

2020
OCAK – EYLÜL
ARA HESAP DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 9 Kasım 2020 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

Diğer Husus

30 Eylül 2020 tarihli ara dönem finansal tablolara ilişkin 9 Kasım 2020 tarihli sınırlı denetim raporumuzda, Şirket'in ana ortağı konumunda bulunan Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin eski yöneticilerinden birisi ve Ana Ortaklık Banka hakkında Amerika Birleşik Devletleri'nde görülen davalar diğer husus olarak belirtilmiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Zere Gaye Şentürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Kasım 2020

İÇİNDEKİLER

- I- ŞİRKET PROFİLİ**
- Şirket Hakkında
 - Yönetim Kurulu & Üst Yönetim
 - Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- II- 01 OCAK 2020 – 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**
- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
 - Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
 - Finansal Performans
- III- 01 OCAK 2020– 30 EYLÜL 2020 ŞİRKET FAALİYETLERİ**
- Portföye İlişkin Çalışmalar
 - Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
 - Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
 - İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler
- IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER**
- Gayrimenkul Tablosu
 - Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
 - Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
 - Para ve Sermaye Piyasası Araçları
 - Tamamlanan Projeler
 - Devam Eden Projeler
 - Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler
- V- HİSSE PERFORMANSI**
- VI- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**
- VII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER**
- VIII- DİĞER KONULAR**
- IX- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR**

Ek 1: Varlıklara İlişkin 2019 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.

Merkez Adresi	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL
Telefon Numarası	216 600 10 00
Faks Numarası	216 594 53 72
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr
Ticaret Sicil No	İstanbul / 751122
Mersis No:	0456046607600015

VİZYON

Şeffaf bir yönetim yapısı oluşturarak, paydaşlarının haklarını koruyan, yatırımcılar tarafından her zaman tercih edilen, GYO sektörünün önde gelen kurumlarından olmak...

MİSYON

Tüm paydaşlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek...

STRATEJİ

Gayrimenkul portföyünü, yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, özkaynak ağırlıklı finansman modeli ile hissedarlarına yüksek getiri sunmak...

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 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. 30.09.2020 itibarıyla Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 7 üyeden oluşmaktadır. Üyelerden 1'i icracı, 6'sı icracı olmayan üyedir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı-Soyadı	Görevi	Üyelik Başlangıç Tarihi	Görev Seçim Tarihi
Ergin KAYA	Başkan	24.06.2020	24.06.2020
Mehmet TANRIVERDİ	Başkan Vekili	06.09.2018	24.06.2020
Ali CEBECİ	Üye	21.02.2019	24.06.2020
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	24.06.2020
Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız Üye	24.06.2020	24.06.2020
Memduh YILMAZLAR	Bağımsız Üye	24.06.2020	24.06.2020
Bülent KARAN	Üye / Genel Müdür	04.08.2020	04.08.2020



ERGİN KAYA

YK Başkanı

1970 yılında Artvin'de doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı, Müfettiş, Bölüm Müdürü, Daire Başkanı, Operasyonel İşlemler ve Bilgi Teknolojilerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunan KAYA, 31.05.2019 tarihinden itibaren Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. 24.06.2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.



Mehmet TANRIVERDİ

YK Başkan Vekili

1979 yılında Giresun'da doğdu. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına 2004 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş, Kıdemli Müfettiş ve Bölüm Müdürü olarak görev yaptı. 2017 yılı Eylül ayından itibaren T. Halk Bankası A.Ş. İnşaat Ekspertiz ve Gayrimenkul Yönetimi Daire Başkanı olarak görev yapmaktadır. 6 Eylül 2018 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyelğine seçilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 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 Hakan TERCAN
YK Üyesi

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



Raci Kaptan KOLAYLI
Bağımsız YK Üyesi

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



Memduh YILMAZLAR
Bağımsız YK Üyesi

1965 yılında Şavşat/Artvin'de doğdu. Anadolu Üniversitesi İş İdaresi (İşletme) Fakültesinden mezun oldu. Meslek hayatına 1992 yılında Pamukbank A.Ş.'de aday memur olarak başladı, Şubelerin yanı sıra Ticari Krediler Tahsis ve İdari Takip Bölümlerinde çalıştı. 2004 yılından sonra Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Kredi Risk Tasfiye Daire Başkanlığı'nda, Kredi Risk İzleme Daire Başkanlığı'nda yönetici olarak çalıştı. 2013 yılı Şubat ayından itibaren T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'de Kredi Risk İzleme Bölüm Başkanlığı ve Kredi Risk Tasfiye Bölüm Başkanlığı'nda yeniden yapılandırma yöneticisi olarak görev yaptı. Mayıs 2020 tarihinden itibaren Kredi Risk İzleme Bölüm Başkanlığı görevini yürütmektedir. 24.06.2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.



