

**2019**  
**OCAK – EYLÜL**  
**ARA HESAP DÖNEMİ**

**YÖNETİM KURULU**  
**FAALİYET RAPORU**



## **İÇİNDEKİLER**

### **I- ŞİRKET PROFİLİ**

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

### **II- 01 OCAK 2019 – 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

### **III- 01 OCAK 2019– 30 EYLÜL 2019 ŞİRKET FAALİYETLERİ**

- Portföye İlişkin Çalışmalar
- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Sürecine İlişkin Çalışmalar
- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

### **IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

- Gayrimenkul Tablosu
- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- Tamamlanan Projeler
- Devam Eden Projeler
- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

### **V- HİSSE PERFORMANSI**

### **VI- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

### **VII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER**

### **VIII- DİĞER KONULAR**

### **IX- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**

**Ek 1:** Varlıklara İlişkin 2018 Yılı Sonu Değerleme Raporu Özetler

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun **Seri II No:14-1, Seri III No:48-1** ve **Seri II No:17-1** Sayılı Tebliğleri ve **28.08.2012** tarihli **Yönetmelik** metinleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## ŞİRKET PROFİLİ

### 1- Şirket Hakkında

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir.

Şirketimiz; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir.

<b>Merkez Adresi</b>	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL
<b>Telefon Numarası</b>	216 600 10 00
<b>Faks Numarası</b>	216 594 53 72
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="http://www.halkgyo.com.tr">www.halkgyo.com.tr</a>
<b>Ticaret Sicil No</b>	İstanbul / 751122
<b>Mersis No:</b>	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.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA 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. 30.09.2019 itibariyle 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	Görev Seçim Tarihi
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan	10.06.2019	10.06.2019
Mevlüt UYSAL	Başkan Vekili	10.06.2019	10.06.2019
Ali CEBECİ	Üye	21.02.2019	21.02.2019
Mehmet TANRIVERDİ	Üye	06.09.2018	06.09.2018
Dursun Ali KILICLI	Üye	20.06.2019	20.06.2019
Dr. Feyzullah YETGİN	Üye / Genel Müdür	18.07.2016	26.04.2018



**Mehmet Emin ÖZCAN**

### YK Başkanı

1960 yılında doğdu. 1982 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına, 1 Ocak 1983'te İş Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan Özcan, daha sonra Albaraka Türk Katılım Bankası'nda yönetici olarak değişik sorumluluklar üstlendi. Mart 2003 - Nisan 2005 tarihleri arasında Halk Bankası Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliği görevini üstlendi. Aynı zamanda Institute of International Finance (IIF) nezdinde Banka Temsilcisi, Demir-Halk Bank / Hollanda, Halk Yatırım Menkul Değerler ve Halk Finansal Kiralama şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu. Nisan 2005 - Mayıs 2010 tarihleri arasında Ziraat Bankası'nda Yönetim Kurulu Üyesi ve Bankanın yurt dışı iştirak bankalarında Yönetim Kurulu Başkanlığı/Üyeliği görevlerinde bulundu. Mayıs 2010'da yeniden Türkiye Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanvekilliği görevini üstlenen Özcan, aynı zamanda Demir-Halk Bank Rotterdam Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde de bulundu. Mart 2013 tarihinde Vakıfbank Yönetim Kurulu Başkanvekilliği görevine getirilen Mehmet Emin Özcan, ayrıca Vakıfbank International AG - Viyana ve Vakıf Yatırım'da Yönetim Kurulu Başkanlığı; Vakıf GYO, Vakıf Leasing ve Güneş Sigorta'da ise Yönetim Kurulu Başkan vekilliği görevlerinde bulundu. Şubat 2017'de K.K.T.C. Bakanlar Kurulu'nun kararıyla K.K.T.C. Merkez Bankası Başkanlığı görevini üstlendi. Haziran 2017'de Vakıfbank Genel Müdürü olarak atandı. 27 Mayıs 2019 tarihinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan Özcan, 10 Haziran 2019 tarihinden itibaren ise Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.



**Mevlüt UYSAL**

### YK Başkan Vekili

1966 yılında Antalya'da doğdu. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu. Mezuniyeti sonrasında uzun yıllar avukatlık yaptı. Mart 2009 yerel seçimlerinde Başakşehir Belediye Başkanlığı kazandı. 2014 yılında yapılan yerel seçimlerde yeniden aday gösterildi ve ikinci kez Başakşehir Belediye Başkanı seçilerek görevine devam etti. Eylül 2017'de İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin olağanüstü toplantısında yapılan oylama ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı görevini üstlendi. 27 Mayıs 2019 tarihinden itibaren Türkiye Halk Bankası AŞ'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Uysal, 10 Haziran 2019 tarihinden itibaren ise Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini yürütmektedir.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**



**Ali CEBECİ**  
**YK Üyesi**

1971 yılında Kızılcahamam/Ankara'da doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümünden mezun oldu. T. Halk Bankası A.Ş.'de 1995 yılında Müfettiş Yardımcısı olarak başladığı meslek hayatını aynı Bankada Müfettiş, Başmüfettiş, Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü Kredi Tahsis ve Yönetimi Bölüm Müdürü, Risk Takip ve Tasfiye DB Bölüm Müdürü, Eğitim Daire Başkanı ve İç Kontrol Daire Başkanı olarak sürdürdü. 12.02.2019 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanı olarak görev yapan CEBECİ, 21.02.2019 tarihinde Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine atanmıştır.



**Mehmet TANRIVERDİ**  
**YK Üyesi**

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. Destek ve İnşaat Daire Başkanı olarak görev yapmaktadır. 6 Eylül 2018 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.



**Dursun Ali KILICLI**  
**YK Üyesi**

1975 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İngilizce İktisat Bölümünden mezun oldu. 2004 yılında T. Halk Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başladı. Müfettiş ve Kıdemli Müfettiş olarak yaptığı görevler sonrasında, Mart 2011 - Temmuz 2011 tarihleri arasında Bölüm Müdürü olarak Kurumsal Ticari Pazarlama 1 Daire Başkanlığı'nda görev aldı. Temmuz 2011- Ağustos 2015 tarihleri arasında Edirne Şube Müdürü, Ağustos 2015 tarihinden Ocak 2016 tarihine kadar Eskişehir Şube Müdürü, 2016 Ocak ayından 2019 Haziran ayına kadar Samsun Bölge Koordinatörü olarak görev yaptı. 18 Haziran 2019 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Kurumsal Ticari Pazarlama 1 Daire Başkanlığı görevini yürüten KILICLI, 20 Haziran 2019 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliğine atanmıştır.



**Dr. Fezzullah YETGİN**  
**Genel Müdür ve YK Üyesi**

1970 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye Bölümünden mezun oldu. Aynı üniversitenin Çalışma Ekonomisi Bölümünde "Türkiye'de Leasing ve İstihdam" konulu tezi ile yüksek lisans çalışmasını tamamladı. "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Performans Değerlemesi ve Türkiye Uygulaması" konulu tezi ile Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Anabilim dalında doktorasını 2002 yılında tamamlayan YETGİN, 2012 yılında Finans Anabilim dalında Doçent unvanı aldı. 1989 yılında Kale Kimya A.Ş.'de başladığı iş hayatına farklı leasing şirketlerinde yöneticilik yaparak devam eden YETGİN, 2003-2009 yılları arasında T.C. Başbakanlık TOKİ işbirlikli Emlak Konut GYO A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Son olarak 2010-2016 yılları arasında Çalık Emlak ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan YETGİN, 18 Temmuz 2016 tarihinde de Halk GYO A.Ş. bünyesinde Genel Müdür olarak göreve başlamıştır. İş hayatına paralel olarak akademik çalışmalarda da bulunan YETGİN, 2004-2010 yılları arasında, Kadir Has Üniversitesinde Finans ve Bankacılık Yüksek Lisans programında "Mortgage ve Sekürütizasyon", 2015-2016 yıllarında Gayrimenkul MBA programında "Gayrimenkule Dayalı Finansal Enstrümanlar" dersi vermiştir. Akademik dergilerde yayımlanmış makaleleri ile Mortgage Sistemi: Teori (Teori - Uygulama) adlı kendisinin ve Gayrimenkul Değerlemesi konulu ortak yazılmış kitapları bulunmaktadır. Daha önceden GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) Eğitim ve Yayınlardan sorumlu Başkan Yardımcılığı görevini yürüten Dr. Fezzullah YETGİN, 2017 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul sonrası GYODER Başkanlığı görevini devralmıştır. 15 Haziran 2017 tarihinden itibaren de Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

### **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. 2019 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, 2019 Ocak-Eylül hesap döneminde 30 kez toplanmış ve bu toplantılarda 47 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 Tespiti Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler ise en az üç ayda bir olmak üzere toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar. Komitelerin çalışma esaslarına <http://www.halkgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler> linkinde ulaşılabilir. 01.01.2019 – 30.09.2019 döneminde 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 6 defa toplanmış olup, 3 adet karar almıştır.

**Riskin Erken Tespiti Komitesi**; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 5 defa toplanmış olup, 5 adet karar almıştır.

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

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

30.09.2019 itibariyle komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

**Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mevlüt UYSAL	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Dursun Ali KILICLI	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur GÜNEY	Üye- Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

**Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeleri**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mevlüt UYSAL	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**Ücretlendirme Komitesi**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ali CEBECİ	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi



### Yönetim Kadrosu

Adı Soyadı	Görevi
Dr. Feyzullah YETGİN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Erdal BEKİN	Proje Uygulama ve Geliştirme GM Yrd.
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Planlama ve Yönetim GM Yrd.
Uğur GÜNEY	Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Harun ŞAHİN	İç Denetim & Risk ve Uyum Müdürü

### Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplamı 1.567.599.-TL'dir. (1 Ocak – 30 Eylül 2018: 1.120.755.-TL)

### Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Dönem içerisinde,

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Hakan Özyol, 12.02.2019 tarihinde görevinden istifa ederek ayrılmış, boşalan yönetim kurulu üyeliğine 21.02.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak ve ilk genel kurul onayına sunulmak üzere Sayın Ali Cebeci atanmıştır.

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Yüksel Görgeç, 22.04.2019 tarihinde görevinden istifa ederek ayrılmış, boşalan yönetim kurulu üyeliğine 22.04.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak ve ilk genel kurul onayına sunulmak üzere Sayın Adil Mahmut Eroğlu atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Ahmet Yarız ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mehmet Nihat Ömeroğlu, 31.05.2019 tarihinde görevlerinden istifa ederek ayrılmış, boşalan yönetim kurulu üyeliklerine 10.06.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak ve ilk genel kurul onayına sunulmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Sayın Mehmet Emin Özcan'ın ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak Sayın Mevlüt Uysal atanmış olup, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan Sayın Mehmet Emin Özcan'ın Yönetim Kurulu Başkanı, Sayın Mevlüt Uysal'ın Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Selahattin Süleymanoğlu, 20.06.2019 tarihinde görevinden istifa ederek ayrılmış, boşalan yönetim kurulu üyeliğine 20.06.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak ve ilk genel kurul onayına sunulmak üzere Sayın Dursun Ali Kılıçlı atanmıştır.

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Adil Mahmut Eroğlu ise 21.06.2019 tarihinde görevinden istifa ederek ayrılmıştır.

