞERLEME TARİHİ	17.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 29.000.000.-TL

İSTANBUL BEYKOZ ARSASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023 – Halk GYO - 36
DEĞERLEME TARİHİ	27.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 290.000.000.-TL

ANTALYA ARSASI

RAPORUN TARİHİ	03.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-OZL-5.rev.
DEĞERLEME TARİHİ	30.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
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) 600.950.000.-TL

PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR

SAKARYA ADAPAZARI ARSASI (Paye Sakarya Projesi)

RAPORUN TARİHİ	22.03.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024 - 109
DEĞERLEME TARİHİ	21.03.2024
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) 555.124.000.-TL

KOCAELİ DİLOVASI ARSALARI (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)

RAPORUN TARİHİ	28.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-OZL-38
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 1.123.397.000.-TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İFM “HALK OFİS KULELERİ”

RAPORUN TARİHİ	27.03.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-1
DEĞERLEME TARİHİ	25.03.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2023
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 - %99)	(KDV hariç) 17.322.925.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU OTELİ

RAPORUN TARİHİ	28.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-15
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 323.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	20.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-6
DEĞERLEME TARİHİ	17.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 2.154.000.000.-TL

İSTANBUL “LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	08.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-23
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
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) 2.023.000.000.-TL

ŞEKERPİNAR BANKACILIK MERKEZİ

RAPORUN TARİHİ	01.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-31
DEĞERLEME TARİHİ	29.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 500.000.000.- TL

İSTANBUL SALIPAZARI OTEL

RAPORUN TARİHİ	18.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-14
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 741.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	10.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-19
DEĞERLEME TARİHİ	08.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 102.690.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-17
DEĞERLEME TARİHİ	21.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 140.200.000.-TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	10.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-23
DEĞERLEME TARİHİ	07.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 130.720.000.-TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-27
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
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) 165.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-16
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 158.500.000.-TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-20
DEĞERLEME TARİHİ	20.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 72.200.000. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	14.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-13
DEĞERLEME TARİHİ	13.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 345.000.000.-TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	08.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-37
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 92.000.000.-TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-21
DEĞERLEME TARİHİ	20.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parselde kayıtlı, 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 127.130.000.-TL

*ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	06.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023 / Halk GYO - 8
DEĞERLEME TARİHİ	02.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 47.500.000.-TL

*ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	06.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-Halk GYO - 9
DEĞERLEME TARİHİ	03.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 34.300.000.-TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	08.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-10
DEĞERLEME TARİHİ	06.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
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) 105.500.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	08.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-11
DEĞERLEME TARİHİ	06.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
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) 64.340.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	09.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-22
DEĞERLEME TARİHİ	06.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 208.140.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	27.10.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-Halk GYO-29
DEĞERLEME TARİHİ	24.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 105.000.000.- TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.10.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-Halk GYO-32
DEĞERLEME TARİHİ	24.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 68.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2024 – 31.03.2024 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-30
DEĞERLEME TARİHİ	21.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 71.100.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	20.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-OZL-31
DEĞERLEME TARİHİ	17.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 46.000.000.-TL