Bülent KARAN
Genel Müdür ve YK Üyesi

1969 yılında Giresun'da doğan Bülent KARAN, 1987 yılında Kadıköy Anadolu Lisesi'nden, 1991 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Maden Fakültesi Petrol Mühendisliği bölümünden mezun oldu. KARAN Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde, İşletme yüksek lisansı yaptı. Bülent KARAN iş hayatına 1991 yılında Aladdin Middle East Ltd. Şti.'de başladı. Daha sonra medya, reklam, inşaat ve gıda sektörlerinde yönetici kademesinde görev yaptı. 2006 yılı Nisan ayında Halk Sigorta A.Ş.'de Pazarlama Grup Müdürü olarak göreve başlayan Bülent KARAN, 2007- 2016 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2016-2020 yılları arasında da Genel Müdür olarak görev almasının ardından, 04.08.2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak atandı.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2020 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, 2020 Ocak-Eylül hesap döneminde 31 kez toplanmış ve bu toplantılarda 57 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Ücretlendirme komitesi en az yılda bir, Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki ayda bir, Denetimden Sorumlu Komite 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> linkinden ulaşılabilir. 01.01.2020 – 30.09.2020 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 toplanmıştır.

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 8 defa toplanmıştır.

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

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 toplanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

30.09.2020 itibarıyla komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Memduh YILMAZLAR	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Hakan TERCAN	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur GÜNEY	Üye- Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Memduh YILMAZLAR	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ali CEBECİ	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Memduh YILMAZLAR	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet TANRIVERDİ	Üye- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Yönetim Kadrosu

Adı - Soyadı	Görevi
Bülent KARAN	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

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 1.532.371.-TL'dir. (1 Ocak – 30 Eylül 2019: 1.567.599.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür'ü Sayın Dr. Feyzullah YETGİN, 11.02.2020 tarihli dilekçe ile görevlerinden istifa ederek ayrılmasını takiben, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Erdal BEKİN'in boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK. 363. maddesi gereğince, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere atanmasına ve Şirketin Yönetim İç Yönergesi'nde tanımlanan Genel Müdür Yetki ve Görevlerini yerine getirmek üzere Genel Müdürlük görevini vekaleten yürütmesine karar verildi.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Adil Mahmut EROĞLU, 21.06.2019 tarihinde görevinden istifa ederek ayrıldı. Boş olan yönetim kurulu üyeliğine 16.04.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak ve ilk genel kurul onayına sunulmak üzere Sayın Mehmet Hakan TERCAN atandı.

24.06.2020 tarihinde gerçekleştirilen Şirket olağan Genel Kurulu'nda; Sayın Erdal BEKİN ve Sayın Mehmet Hakan TERCAN'ın Yönetim Kurulu üyeliklerinin onaylanmasının yanı sıra; Sayın Mehmet Emin ÖZCAN'ın, Sayın Mevlüt UYSAL'ın ve Sayın Dursun Ali KILIÇLI'nın, yerlerine Sayın Ergin KAYA, Sayın Raci Kaptan KOLAYLI ve Sayın Memduh YILMAZLAR'ın atanması kabul edilerek onaylandı.

04.08.2020 tarihi itibarıyla, Sayın Erdal BEKİN'in, Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifasının kabulüne ve Genel Müdürlük görevine vekaletinin kaldırılmasına, 04.08.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Sayın Bülent KARAN'ın, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK. 363. maddesi gereğince, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere atanmasına ve Şirketimiz Genel Müdürlük görevini asaleten yürütmesine" karar verildi.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
970.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi
2.500.000.000.-TL

	30.09.2020			31.12.2019	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	15.326.700,037	1,58	14.663.069,719
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	682.707.470,564	70,38	653.146.923,394
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	366.037,562	0,04	350.188,520
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,459	<0,01	1,396
Halka Açık Kısım*	B	28,00	271.599.790,378	28,00	259.839.816,971
Ödenmiş Sermaye		100,00	970.000.000,000	100,00	928.000.000,000

**Halka açık kısımda 30.09.2020 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 71.434.390,375 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 27.346.398,639 adet nominal payı bulunmaktadır.*

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 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
* 9	31.08.2020	2019 yılı karından bedelsiz	%4,5258	928.000.000 TL	970.000.000 TL	4,4 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 970.000.000 adet toplam payın, 15.692.739,058 adedi A, 954.307.260,942 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 5'inden fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	% 79,33
	Halka Kapalı Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 71,96
	Halka Açık Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 7,36*

* Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Borsa İstanbul'da işlem gören Şirketimiz halka açık hisse senetlerinden gerçekleştirdiği alımlar sonrası edindiği paydır.