### 3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

#### Sermaye Bilgileri

**Çıkarılmış Sermayesi**  
928.000.000.-TL

**Kayıtlı Sermayesi**  
1.500.000.000.-TL

	30.09.2019			31.12.2018	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	14.663.069,719	1,58	13.557.019,176
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	653.146.923,394	70,38	603.879.347,433
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	350.188,520	0,04	323.773,463
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,396	<0,01	1,291
Halka Açık Kısım*	B	28,00	259.839.816,971	28,00	240.239.858,637
<b>Ödenmiş Sermaye</b>		<b>100,00</b>	<b>928.000.000,000</b>	<b>100,00</b>	<b>858.000.000,000</b>

\*Halka açık kısımda 30.09.2019 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 68.341.356,269 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 26.162.328,288 adet nominal payı bulunmaktadır.

Şirket'in 1.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000.-TL'ye artırılması için halka arz edilecek 185.500.000.-TL nominal değerli B grubu paylarının ihracına SPK tarafından 01 Şubat 2013 tarihinde onay verilmiş ve halka arz işlemi sonucu şirket paylarının yüzde 28'ini oluşturan paylar 13-14-15 Şubat 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen halka arz süreci sonrası 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla BIST'de "HLGYO" kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

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

SERMAYE ARTIRIMLARI						NAKİT KAR (TEMETTÜ) DAĞITIMLARI
No	Tamamlanma Tarihi	Kaynak	Oran	Eski Sermaye	Yeni Sermaye	
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	662.500,000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı karından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı karından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı karından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	820.000.000 TL	3,0 milyon TL
7	22.06.2018	2017 yılı karından bedelsiz	%4,6341	820.000.000 TL	858.000.000 TL	3,8 milyon TL
8	24.06.2019	2018 yılı karından bedelsiz	%8,1585	858.000.000 TL	928.000.000 TL	5,0 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 928.000.000 adet toplam payın, 15.013.259,635 adedi A, 912.986.740,365 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

29 Ağustos 2014 tarihinde Şirketimiz ortaklarından Halk Sigorta A.Ş. ve Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'nin 1.-TL nominal değerli, halka kapalı ve nama yazılı A Grubu 263.358,46 adet payları, paylar üzerindeki tüm hak ve menfaatleri ile birlikte hisse alım/satım sözleşmesinin imzalandığı tarihteki borsa kapanış fiyatı üzerinden, Şirketimiz ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne devredilmiştir.

### Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 5'inden fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payı
<b>Türkiye Halk Bankası A.Ş.</b>	<b>% 79,33</b>
	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 2019 – 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### 1- Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

- Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yapamayacağı işlemler kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar için istisnalar getiren Tebliğ 27 Eylül 2019 tarihli ve 30901 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Tebliğ'in 23. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi aşağıdaki şekilde güncellenmiştir:

“23-1-d) Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.

Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir.”

### 2- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

#### Dünya Ekonomisi

2018 yılı boyunca dört kez faiz artıran Amerika Merkez Bankası FED'in, 2019 yılı ilk 9 ayında 3 kez faiz indirimine gitmesi, uygulamakta olduğu varlık alım programını 2018 yılı Aralık sonu itibariyle sona erdiren Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB), duyurduğu yeni Uzun Vadeli Refinansman İşlemleri (TLTRO) programına Eylül ayında başlamasının ardından, yılın ilk faiz indirimini gerçekleştirmesi ve eski IMF Başkanı Christine Lagarde'nın yeni AMB Başkanı olarak atanması, Japonya Merkez Bankası ile İngiltere Merkez Bankası'nın herhangi bir faiz değişikliğine gitmemesi, Suriye iç savaşı ve akabinde çoğu ülkeyi etkileyen mülteci süreci ve İdlib gelişmeleri, ABD'de Trump'a yönelik azil süreci gelişmeleri, Brexit anlaşmasının İngiltere Parlamentosu'nda 3. kez reddedilmesi, ardından Başbakan May'in istifası ve yerine Brexit kararlılığıyla bilinen Jonson'ın seçilmesi ancak yine de Brexit konusunda belirsizliğin devam etmesi, İngiltere'nin Aralık ayında erken seçime gideceğinin kesinleşmesi, küresel talebin göstergesi sayılan ve küresel büyüme oranına destek sağlayan Çin'in 3. çeyrekte yüzde 6 ile son yirmi yedi yılın en zayıf büyümesini gerçekleştirmesi, ABD'nin Suriye'den çekilme kararı alması, ABD-Çin müzakereleri, ABD'nin İran'a uyguladığı yeni yaptırımlar, gemi kriziyle başlayan İngiltere ile İran geriliminin devam etmesi, Sudan'da gerçekleştirilen askeri darbe, Golan Tepeleri tartışmaları, yükselen Hindistan-Pakistan gerilimi, İtalya'daki hükümet krizi, Hong Kong'da hükümete karşı yapılan eylemler, Şili gerçekleşen protestolar, Irak'ta hükümete karşı yapılan gösteriler ve Japonya'da

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

gerçekleştirilen G-20 Zirvesi ile Fransa’da gerçekleştirilen G-7 Zirvesi, 2019 yılının ilk 9 ayında takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler olarak gündemde yer aldı.

OPEC’in arz kısıntısına ek olarak Libya ve Venezuela’da oluşan arz aksaklıkları, ABD stoklarındaki sürpriz düşüş ve ABD yönetiminin bazı ülkelere İran’dan petrol alımı için sağladığı muafiyeti kaldıracağı yolundaki haberler ile bir süre yüksek seyreden petrol fiyatları, İran hariç OPEC’in arz kısıntılarını 9 ay daha uzatma kararı almasının da etkileri sınırlı kalarak, düşüş eğilimine geçmişti. Suudi Arabistan’ının milli petrol şirketi Saudi Aramco’ya ait tesislere silahlı insansız hava aracılığıyla (SİHA) düzenlenen saldırı nedeniyle küresel petrol arzının yaklaşık yüzde 5 azalacak olması endişeleri petrol fiyatlarını bir süre yükseltse de, saldırı sonrası Suudi Arabistan’ın üretimi eski seviyelerine getireceğini belirtmesiyle tekrar düşüşünü sürdürerek varil başına 59 dolar seviyelerine kadar geriledi.

2019’un üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 1,9 ile beklentilerin üstünde büyüme açıklayan **ABD**’nin, bu büyüme verisinde hane halkı tüketim ve hükümet harcamaları kalemlerinin pozitif katkıları görülürken iş yatırımlarının düşmesi dikkat çekti. 2018 yılında genelde yüzde 2’lik artış hızı hedefinin üstünde kalan enflasyon verisi ise, gıda fiyatlarındaki artışların yakıt fiyatlarındaki düşüşle dengelenmesiyle 2019 yılına yüzde 2’nin altında girerek Eylül ayında yüzde 1,7 olarak gerçekleşti. Ocak 2019’da yüzde 4’e kadar yükselen işsizlik oranı ise Eylül ayında yüzde 3,5 oranına gerileyerek Aralık 1969’dan beri en düşük seviyesine gerilemesinin ardından, Ekim ayında yüzde 3,6 olarak gerçekleşti. En son Aralık 2018 toplantısında, 25’er baz puan artışla, fonlama oranını 2,25-2,50 aralığına yükselten FED, Haziran toplantısında faizleri ayarlarken “sabırlı” hareket edileceği ifadesini çıkarmasıyla ve beklentilerin üstünde gelen büyüme verisiyle (2. çeyrek: yüzde 2), faizlerde indirim gideceği beklentisini güçlendirmesinin ardından, Temmuz ayı FOMC toplantısında, küresel gelişmeleri ve zayıf seyreden enflasyonu gerekçe göstererek 25 baz puanlık faiz indirimiyle fonlama oranını yüzde 2,00 – 2,25 aralığına çekmişti. Böylece FOMC, 10 yıldan bu yana ilk kez faiz indirimine giderek 2015 sonunda başladığı sıkılaştırma döngüsüne ara vermiş oldu. Toplantıda ayrıca bilanço daraltılmasına 1 Ağustos itibariyle son verileceği ifade edilmişti. Eylül toplantısında ise, ekonominin gücünün korunması ve risklere karşı güvence yaratılması amacıyla uygulandığını belirterek 25 baz puan daha faiz indirimi gerçekleştirdi ve fonlama faizini yüzde 1,75 – 2,00 aralığına çekti. Ekim ayında, faiz indirimlerine ek olarak, 15 Ekim itibariyle aylık 60 milyar dolarlık tahvil alımını da başlayarak parasal genişleme adımına da geçen FED, Ekim ayı toplantısında da, büyüme ve istihdam piyasasındaki güçlü duruş vurgulanarak, ancak enflasyonist baskıların devam ettiğini belirterek, 25 baz puanlık bir indirim daha gerçekleştirdi ve fonlama faiz aralığını yüzde 1,5 – 1,75 seviyesine çekti. Böylece FED, 3 faiz indirimiyle toplamda 75 baz puanlık indirim gerçekleştirmiş oldu.

**Euro Bölgesi** ise, 2019 yılı üçüncü çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre, bölgenin en büyük ekonomisi Almanya’nın negatif katkısıyla sanayide yaşanan düşüşe karşı direnç göstererek, yüzde 1,1 oranı ile beklentiler dahilinde büyüdü. Ocak ayında yüzde 7,8 olan işsizlik oranını ise, Mayıs ayında yüzde 7,5’e indirerek, Temmuz 2008’den beri en düşük seviyeye getirmesinin ardından, Eylül ayında da yüzde 7,5 seviyesini korumayı başardı.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

Ocak 2019’da enerji fiyatlarındaki kaybın tekrar yaşanmasıyla enflasyon artış hızı yüzde 1,4’e kadar gerileyen Euro Bölgesi’nde, enerji fiyatlarının daha da düşmesiyle Eylül ayında beklenmedik bir şekilde yıllık yüzde 0,8 artış hızına kadar geriledi. Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan ve 2018 yılında faizlerde herhangi bir değişiklik yapmayan Avrupa Merkez Bankası (AMB), 2018 Aralık ayında varlık alım programını sonlandırmıştı. 2019 yılı toplantılarında da Eylül ayına kadar faizlere dokunmayan AMB, Temmuz ayı toplantısındaki açıklamalarında yeni genişlemeci politikaların incelendiğini belirterek güvercin sinyaller vermesinin ardından, Eylül ayında düşen enflasyonu işaret etti ve mevduat faizini beklentiler dahilinde 10 baz puan düşürerek, eksi yüzde 0,4’ten eksi yüzde 0,5’e indirdi ve 1 Kasım’dan itibaren her ay 20 milyar Euro’luk tahvil alacağını ve tahvil alımlarının gerektiği sürece devam edeceğini açıkladı.

**IMF**, Ocak ayında yayımladığı **Dünya Ekonomik Görünüm Raporu**’nda, ticaret gerilimlerinin küresel ekonomik büyüme için temel risk unsuru olmaya devam ettiğini belirterek, küresel büyümenin 2018 Ekim ayındaki tahminlere göre 0,2 puanlık düşüşle 2019’da yüzde 3,5, 2020’de ise yüzde 0,1 puanlık azalışla yüzde 3,6 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiğini kaydetmişti. Raporda ayrıca, gelişmiş ekonomilere ilişkin ekonomik büyüme tahmininin 2019 için 0,1 puan düşürülerek yüzde 2’ye çekildiği, 2020 için ise yüzde 1,7 ile sabit tutulduğu bildirilirken, gelişmekte olan ekonomilerin 2019’a ilişkin büyüme tahmininin 0,2 puanlık azalışla yüzde 4,5 seviyesine düşürüldüğü, gelecek yıl için de yüzde 4,9 ile sabit tutulduğu kaydedilmişti. Nisan ayında yayınladığı revize raporda, küresel büyümede yavaşlama ve kırılmalıklar yaşanacağı beklentisiyle IMF, büyüme tahminlerini 2019 için yüzde 3,5’ten yüzde 3,3’e çektiğini duyurmuştu ve 2020 yılı büyüme tahminlerini de 3,6 seviyesinde sabit bırakmıştı. Gelişmiş ekonomilere ilişkin büyüme tahmini 2019 için yüzde 2 seviyesinden 1,8’e çekilirken, 2020 için yüzde 1,7 ile sabit tutulmuştu. Temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ticaret ve Brexit konularında atılabilecek yanlış politik adımların tahmin edilen ekonomik sıçramayı rayında çıkarabileceği uyarısında bulunarak, küresel büyüme tahminlerini 0,1 puan düşürerek, 2019 için yüzde 3,2, 2020 için yüzde 3,5 büyüme beklediğini açıklamıştı. Ekim ayına yayımladığı son raporunda ise, küresel ekonomik büyüme beklentisini bu yıl için yüzde 3,2’den yüzde 3’e, 2020 için de yüzde 3,5’ten yüzde 3,4’e çektiğini belirtti. Düşüşün artan ticaret ihtilaflarının bir sonucu olduğu belirtilen raporda, ayrıca ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler, küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterildi.

**OECD**, 2018 Kasım ayında ikincisini yayımladığı **“Ekonomik Görünüm Raporu”**nda dünya ekonomisinin “yumuşak inişe” hazır göründüğünü belirterek, 2019’a ilişkin büyüme tahminini 0,2 puan düşürüp yüzde 3,5’e çekmişti. Kuruluş, dünya ekonomisi için 2020 büyüme tahminini de yine yüzde 3,5 olarak açıklamıştı. Kuruluş, Mart ayında yayınladığı **"Orta Düzeyde Ekonomik Görünüm Raporu"**nda ise, Çin ve Avrupa’daki ekonomik yavaşlamanın ve dünya ticaretinin zayıflığının küresel ekonomiyi riske sokan iki faktör olduğunu vurgularken, küresel ekonomik büyüme tahmini 2019 için 0,2 puan düşürülerek yüzde 3,3, 2020 için de 0,1 puan azaltılarak yüzde 3,4’e çekildi. Mayıs ayında yayımlanan raporunda ise, artan küresel ticari gerilimlerin etkili olduğu

belirtilirken, ticaret ve yatırımların özellikle Avrupa ve Çin'de sert bir şekilde düştüğü, iş ve tüketici güvenlerindeki düşüşle politikaların belirsizliğini koruduğu vurgulanarak, 2019 için küresel ekonomik büyüme tahminini yüzde 3,2'ye çekmişti. Eylül ayında yayımladığı son raporunda ise, Mayıs ayında yayımladığı **“Ekonomik Görünüm Raporu”nu** güncelledi ve ticaret anlaşmazlıklarının küresel büyüme ivmesini finansal kriz döneminde görülen seviyelere indirdiğini ve hükümetlerin uzun vadeli zarardan kaçınmak için gerekli çabayı göstermediğini belirterek, bu yılki büyüme beklentisini yüzde 3,2'den yüzde 2,9'a çekti. Örgüt, 2020 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini ise 3,4'ten 3'e düşürdü.

*Dünya Bankası* ise yılda iki kere yayınladığı **“Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu”**nun 2019 yılı Ocak ayı yayınında, 2019 sonuna ilişkin küresel büyüme tahmininin yüzde 3'ten yüzde 2,9'a çekildiğini bildirmişti. Raporda, 2020 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahmininin yüzde 2,9'dan yüzde 2,8'e düşürüldüğü, 2021'de ise küresel büyümenin yüzde 2,8 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiği kaydedilmişti. Uluslararası ticaret aktivitesinin yavaşladığı, küresel ticaret gerilimlerinin arttığı ve bazı büyük gelişen ekonomilerin dikkate değer piyasa baskısı ile karşı karşıya kaldığı belirtilen raporda, gelişmiş ekonomilerin 2019'da yüzde 2 seviyesinde büyüme kaydetmesinin beklendiği aktarılmıştı. Haziran ayında yayımladığı raporda, ticari anlaşmazlıklar, mali zorluklar ve zengin ülkelerdeki ekonomide beklenmedik düzeyde yavaşlamaları işaret ederek, 2019 küresel büyüme tahmini yüzde 2,9'dan yüzde 2,6'ya çekti.

### **Türkiye Ekonomisi**

Türkiye ekonomisinde; global piyasalar, kurdaki dalgalanmalar, , Suriyeli mülteci süreci, Suriye ve Irak'a düzenlenen sınır ötesi hareketler, terör ile süren mücadele, S-400 gelişmeleri ve akabindeki gelişmeler, Doğu Akdeniz gelişmeleri, tek hanelere kadar gerileyen enflasyon oranları ve TCMB'nin bu düşüşe dayanarak faiz indirimi adımları, Temmuz ayında son 17 yılın en yüksek 12 aylık cari fazlasına ulaşılması, açıklanan yeni reform paketi ile Eylül ayında açıklanan Yeni Ekonomi Programı (YEP), yerel seçimler ve sonuçları, Türkiye'nin, Suriye'nin kuzeyinde gerçekleştirdiği Barış Pınarı Harekatı ve bunun küresel piyasalara yansımaları, akabinde ABD ile imzalanan 13 maddelik metin ve Rusya ile imzalanan 10 maddelik mutabakat muhtırası 2019 yılı ilk 9 ayı içinde önemli ekonomik ve siyasi gündem maddeleri arasında yerini aldı.

Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ilk çeyreğinde geçen senenin aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 daralan Türkiye ekonomisi, 2. çeyrekte ise yüzde 1,5 daraldı. Finans ve sigorta faaliyetlerindeki artışa rağmen, inşaat ve sanayi sektörlerindeki düşüşler, daralmadaki önemli etkenler olarak ortaya çıktı.

Ocak ayında yüzde 14,7 seviyesine yükselen işsizlik oranı, Mayıs ayında yüzde 12,8'e gerilemesinin ardından, Temmuz ayında yüzde 13,9'a yükseldi. Eylül ayında TÜFE'nin yıllık yüzde 9,26 artış hızı ile Temmuz 2017'den beri ilk defa tek haneye düşmesinin

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

ardından, Ekim ayında yüzde 8,55'e kadar geriledi. ÜFE ise yüzde 1,70 olarak açıklandı. Aylık ve yıllık en yüksek artışlar sırasıyla yüzde 11,70 ve yüzde 43,60 ile giyim ve ayakkabı grubu ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TCMB, yayınladığı Fiyat Gelişmeleri-Ekim Raporu'nda, enflasyondaki gerilemede gıda ve temel mal gruplarının öne çıktığını, yıllık enflasyonun enerji dışındaki tüm ana gruplarında düşüş kaydettiğini, hizmet yıllık enflasyonunda ulaştırma dışındaki grupların desteğiyle gerilemeye devam ettiğini, Türk lirasındaki istikrarın yanı sıra enflasyon beklentilerindeki iyileşme ve iç talep koşullarının seyri çekirdek enflasyon göstergelerindeki düşüşü desteklediğini belirtti.

2018 Eylül ayındaki toplantısında, politika faizini (1 hafta vadeli repo ihale faizi) 6,25 puan arttırarak yüzde 24'e yükselten TCMB, 2019 yılı ilk yarısında faizlerde değişikliğe gitmezken, Haziran ayındaki toplantısında gelecek aylarda faiz indirimi yapacağı sinyalini vermişti. Temmuz ayındaki toplantısında ise, düşen enflasyon rakamlarından da destek alarak, politika faizini beklentilerin üstünde 425 baz puan azaltıyla yüzde 24'ten yüzde 19,25'e indirerek 2015 Şubat'tan sonra ilk kez indirime gitmişti. Önümüzdeki dönemde net ihracatın büyümeye katkısını sürdüreceği; enflasyondaki düşüş eğilimi ve finansal koşullardaki kısmi iyileşmeyle birlikte ekonomideki kademeli toparlanmanın devam edeceğini belirten TCMB, diğer faizlerde değişikliğe gitmemiştir. Enflasyonun Ağustos ayında da düşüşünü sürdürerek yüzde 15,01 ile son 15 ayın en düşük seviyesine inmesinin ardından TCMB, beklentilere paralel olarak Eylül ayında da indirime gitmiş ve son dönemde açıklanan verilerin, iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanma eğiliminin devam ettiğini belirtip, politika faizini 325 baz puan indirerek yüzde 16,50'ye çekmişti. Faiz indiriminin ardından, finansal istikrarı desteklemek amacıyla yabancı para mevduat/katılım fonlarına uygulanan zorunlu karşılık oranlarının tüm vade dilimlerinde 100, baz puan artırımına gitmişti. Enflasyonun Eylül ayında tekrar tek hanelere gerilemesiyle banka, Ekim ayındaki son toplantısında, enflasyon görünümünü etkileyen tüm unsurları dikkate alarak, politika faizinin 250 baz puan indirilmesine karar verdiğini açıklayarak, politika faizini 250 baz puan indirimle, yüzde 16,50'den yüzde 14'e düşürdü. Banka ayrıca yaptığı açıklamada; rekabet gücündeki gelişmelerin olumlu etkisi sürerken küresel büyüme görünümündeki zayıflama dış talebi kısmen yavaşlatmakta olduğunu, önümüzdeki dönemde net ihracatın büyümeye katkısının azalarak da olsa süreceğini, enflasyondaki düşüş eğiliminin ve finansal koşullardaki iyileşmeyle birlikte ekonomideki kademeli toparlanmanın devam edeceğini öngördüğünü belirtti.

Eylül ayında dış ticaret açığı, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 6,6 artarak 2 milyar 56 milyon dolara yükseldi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 0,3 artarken, ithalat ise yüzde 1 oranında arttı.

2018 Ağustos ayında, yükselen dış fonlama riski ile beraber mali koşulların sıkılaşması ve para biriminin zayıflamasının enflasyonun yükselmesine ve büyümenin gerilemesine sebep olabileceğini ifade eden **Moody's**, Türkiye'nin kredi notunu "Ba2"den "Ba3"e düşürmüş ve not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirmişti. 2019 Şubat ayında yayınladığı raporda, Türkiye'de enflasyonun yakın vadede politika gevşemesine izin verecek derece hızlı bir şekilde azalmasının beklenmediği tahminine yer verirken, Türkiye ekonomisinin bu yılın sonunda yüzde 2,0 seviyesinde daralmasının, 2020 yılı



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

sonunda ise yüzde 3 büyümesinin öngörüldüğünü kaydetmişti. Nisan ayında yayımladığı raporunda da bu tahminlerini koruyan kurum, Haziran ayında ise ödemeler dengesi krizinin artmaya devam etmesini göstererek, Türkiye'nin kredi notunu "Ba3"ten "B1"e düşürüp, görünümü "negatif"te tuttu. Ekim ayındaki son raporunda ise, "Türkiye'nin önümüzdeki 3 yıl için belirlediği yıllık yüzde 5 büyüme hedefleri, ciddi mali teşvikler olmadan mümkün değil ve ödemeler dengesi üzerinde basık büyüme toparlandığında yeniden başlayacak" değerlendirmesinde bulunarak, Türk ekonomisinin bu yıl yüzde 0,25 büyüyeceğini tahmin ederken, 2020 ve 2021'de büyümenin en azından yüzde 3 seviyesine toparlanacağını öngördü.

2018 Aralık ayında Türkiye büyüme tahminini 2019 için yüzde 1,2'den 0,6'ya ve 2020 tahminini yüzde 3,9'dan yüzde 3,1'e düşüren ve düşüşün nedenlerini uzun bir süre devam edecek trendin altında büyüme ve yüksek enflasyon olarak gösteren *Fitch Ratings (Fitch)*, Mart ayında yayımladığı "*Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*"nda, ekonomik toparlanmanın yavaş olacağını, düşük büyüme ortamında tutarlı para ve mali politika ayarlamalarını sürdürmenin ekonomik politikada kredibilite açısından temel bir ölçüt olduğunu belirterek, 2019 yılı büyüme tahminlerini raporunda %1,1 daralma olarak revize ettiklerini bildirmişti. Aynı raporda, 2020 yılı için ise Türkiye'nin ekonomik performansının iyileşerek, ekonominin yüzde 3,1 büyüme kaydetmesinin öngörüldüğü belirtilmişti. 2018 Temmuz ayında, enflasyondaki sıçrama ve cari açığı artışı nedeniyle makro ekonomik istikrar üzerindeki aşağı yönlü risklerin kuvvetlendiğini vurgulayarak, Türkiye'nin kredi notunu "BB+"dan "BB"ye düşüren, görünümü ise "durağan"dan "negatif"e çeviren uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu, 2019 Mayıs ayında da not görünümünde ve Mart ayı büyüme beklentilerinde değişikliğe gitmedi. Haziran ayında ise Türkiye'nin kredi notunun "BB"den "BB-" seviyesine düşürüldüğünü, not görünümünün "negatif" olduğunu bildirdi. Kredi notunun indirilmesinin nedenleri arasında, Merkez Bankası ile ilgili son gelişmeler, ekonomideki dengelenme için beklenen büyümenin gecikmesi, enflasyonun düşürülmesinde gecikme ve Türkiye'nin Rusya'dan aldığı S-400 hava savunma sistemlerinin teslimatının ABD yaptırımları riski taşınması gösterildi. Yine Haziran ayında, Türkiye ekonomisinde, cari işlemler açığındaki daralmanın, TCMB'nin döviz rezervlerine artış yönünde yansımaları olmadığını belirterek, 2019 yılında yüzde 1,1 daralma beklediklerini açıklayan kuruluş, Ekim ayındaki son raporunda, 2. çeyrekte beklentiden daha iyi büyümesi nedeniyle en somut büyüme revizyonlarının Türkiye'de olduğunu kaydetti ve Türkiye'nin 2019 yılı büyüme beklentisini - % 1.1'den - % 0.3'e yukarı yönlü revize etti. Kasım ayındaki değerlendirmesinde ise, Türkiye'nin kredi notunu "BB-" olarak teyit ederek görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize etti.

Aynı raporunda, Temmuz ayından beri aşağı yönlü risklerde bir rahatlama olduğunu belirten kuruluş, bu rahatlama ise, cari işlemler dengesinin iyileşmesi, döviz rezervlerinin artması, ekonomik büyümenin devam etmesi, enflasyonun düşmesi, faiz oranlarının aşağı çekilmesine rağmen Türk lirasının değer kazanması, daha destekleyici küresel finansman koşullarının oluşması ve ABD'nin Suriye ile ilgili Türkiye'ye yönelik aldığı yaptırım kararının kaldırılması olarak sıraladı.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

Diğer bir uluslararası derecelendirme kuruluşu olan *Standart&Poor's (S&P)* ise, son olarak 2018 Ağustos ayında liranın zayıf seyretmesinin, yüksek enflasyonunun ve yüksek cari açığın Türkiye'nin kırılgan olmasında ana faktör olduğuna dikkat çekerek, Türkiye'nin yabancı para cinsinden kredi notunu "BB-"den "B+"ya düşürüp, görünümü 'durağan' olarak teyit etmişti. 2019 Şubat ayında yaptığı değerlendirmede ise, herhangi bir değişikliğe gitmeyerek, Türkiye'nin yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu "B+" ve yerel para cinsinden uzun vadeli kredi notunu "BB-" olarak teyit etti. Görünümü de "durağan" olarak tekrarlamıştı. Aynı değerlendirmesinde kuruluş, Türkiye'nin ekonomik büyümesinin projeksiyonların ötesinde kayda değer şekilde zayıflaması halinde notları düşürebileceğini de belirten S&P, Türk ekonomisinin bu yıl yüzde 0,5 daralmasını beklediklerini de vurgulamıştı. Ağustos ayında da not görünümü ve büyüme tahmininde herhangi bir değişikliğe gitmeyen kurum, Türkiye ekonomisinin gelecek yıl için yüzde 3 genişlemesinin beklendiğini belirtti.

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

(%)	Dünya Bankası		IMF		OECD		YEP	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Büyüme	0,0	3,0	0,2	3,0	-0,3	1,6	0,5	5,0
Enflasyon	16,5	11,0	15,7	12,6	19,5	10,7	12,0	8,5
İşsizlik	-	-	13,8	13,7	12,7	12,8	12,9	11,8
Cari Denge/GSYH	-2,9	-3,9	-0,6	-0,9	-2,9	-3,1	-2,9	-2,9

### Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2019 yılı ikinci çeyrekte yüzde 12,7 oranında küçüldü. Sektör genel olarak en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti. Sektörde süre gelen kampanyaların yanı sıra, bu dönem içerisinde TCMB'ye paralel olarak 0,79'a kadar gerileyen konut kredisi faiz oranları, İmar Barışı düzenlemeleri, Gayrimenkul Borsası gelişmeleri, kentsel dönüşüm sistemindeki değişiklikler, uzatılan tapu harcıyla KDV indirimleri, ilk kez konut alacaklara devlet desteğinin artması, Konut Hesabı ve Devlet Katkısında dair yönetmeliklerde yapılan yeni düzenlemeler, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan ilk gayrimenkul fonu ve yeni ürün olarak sunulan enflasyon endeksli konut kredisi de sektör tarafından yakından takip edildi.

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

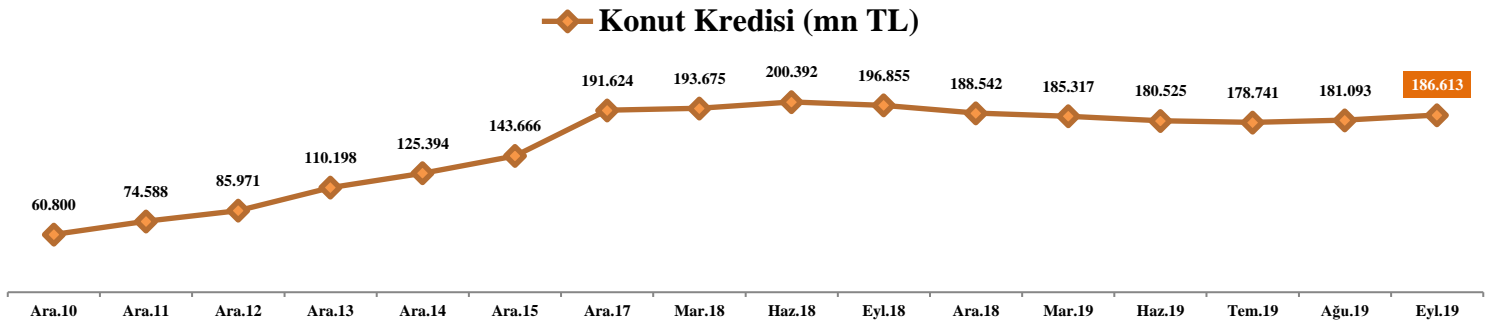
2019 Ocak-Haziran döneminde *Yapı Ruhsatı* verilen yapıların yüzölçümü yüzde 60,1 oranında azalış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 30,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 13,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

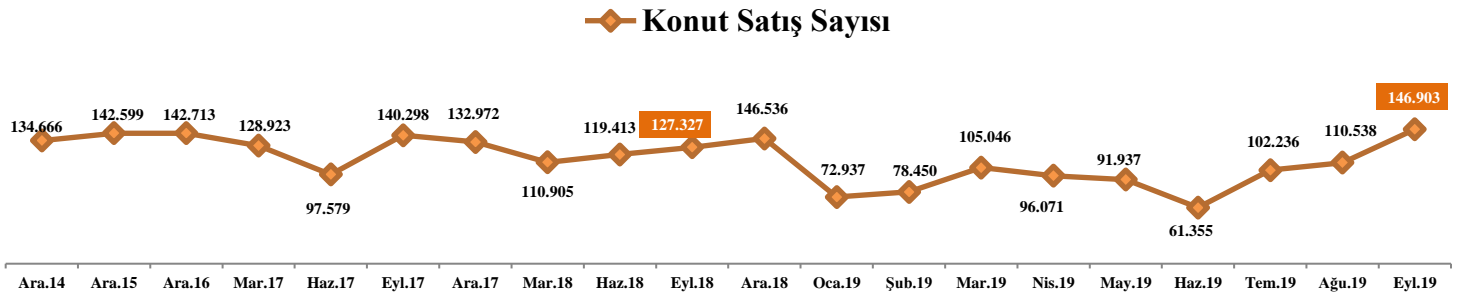
2019 Ocak-Haziran döneminde **Yapı Kullanım İzni** verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 2,8 oranında arttı. Yapıların toplam yüzölçümü 80,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 45 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 18,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 16,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2019'un Mayıs ayında ortalama yüzde 1,82 seviyelerine gerileyen **aylık konut kredi faiz oranları**, 2019'un Eylül ayında 1,08 seviyelerine geriledi. (Kaynak:TCMB)

**Konut kredileri** hacmi ise Eylül sonu itibarıyla, 186 milyar TL seviyesine yaklaştı ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 7,37 oldu.



Konut kredisi faiz oranlarının yüzde 1'in altına inmesi ile, Türkiye genelinde **konut satışları** Eylül ayında aylık bazda tarihi rekor kırarken bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,4 artış göstererek 146.903 adet olarak gerçekleşti. İpotekli konut satışları geçen senenin Eylül ayına göre yüzde 410 artış gösterdi. TCMB ile başlayan ve kamu bankalarıyla devam eden faiz indirimleri sonrası Eylül ayında ipotekli konut satışlarında aylık 57 bin 811 adetle son 5 yılın rekorunun kırılması da dikkat çekti. Eylül ayında yabancılara konut satışı, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 25,6 azalarak 4.177 adet olurken, Ocak-Eylül döneminde ise yüzde 32,2 artarak 31.925 adet olarak gerçekleşti.



**Konut Fiyat Endeksi** ise Ağustos itibarıyla 113,07 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2019 yılı Ağustos ayında 2.794,14 TL/m<sup>2</sup> olarak yansıdı.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**3- Finansal Performans**

<b>Gelir Tablosu Verileri (TL)</b>	<b>01.01.2019 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018 30.09.2018</b>
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>95.925.495</b>	<b>270.322.552</b>
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>39.754.575</i>	<i>221.194.869</i>
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>53.095.835</i>	<i>44.047.917</i>
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>3.075.085</i>	<i>5.079.766</i>
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(29.544.181)</b>	<b>(178.026.709)</b>
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>(26.926.314)</i>	<i>(176.772.949)</i>
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>(2.617.867)</i>	<i>(1.253.760)</i>
<b>Brüt Kar</b>	<b>66.381.314</b>	<b>92.295.843</b>
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	<i>(10.737.713)</i>	<i>(9.653.475)</i>
<i>Satış – Pazarlama Giderleri</i>	<i>(3.424.015)</i>	<i>(1.203.170)</i>
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	<i>1.687.059</i>	<i>6.179.933</i>
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	<i>(301.674)</i>	<i>(999.925)</i>
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>53.604.971</b>	<b>86.619.206</b>
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı</i>	<i>2.227.001</i>	<i>-</i>
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>55.831.972</b>	<b>86.619.206</b>
<i>Finansal Giderler</i>	<i>(8.313.557)</i>	<i>(15.179.094)</i>
<b>Vergi Öncesi Dönem Karı</b>	<b>47.518.415</b>	<b>71.440.112</b>
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>47.518.415</b>	<b>71.440.112</b>

<b>Bilanço Verileri (TL)</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<i>Aktifler</i>	<i>2.694.994.583</i>	<i>2.632.793.393</i>
<i>Özkaynaklar</i>	<i>2.304.271.990</i>	<i>2.261.618.820</i>
<i>Toplam Finansal Borç</i>	<i>344.270.512</i>	<i>314.624.202</i>

<b>Temel Rasyolar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<i>Finansal Borç / Özkaynaklar</i>	<i>%14,9</i>	<i>%13,9</i>
<i>Özkaynaklar / Aktif Toplamı</i>	<i>%85,5</i>	<i>%85,9</i>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Aktif  
Büyükük

Özkaynak  
Büyükükü

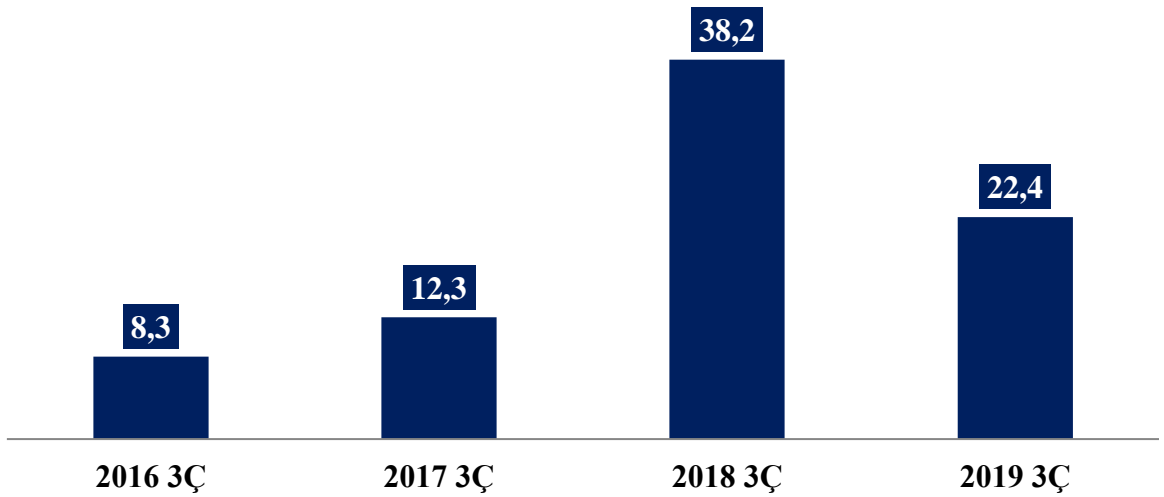
Milyar TL



2014 YS 2015 YS 2016 YS 2017 YS 2018 1Ç 2018 2Ç 2018 3Ç 2018 YS 2019 1Ç 2019 2Ç 2019 3Ç

Net Kar

Milyon TL



## 01 OCAK 2019 – 30 EYLÜL 2019 ŞİRKET FAALİYETLERİ

### 1- Portföye İlişkin Çalışmalar

**2019 Ocak-Eylül** ara hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ve Şirket faaliyetlerine ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin kiracı olduğu, 15 adet gayrimenkul için, 01.01.2019 tarihinden geçerli olmak üzere, yeni kira artış dönemlerine kadar, Ocak 2018 kira bedelleri üzerinden %15 oranında artış yapılmasına yönelik ek protokol imzalanmıştır.

2019 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den hizmet alınmasına, 2019 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için de "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin, 2016 yılında Er Konut A.Ş. ortaklığı ile hayata geçirdiği Erzurum Yakutiye merkezli "Şehristan Konutları" ile Vakıf GYO A.Ş. ortaklığı ile hayata geçirdiği İstanbul Sancaktepe merkezli "Bizimtepe Aydos" projelerinin yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır.

Şirketimiz portföyünde "Bahçelievler 2" taşınmazının, 01.04.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, ilk yıl aylık 43.000.-TL +KDV bedel ile 5 yıllık süre için İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş.'ne kiralanmasına, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Mart ayı 12 aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan kreş niteliğindeki gayrimenkul, 10.04.2019 tarihinden itibaren, aylık 29.000.-TL+KDV bedel ile Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ne Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Haziran ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50-%50) ile hayata geçirilen Bizimtepe Aydos Projesi bünyesinde yer alan depolu işyeri niteliğindeki gayrimenkul, 01.06.2019 tarihinden itibaren, aylık 15.500.-TL+KDV bedel ile Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek kiralanmıştır. Kiracının, KDV ve tekel ürünleri hariç, aylık cirosunun %4'ü, belirlenen aylık kira bedelini aşması halinde kira bedeli olarak ciro dikkate alınacaktır. Kira sözleşmesi 10 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Mayıs ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

Şirketimizin Vakıf GYO ortaklığı ile hayata geçirdiği Bizimtepe Aydos projesinin 2015 yılından bu yana çalışılan satış pazarlama danışman firması Aremas Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. ile olan işbirliği, sözleşme süresinin dolmuş olması sebebi ile Mayıs ayında sonlandırılmıştır.

Ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 15.04.2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kiralanmış ve mevcut sözleşmede yıllık kira artış oranı  $(\text{ÜFE}+\text{TÜFE})/2$  olan, Kocaeli Şekerpınar A Blok ile ilgili olarak; Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda, 01.05.2019 - 30.04.2020 kira dönemi ile sınırlı olmak üzere; 12 ay boyunca aylık kira bedelinin, bir önceki dönem kira bedeline göre %15 oranında artış uygulanarak, 665.869,22-TL olarak belirlenmesi hususunda ek protokol sözleşmesi imzalanmıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan depolu işyeri niteliğindeki gayrimenkul, 01.06.2019 tarihinden itibaren, aylık 1.800.-TL+KDV bedel ile bir gerçek kişiye Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 3 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Mayıs ayında, 12 aylık  $(\text{TÜFE}+\text{ÜFE})$  ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki gayrimenkul, 10.07.2019 tarihinden itibaren, aylık 2.100.-TL+KDV bedel ile bir gerçek kişiye Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Haziran ayında, 12 aylık  $(\text{TÜFE}+\text{ÜFE})$  ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi 250 Ada 10 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde Halk GYO (%50) – Er Konut (%50) Adi Ortaklığı tarafından yürütülmekte olan Şehristan Konutları projemizde yer alan ve ekspertiz bedeli 55.431.795,19 TL+KDV olan 175 adet konut ile ekspertiz bedeli 913.315,20 TL+ KDV olan 1 adet ticari gayrimenkulün, Adi Ortaklık tarafından Er Konut AŞ'ne satış işlemi sonucunda Şirketimize düşen alacak tutarı karşılığında, mülkiyeti Er Konut AŞ'ne ait, ekspertiz değeri toplam 28.556.000,00-TL (KDV Dahil) takdir edilmiş olan 8 adet arsa nitelikli taşınmazın, bu ekspertiz tutarı üzerinden Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar**

**Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları**

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1914)	205.000.000	TL	20.08.2019	17.12.2019	Dönemsel Getiri / %5,7054 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12022)	75.000.000	TL	17.09.2019	07.01.2020	Dönemsel Getiri / %4,5720 Yıllık Basit Getiri / %14,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32012)	100.000.000	TL	08.10.2019	10.03.2020	Dönemsel Getiri / %5,8684 Yıllık Basit Getiri / %14,00	Nitelikli Yatırımcı

**İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları**

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



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1831)	125.000.000	TL	19.09.2018	19.12.2018	Dönemsel Getiri / %6,7315 Yıllık Basit Getiri / %27,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA11925)	75.000.000	TL	12.10.2018	22.01.2019	Dönemsel Getiri / %7,6850 Yıllık Basit Getiri / %27,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA41922)	170.000.000	TL	19.12.2018	16.04.2019	Dönemsel Getiri / %7,6295 Yıllık Basit Getiri / %23,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA51921)	80.000.000	TL	22.01.2019	21.05.2019	Dönemsel Getiri / %7,3356 Yıllık Basit Getiri / %22,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA81928)	180.000.000	TL	16.04.2019	20.08.2019	Dönemsel Getiri / %7,8534 Yıllık Basit Getiri / %22,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91927)	75.000.000	TL	21.05.2019	17.09.2019	Dönemsel Getiri / %7,6616 Yıllık Basit Getiri / %23,50	Nitelikli Yatırımcı

**3. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları**

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Finansman Bonosu	1.000.000.000.-TL 04.09.2018 / 41-1017	50.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	1.500.000.000.-TL 23.11.2018 / 58-1825	885.000.000	TL

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

23 Temmuz 2019 tarihinde, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş., Şirketimize ilişkin yürüttüğü kredi derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizi "**yatırım yapılabilir**" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) A1+, her iki not görünümünü ise "**stabil**" olarak belirlemiştir.

### **3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları**

Yönetim Kurulumuzun 11.03.2019 tarihli kararı ile, Şirketimizin 2018 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 09 Nisan 2019 Salı günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 08.04.2019 tarih ve 43323580 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Aysin Yazgan Bilgin gözetiminde %79,76 katılım oranı ile yapılmıştır.

İlgili Genel Kurul kararları ise 30.04.2019 tarihinde tescil edilmiş, 07.05.2019-9823 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Toplantıda;

- 2018 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kararı onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.000.000.-TL ortaklarımıza 17.04.2019 tarihinde dağıtılmıştır.

- 09.04.2019 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 70.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmıştır ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 22.05.2019 tarihinde sermaye artırımı başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırımı ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 13.06.2019-34/774 tarih ve sayılı Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırım işlemlerine 20.06.2019 tarihi itibarıyla başlanmıştır.

- Yeni sermaye bilgisi içeren Şirket Esas Sözleşmesi 21.06.2019 tarihine tescil edilmiş ve 27.06.2019 tarih / 9857 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

#### 4- Kurumsal Yönetim Çalışmaları

Dönem içerisinde;

Şirketimizin SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA) ile olan kredi ve kurumsal yönetim derecelendirme sözleşmesi yenilenmiştir. SAHA ile 16.01.2019 tarihinde imzalanan sözleşmelerin süresi 2 (iki) yıl olup, sözleşmeler 16.01.2021 tarihine kadar geçerli olacaktır.

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 21.02.2019 tarihli kararı ile Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Ali Cebeci, Ücretlendirme Komitesi Üyesi; 10.06.2019 tarihli kararı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Mehmet Emin Özcan Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Tespiti Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi Başkanı; 20.06.2019 tarihli kararı ile Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Dursun Ali Kılıçlı Kurumsal Yönetim Komite Üyesi ve 28.06.2019 tarihli karar ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri II No:17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 6. Maddesi 5. Fıkrası kapsamında iletmiş olduğu 28.06.2019 tarih ve 12233903-340-13E-8749 sayılı izin yazısı ile azami 1 yıl süreli geçerli olmak üzere Bağımsız Üye olarak atanan Sayın Mevlüt Uysal Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Riskin Erken Tespiti Komite Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi çalışma esasları, Yönetim Kurulu'nun 19.09.2019 tarihli kararı ile güncellenmiş olup, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/788372> linkinde ve Şirketimiz internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" sayfasının "Kurumsal Yönetim" sekmesinde pay sahiplerimizin ve kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**5- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler**

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<u>Halk Bankası'ndaki mevduatlar</u>		
Vadesiz mevduat	538.840	629.156
Vadeli mevduat	17.987.550	28.121.306
Pos bakiyesi	-	11.132
	<u>18.526.390</u>	<u>28.761.594</u>
<u>İlişkili taraf bakiyeleri</u>		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	284.427.808	250.839.562
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	23.987.972	25.955.799
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	5.225.636	4.030.427
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi	<u>16.706.529</u>	<u>23.999.353</u>

	30 Eylül 2019						
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa Vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>							
<u>Ortaklar</u>							
Halkbank A.Ş.	1.072	-	10.893	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>							
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-	-	138.266	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*)	-	-	-	11.816.217	4.890.312	109.989	-
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	284.427.808	-	-	-
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	216.850	-	-	508.813	-
	<u>1.072</u>	<u>-</u>	<u>227.743</u>	<u>296.244.025</u>	<u>4.890.312</u>	<u>757.068</u>	<u>-</u>

	1 Ocak - 30 Eylül 2019				
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri
<u>İlişkili taraflarla olan işlemler</u>					
<u>Ortaklar</u>					
Halkbank A.Ş.	3.572.343	4.895.196	32.377.028	357.528	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>					
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	45.308.318
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	57.158	18.926	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-
Halk Sigorta A.Ş.(*)	-	-	-	1.167.788	-
	<u>3.572.343</u>	<u>4.895.196</u>	<u>32.434.186</u>	<u>1.544.242</u>	<u>45.308.318</u>

(\*) Halk Sigorta A.Ş.'den alınan bina ve sağlık sigortası hizmeti giderlerinden oluşmaktadır.

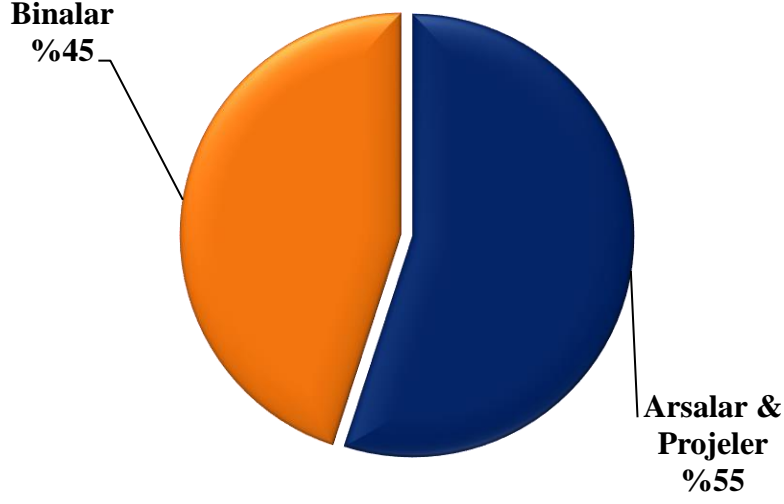
## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### 1- Gayrimenkul Tablosu

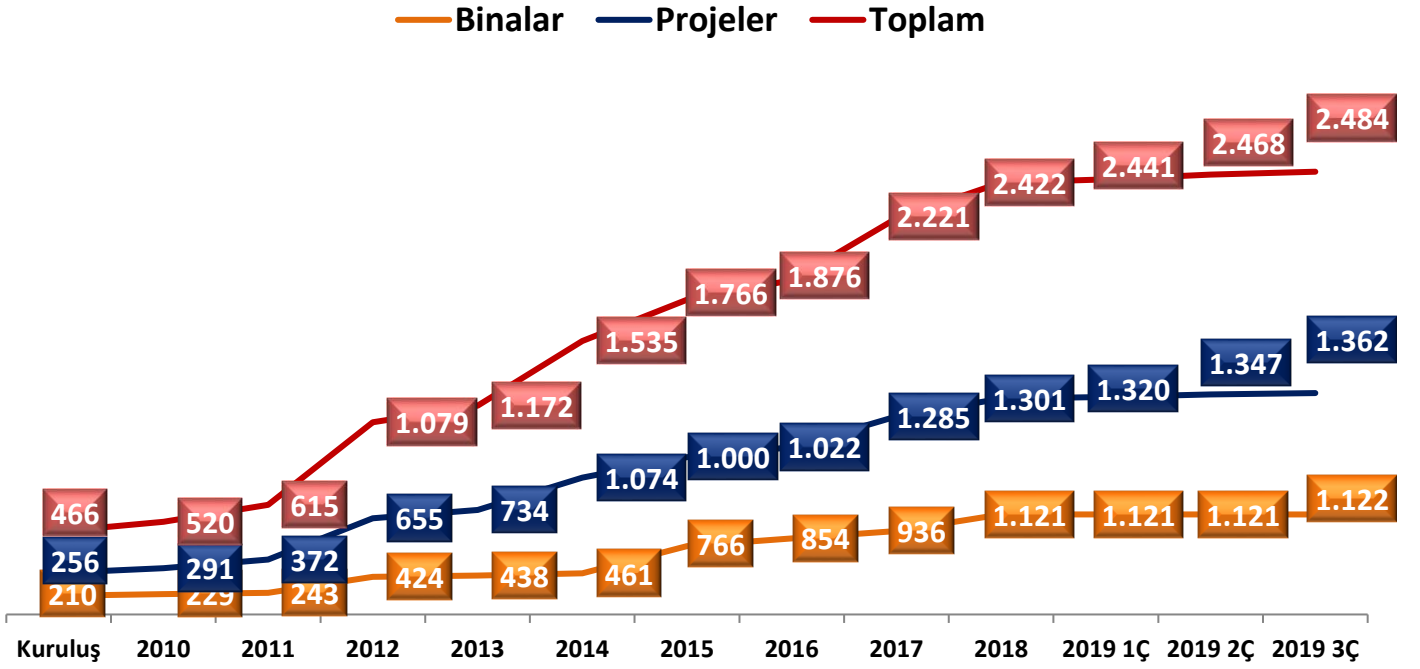
GAYRİMENKULLER	Portföye Alış Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
<b>ARSALAR &amp; PROJELER</b>		
İstanbul Salıpaazarı Arsası	26.01.2018	7.286.000
Erzurum Palandöken Arsaları	05.09.2019	14.637.000
Erzurum Yakutiye Arsası	30.09.2019	10.047.000
İUFM “Halk Ofis Kuleleri”	28.10.2010	<sup>1</sup> 1.232.891.255
İzmir Evora	25.08.2017	<sup>3</sup> 550.000.000
Bizimtepe Aydos	16.10.2014	<sup>2</sup> 84.623.451
Erzurum Şehristan Konutları	07.04.2016	<sup>2</sup> 6.935.000
Eskişehir Panorama Plus	24.01.2012	<sup>2</sup> 5.331.566
Referans Bakırköy	09.09.2011	<sup>2</sup> 337.500
<b>Projeler Toplamı</b>		<b>1.362.088.771</b>
<b>BİNALAR</b>		
Park Dedeman Levent Otelı	28.10.2010	246.138.000
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	<sup>1</sup> 228.858.183
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	137.773.786
İstanbul Salıpaazarı Port Bosphorus Otelı	28.10.2010	81.056.000
Halk Ofis Şekerpinar	11.09.2012	77.995.312
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	37.825.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	28.794.550
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	28.741.669
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	25.154.333
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	<sup>1</sup> 24.316.352
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	21.346.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	20.526.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	18.844.404
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	18.714.823
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	16.186.796
Bursa Binası	28.10.2010	16.110.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	13.475.250
Kocaeli Binası	28.10.2010	13.100.920
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	12.954.666
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	12.642.550
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	10.979.699
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	10.770.670
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	10.288.500
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	9.000.000
<b>Binalar Toplamı</b>		<b>1.121.593.463</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY</b>		<b>2.483.682.235</b>

- 1- 01.01.2019-30.09.2019 dönemi bağımsız denetim raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.  
2- 30.09.2019 itibarıyla projelerdeki satılmayan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.  
3- Projenin ihale bedeli olan 1,7 milyar TL üzerinden Şirketimiz payına düşen satış değeridir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (%65 Adi Ortaklık payının %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

### Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



### 2- Gayrimenkul Değerleri (TL)



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**3- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler**

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

<b>KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER</b>	<b>KİRACI</b>	<b>KULLANIM AMACI</b>	<b>OCAK- EYLÜL KİRA GELİRİ (TL)</b>
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel	15.660.292
Ataşehir Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	12.540.000
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	5.645.413
Salıpazarı Port Bosphorus Otel	Sapaz Otelcilik	Otel	4.300.127
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.369.838
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.320.025
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.307.572
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.245.307
Beyoğlu Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.068.473
Başkent Binası	Halkbank Ceda Ltd.Şti.	Banka Şubesi Otel	1.037.614
Etiler Binası	Halkbank	Banka Şubesi	971.339
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	958.886
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	919.036
Konak Binası 2	Halkbank Halk Emeklilik	Banka ve İştirak Şubesi	886.008
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	871.715
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	768.977
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	693.636
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	622.653
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	523.029
Bahçelievler Binası 2*	İpekyol	-	258.000
Panorama Plus B12 Dairesi	Gerçek Kişi	Mülk	25.150
Panorama Plus B13 Dairesi	Gerçek Kişi	Mülk	24.795
Bizimtepe Aydos Ticari / 1-3 Nolu BB**	Yakın Ufuklar A.Ş.	Kreş	38.667
Bizimtepe Aydos Ticari / 17-22 Nolu BB**	Mopaş	Market	32.171
Bizimtepe Aydos Ticari / 13 Nolu BB**	Gerçek Kişi	Kuaför	3.600
Bizimtepe Aydos Ticari / 16 Nolu BB**	Gerçek Kişi	Kuruyemiş	2.800
Adapazarı Binası	-	Yıkım Sürecinde	-
Halk Ofis Şekerpinar	-	Pazarlama Sürecinde	-
Karaköy Binası	-	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Kentsel Dönüşüm Sürecinde	-
<b>TOPLAM</b>			<b>53.095.123</b>

\* Kira bedeli 01.04.2019'dan itibaren.

\*\* Kira bedeli 01.06.2019'dan itibaren. Bedel tüm kiranın %50'sidir. (Halk GYO payıdır.)

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**4- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler**

Şirketin 30 Eylül 2019 itibariyle iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Şirketin gayrimenkul projesi geliştirmek adına müşterek faaliyette bulunduğu ortaklıklarına ilişkin bilgiler ise aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	105.110.291	93.267.604
Duran varlıklar	8.035.405	3.501.319
Kısa vadeli yükümlülükler	(4.724.385)	(8.844.324)
	<u>1 Ocak- 30 Eylül 2019</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2018</u>
Dönem karı	15.821.490	27.710.214
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	16.421.191	40.093.573
Duran varlıklar	10.017	15.095
Kısa vadeli yükümlülükler	(880.176)	(5.721.325)
	<u>1 Ocak- 30 Eylül 2019</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2018</u>
Dönem karı	242.542	15.495.419
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	6.924.378	8.151.289
Duran varlıklar	15.524.088	15.973.326
Kısa vadeli yükümlülükler	(41.793.821)	(31.392.312)
Uzun vadeli yükümlülükler	(10.304.938)	(2.987.240)
	<u>1 Ocak- 30 Eylül 2019</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2018</u>
Dönem zararı	(9.081.689)	(9.053.144)



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**5- Para ve Sermaye Piyasası Araçları**

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bankadaki nakit	18.595.679	28.814.246
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	542.238	691.954
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	18.053.441	28.122.292
Beklenen zarar karşılığı (-)	(223)	(346)
Diğer hazır değerler (**)	-	11.132
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	18.595.456	28.825.032
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(544.545)	(223.504)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	18.050.911	28.601.528

(\*)30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(\*\*)30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019	Tutar	Faiz oranı	Vade
<b><u>Vadeli mevduat</u></b>			
TL	17.444.207	%18,00	19.11.2019
TL	336.206	%13,25	1.10.2019
TL	65.891	%10,03	1.10.2019
TL	207.137	%14,50	1.10.2019
	18.053.441		

## 6- Tamamlanan Projeler

### Park Dedeman Levent Otel



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli / Levent
Son Ekspertiz Değeri	:	246,1 Milyon TL

Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde 2013 yılında inşasına başlanan ve 2015 yılında tamamlanan otel projemiz, Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımdır. Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan binamız, Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılamaktadır.

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

Yapılan sözleşme çerçevesinde, Dedeman Hotels & Resorts International'a kiralanmış olan otel binamız, 2015 yılı Temmuz ayında bu yana hizmet vermektedir.

## İstanbul “Referans Bakırköy”



**İli**

**İlçesi**

**Son Ekspertiz Değeri**

(30.09.2019 itibarıyla Halk GYO'ya ait satılmayan  
1 adet bağımsız bölümün ekspertiz değeridir.)

: İstanbul

: Bakırköy

: 337.5 bin TL

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

Üç blok halinde inşa edilen proje, 254'ü konut 73'ü ticari ünite olmak üzere toplam 327 bağımsız bölümden oluşmakta olup, projede çok az sayıda kalan bağımsız bölümlerin satış süreci devam etmektedir.

### Eskişehir “Panorama Plus”



<b>İli</b>	: Eskişehir
<b>İlçesi</b>	: Odunpazarı
<b>Son Ekspertiz Değeri</b>	: 5,3 milyon TL

(30.09.2019 itibariyle satılmayan 9 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değeridir)

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m<sup>2</sup> 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. Satışları devam eden projenin 30.09.2019 tarihi itibariyle Şirketimiz portföyünde satılmayan toplam 9 bağımsız bölüm kalmıştır.

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

### Kocaeli Şekerpınar Projesi



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Son Ekspertiz Değeri	:	215,8 Milyon TL

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

Projenin 9 bin m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'lik B Blok kısmı olan "Halk Ofis Şekerpınar" ın ise satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.



## İstanbul “Bizimtepe Aydos”



<b>İli</b>	: İstanbul
<b>İlçesi</b>	: Sancaktepe
<b>Ekspertiz Değeri</b> (30.09.2019 itibarıyla projede satılmamış 312 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	: 84,6 milyon TL
<b>Yüklenici Firma</b>	: Haldız İnşaat A.Ş.
<b>İnşaat Başlama Tarihi</b>	: Kasım 2015
<b>Proje Bitiş Tarihi</b>	: Mayıs 2018
<b>Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	: 1037 Konut + 47 Ticari
<b>Satılan Ünite Sayısı</b> (30.09.2019 itibarıyla)	: 772 Konut

Vakıf GYO işbirliği ile kurulan ortaklık üzerinden hayata geçirilen konut projesi, İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçelerinden biri olan Sancaktepe'de yer almaktadır. Projenin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yakın bir konumda olmasıyla bölgedeki konut talebini karşılaması hedeflenmektedir.

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

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmış olup, Mayıs ayı itibarıyla alıcılara teslimler başlamıştır.

Erzurum “Şehristan Konutları”



**İli**

**İlçesi**

**Ekspertiz Değeri**

(30.09.2019 itibarıyla projede satılmamış 32 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)

**Yüklenici Firma**

**İnşaat Başlama Tarihi**

**Proje Bitiş Tarihi**

**Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**

**Satılan Ünite Sayısı**

(30.09.2019 itibarıyla)

: Erzurum  
: Yakutiye  
: 7 milyon TL

: Er Konut İnşaat A.Ş.  
: Mayıs 2016  
: Mayıs 2018  
: 632 Konut + 13 Ticari  
: 605 Konut + 8 Ticari

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat'ın maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir. Er Konut İnşaat ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı Halk GYO - Er Konut Adi Ortaklığı üzerinden hayata geçen projede, 23.734 m<sup>2</sup>'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 tamamlanmış olup, Mayıs ayı itibarıyla alıcılara teslimler başlamıştır.

### Salıpazarı Port Bosphorus Oteli



**Eski Hali**



**Yeni Hali**

<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Beyoğlu - Salıpazarı
<b>Ekpertiz Değeri</b>	:	81,1 milyon TL
<b>Kira Süreci</b>	:	20 yıl
<b>Açılış Tarihi</b>	:	2018

Halk GYO portföyünde yer alan, banka şubesi ve ofis olarak kullanım hizmeti veren Salıpazarı Bina'nın en efektif şekilde değerlendirilmesi amacıyla yapılan fizibilite çalışmaları ile yeni kullanım alternatifleri araştırılmış ve yapılan çalışmalar neticesinde binanın "otel" olarak kullanımının Şirket portföyüne katkısı açısından en verimli kullanım şekli olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

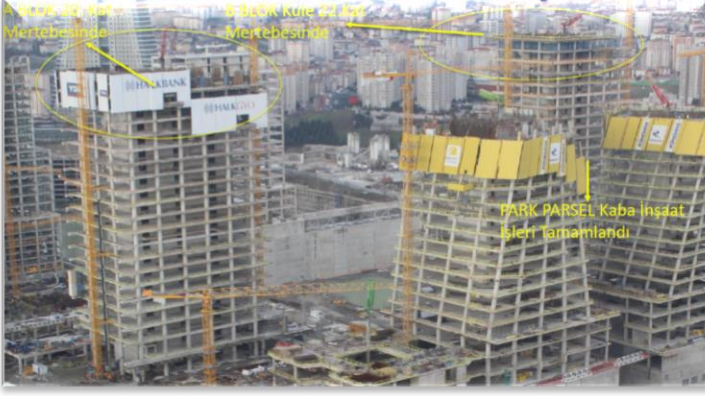
Konu ile ilgili, mevcut gayrimenkulün otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması, sonrasında ise uzun dönemli kiralanması yönünde alınan karar akabinde yapılan ihale sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren şirket ile 2015 yılı Mart ayında 20 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Salıpazarı Binasının 2018 yılında yapı kullanım izin belgesi alınmış olup, otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.



## 7- Devam Eden Projeler

### İstanbul Uluslararası Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri”



<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Ümraniye
<b>Yüklenici Firma</b>	:	YDA İnşaat A.Ş.
<b>İnşaat Başlama Tarihi</b>	:	Aralık 2016
<b>Planlanan Bitiş Tarihi</b>	:	Aralık 2021
<b>İnşaat Tamamlanma Oranı</b>	:	%29
<b>İnşaat Alanı</b>	:	425.000 m2
<b>Proje Değeri</b>	:	1.232 milyar TL

(30.09.2019 tarihli gerçeğe uygun değerdir.)

Şirketimiz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (IFM) projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dahilindeki arsası üzerine 46 ve 34 katlı iki kule ve 8'er katlı 3 ticari bina inşa etmektedir.

Projenin tamamlanması sonrasında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ihtiyaç ve talebi doğrultusunda belirlenecek alanın, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda iyi niyet sözleşmesi mevcuttur.

## Evora İzmir



<b>İli</b>	: İzmir
<b>İlçesi</b>	: Alsancak
<b>Arsa Büyüklüğü</b>	: 47.070 m2
<b>Proje Kapsamı</b>	: Konut+Ticari+Turizm
<b>Proje Hasılat Büyüklüğü</b>	: 1,7 milyar TL

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

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 47 bin m2'lik parseller üzerinde ticaret+turizm+konut alanı+park alanı+cami alanı inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 25.08.2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir. İnşaat öncesi çalışmaları devam eden proje için satış süreci başlatılmıştır.

Konut, ticaret, park, kültür ve turizm fonksiyonlarını bir arada barındıran karma bir yapıda tasarlanan EVORA İZMİR projesi, her yıl gerçekleştirilen SOTCA (Sign of the City Awards) organizasyonunun 2018 etabında **“En İyi Mimari Tasarım”** ödülünü kazanmıştır.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**8- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler**

Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	18.595.456	28.825.032
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.471.257.598	2.397.707.741
<b>C</b>	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		205.141.529	206.260.620
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.694.994.583</b>	<b>2.632.793.393</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	326.042.916	290.545.287
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	16.706.529	24.078.915
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
<b>I</b>	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.304.271.990	2.261.618.820
	Diğer kaynaklar		47.973.148	56.550.371
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.694.994.583</b>	<b>2.632.793.393</b>
	<b>Diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2019 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2018 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	18.595.679	28.814.246
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
<b>C2</b>	İşletmecî şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	201.940.777	219.069.644
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri III-48.1. sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

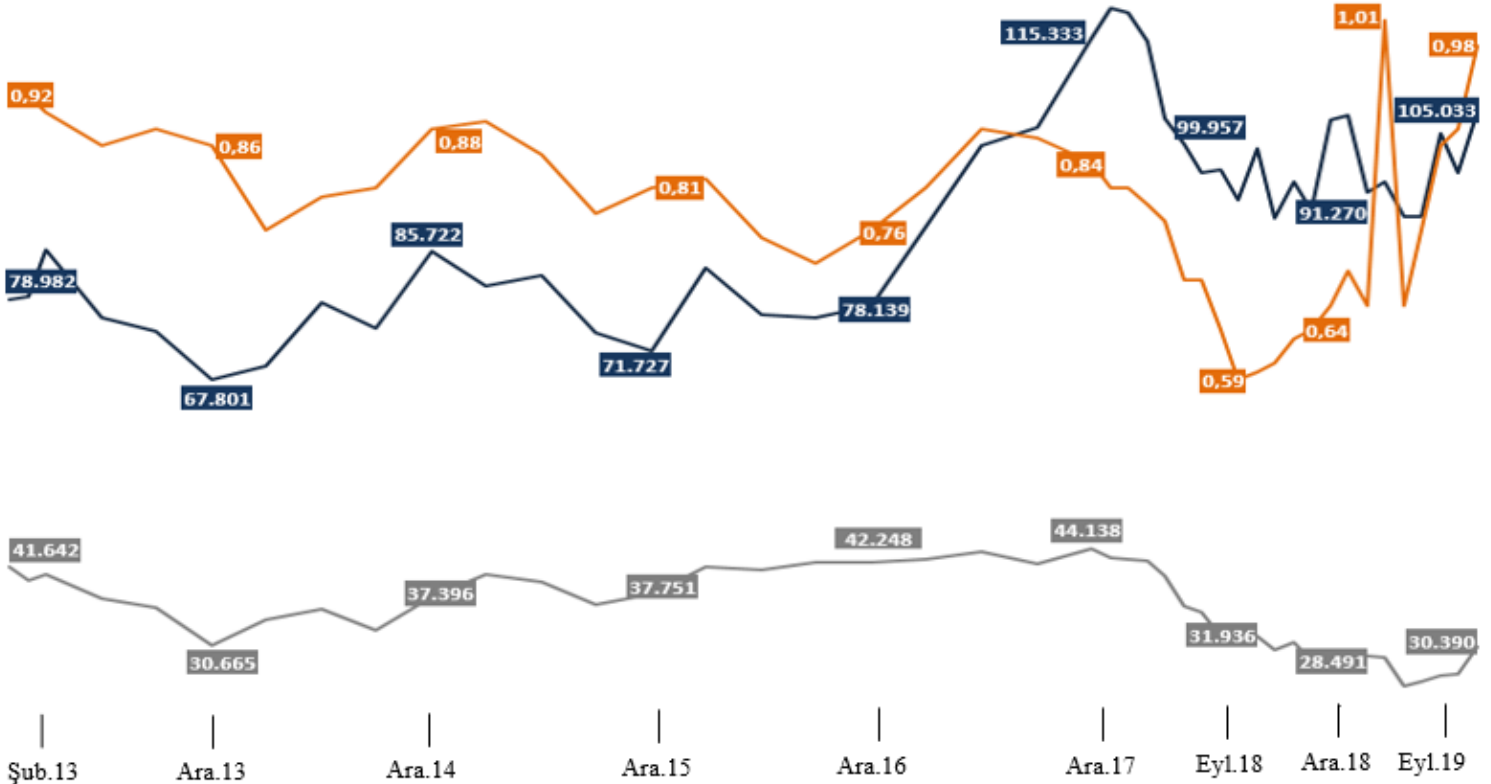
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	91,7%	91,05%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,69%	1,10%
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	İşletmecî 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	23,64%	23,46%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,69%	1,10%
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, paylarımızın yüzde 28'i, "HLGYO" kodu ile BIST A.Ş.'de işlem görmektedir. Hisse senedimiz *BIST KURUMSAL*, *BIST TEMETTÜ*, *BIST GYO*, *BIST MALİ*, *BIST TUM* endekslerine dahildir.

Eylül 2019 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
<b>Kapanış Fiyatı</b>			<b>0,98</b>
<b>Toplam Paylar</b>	<b>928.000.000</b>		<b>909.440.000</b>
Halka Açık Toplam Paylar	259.839.817	28,00	254.643.021
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	165.336.132	17,82	162.029.410
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	68.341.356	7,36	66.974.529
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	26.162.328	2,82	25.639.082

Eylül 2019'da bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %5,08 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %4,84 oranında düşmüştür. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %66,10 oranında değer artışı yaşarken, Eylül ayı kapanışını 0,98 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibariyle piyasa değeri büyüklüğü açısından **909 milyon TL** ile sektörde **7. sırada** yer almaktadır.



## RISK 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 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 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 Tespiti 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 bütünlük 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 ve Risk Kontrol Yönetmeliği” çerçevesinde yürütmektedir.

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

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



**Piyasa Riski:** Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, düzenli olarak ölçülmekte, mevzuatın belirlediği limitler dahilinde izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

**Kredi Riski:** Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır. Nitelikli kiracı portföyü ve alacakların yönetimin belirlediği standartlar çerçevesinde teminatlandırılması uygulaması ile kredi riski en aza indirilmektedir.

**Likidite Riski:** Şirket, projelere yönlendirmediği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir.

**Uyum Riski:** Şirket, SPK'nun yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımında uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

## **HİZMET ALINAN ŞİRKETLER**

- **Bağımsız Denetim Şirketi**  
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Deloitte)
- **Derecelendirme Şirketi**  
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.
- **Ekspertiz Şirketleri**  
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- **Reklam Ajansı**  
M&G Reklam Hizmetleri
- **PR Ajansı**  
Grup7 İletişim Danışmanlığı A.Ş.

Şirketimizin 01.01.2019 – 30.09.2019 döneminde hizmet aldığı bu şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluk yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler, gerekse şirket içi çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

## DİĞER KONULAR

### 1- İnsan Kaynakları

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

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

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

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

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

### Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Halk GYO faaliyetlerini; Yönetim Kurulu'na bağlı İç Denetim & Risk ve Uyum Müdürlüğü ile, Genel Müdürlük makamına bağlı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Müdürlüğü ve iki Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki beş Müdürlük ve bunlara bağlı Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 42'dir. (31 Aralık 2018: 38)

### 2- Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde herhangi bir bağış ve yardım ödemesi olmamıştır.

### 3- Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

### 4- Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

01.01.2019- 30.06.2019 döneminde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava mevcut değildir. 01.01.2019 – 30.06.2019 döneminde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

## HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki gayrimenkul, 01.11.2019 tarihinden itibaren, aylık 2.800.-TL+KDV bedel ile bir gerçek kişiye Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Ekim ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

08.10.2019 tarihinde, yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 153 gün vadeli 100.000.000.-TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemleri tamamlanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 15.10.2019 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kanunu Madde 31 tahtında, Şirketin Esas Sözleşmesi'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden; Şirketimizin "Fon Kullanıcısı" olacağı yapıda planlanan kira sertifikası ihraç programı kapsamında Halk VKŞ'nin "İhraççı Varlık Kiralama Şirketi" olarak yetkilendirilmesine, Halk VKŞ'nin ihraççı olarak yer alacağı ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara, 2.000.000.000.-TL(ikimilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden satılmak üzere yurt içinde gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikaları ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkilendirilmesine, imzalanacak sözleşmeler ve gerçekleştirilecek ihraç kapsamında gerekli tüm işlemlerin tesis edilmesi ve sözleşmelerin imzalanması, konularında Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.

31.10.2019 tarihinde, Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki 2 adet gayrimenkul, 30.12.2019 tarihinden itibaren, aylık 8.500.-TL+KDV bedel ile Remax Arge – Akatlı Grup Gayrimenkul Taahhüt İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret Ltd.Şti.'ne Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Kasım ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.



**Ek 1:**  
**Varlıklara İlişkin 2018 Yılı Sonu Değerleme Raporu Özetleri**

**ARSALAR & PROJELER**

**İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ  
“HALK OFİS KULELERİ”**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-29
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)</b>	<b>(KDV hariç) 1.158.995.000. -TL</b>

**İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS”**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	28.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-25
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	21.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (482 adet konut ve 47 adet ticari ünite için)</b>	<b>(KDV hariç) 285.987.149-TL</b>
<b>Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)</b>	<b>(KDV hariç) 142.993.574.-TL</b>

**ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	31.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-12
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi.
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (293 adet konut ve 7 adet ticari)</b>	<b>(KDV hariç) 99.901.944-TL</b>
<b>Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)</b>	<b>(KDV hariç) 49.950.972.-TL</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**REFERANS BAKIRKÖY**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-16
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde yer alan konut + ticari projesi
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (12 adet konut)</b>	<b>(KDV hariç) 10.698.845.-TL</b>

**ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS”**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	28.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-13
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde yer alan konut projesi .
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (12 adet konut için)</b>	<b>( KDV hariç) 10.642.272.- TL</b>

**KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR**

**İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-14
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	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
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 228.385.286. -TL</b>

### İSTANBUL “PARK DEDEMAN LEVENT OTEL”

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	13.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-27
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	10.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)</b>	<b>(KDV hariç) 246.138.000. -TL</b>

### ŞEKERPINAR BİNALARI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-32
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)</b>	<b>(KDV hariç) 215.769.098. - TL</b>

### İSTANBUL SALIPAZARI PORT BOSPHORUS OTELİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-21
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)</b>	<b>(KDV hariç) 81.056.000. -TL</b>

### İSTANBUL ATAKÖY BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-15
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 12.954.666 -TL</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	28.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-20
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, işyeri binasıdır.
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 28.741.669 -TL</b>

**İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	21.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-19
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	19.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 21.346.000 -TL</b>

**İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-17
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 25.154.333- TL</b>

**İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	26.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-24
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 24.303.775 -TL</b>

### **İSTANBUL ETİLER BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	21.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-18
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	20.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 20.526.000 -TL</b>

### **İSTANBUL FATİH BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-23
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 13.475.250. -TL</b>

### **İSTANBUL KARAKÖY BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	10.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-22
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	07.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	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.
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 37.825.000 -TL</b>

### **İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	21.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-26
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	19.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 10.288.500. -TL</b>

### İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	28.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HAL�GYO-28
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	27.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m <sup>2</sup> arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 18.844.404. -TL</b>

### ANKARA BAĞCELİEVLER BİNASI 1

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	20.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HAL�GYO-09
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	19.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 üzerinde konumlu ve tapuda "1, 2 ve 6 bağımsız bölüm no.lu 2 adet Mesken ile 1 adet Banka Şubesi" vasıflı kayıtlı taşınmaz
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 10.770.669 -TL</b>

### ANKARA BAĞCELİEVLER BİNASI 2

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	10.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HAL�GYO-10
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	05.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı "Depolu İşyeri"
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 9.000.000 -TL</b>

### ANKARA KIZILAY BİNASI

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	28.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HAL�GYO-07
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul ( 51 adet bağımsız bölüm)
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 18.714.823 -TL</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**ANKARA BAŞKENT BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	21.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-108
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	19.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda “11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 12.642.550. -TL</b>

**İZMİR KONAK BİNASI 1**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	28.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-30
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç ) 28.794.550 -TL</b>

**İZMİR KONAK BİNASI 2**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	28.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-31
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazların
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 16.186.796. - TL</b>

**BURSA BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-11
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası”
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 16.110.000 -TL</b>

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2019 – 30.09.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**KOCAELİ BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-35
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde “Betonarme Banka Hizmet Binası”
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 13.100.920 -TL</b>

**SAKARYA ADAPAZARI BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	28.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2018-HALKGYO-33
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	23.01.2018
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı “Arsa” vasıflı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm (bb)no.lu dükkanlar ile 23 bb no.lu büro
<b>31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (ARSA - EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 10.979.699 -TL</b>