1 OCAK 2020 – 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1- Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

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

2- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

2019 yılında 3 kez faiz indirimine giden FED'in 2020 yılında da faiz indirimlerine devam etmesi, Eylül ayındaki toplantısında 0-0,25 bandındaki oranı sabit tutarak faiz indirimine gitmemesi, 2023 yılına kadar faizleri sabit tutacağı sinyali vermesi ve pandemi etkisiyle yaptığı alımlarla bilanço büyüklüğünü tarihi zirveye taşıması, uygulamakta olduğu varlık alım programını 2018 yılı Aralık sonu itibariyle sona erdiren ve 2019 yılında 1 kez faiz indirimi gerçekleştiren Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB), faizlerde herhangi bir değişikliğe gitmezken uygulamaya koyduğu genişlemeci para politikasına devam etmesi, İngiltere Merkez Bankası'nın (BOE) üst üste gerçekleştirdiği olağanüstü iki toplantı ile 2016 Ağustos'tan bu yana faizlerde ilk defa indirime gidip, politika faiz oranını yüzde 0,75'den yüzde 0,10'a çekmesi ve varlık alım programını Haziran toplantısında 645 milyar sterlinden 745 milyar sterline çıkarması, yıllık 80 trilyonluk tahvil alımını sona erdiren Japonya Merkez Bankası'nın (BOJ) Nisan ayında korona virüsü salgının ekonomik etkilerine karşı sınırsız devlet tahvil alabileceğini açıklaması, Euro Bölgesinde yaşanan ekonomik toparlanmanın Covid 19 vaka artışlarıyla hız kesmesi, küresel talep göstergesi sayılan Çin ekonomisinin 2020 yılı ilk çeyreğinde yüzde 6,8 ile 1992 yılından bu yana ilk kez küçülmesi ve ardından sırasıyla yüzde 3,2 ve yüzde 4.9 büyüme gerçekleştirmesi, korona virüsü gelişmeleriyle tarihi zirvesine yükselen altın fiyatları, Suriye iç savaşı, Libya gelişmeleri, Mali'de gerçekleştirilen askeri darbe, Kore yarımadasında ve Hindistan-Çin arasında yükselen tansiyon, ABD-Çin görüşmeleri, Güney Kıbrıs Rum Yönetimi ve ABD arasında imzalanan mutabakat muhtırası ve Doğu Akdeniz'de araştırma yapan Oruç Reis gemisi ekseninde yaşanan gelişmeler, ABD'de başlayıp küresel bir hale gelen George Floyd olayları, Beyrut'ta meydana gelen patlama, İsrail ve BAE arasında imzalanan normalleşme anlaşması, Ermenistan ve Azerbaycan arasında yaşanan gelişmeler, hükümetlerin korona virüsü etkilerine karşı aldıkları kararlar ve merkez bankalarının ekonomilerini desteklemek için uyguladıkları adımlar, ABD'nin Dünya Sağlık Örgütü'nden ayrılma kararı alması, dünya genelinde korona virüsü vaka sayısının 42 milyonu aşması, ikinci dalga beklentileri ve yine pandemi etkisiyle oluşan seyahatin azalacağı beklentisi sonrası ülkelerin de arz değişiklikleri ile petrol fiyatının Haziran ayından beri ilk kez 40 doların altına görmesi 2020 yılının 9 ayında takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler olarak gündemde yerini aldı.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ABD, 2020 yılı ilk çeyreğinde yüzde 5 daralma ile son 6 yılda ilk kez küçülürken, yılın ikinci çeyreğinde yüzde 31,4 ile 1940'tan bu yana en keskin daralmasını gerçekleştirdi. 3. çeyrekte ise yıllık bazda yüzde 33,1 ile rekor büyüme yaşadı. Büyümede, kişisel tüketim harcamaları, özel stok yatırımları, ihracat ve sabit yatırımlardaki artışın, federal hükümet harcamaları ile yerel hükümet harcamalarındaki düşüşle kısmen dengelenmesi etkili oldu. 2019 yılı genelinde yüzde 2'lik artış hızı hedefinin altında kalan enflasyon, Ocak ayında yıllık yüzde 2,5 artış hızına ulaşırken, pandemi etkisiyle Mart'tan itibaren sürekli düşerek, Mayıs ayında yıllık yüzde 0,1 artış hızına kadar geriledi. Karantina döneminin bitmesi ve işletmelerin tekrar açılmaya başlamasıyla da Haziran ayında yüzde 0,6 artış hızına yükselirken, Eylül ayında beklentiler doğrultusunda yüzde 1,4 olarak gerçekleşti ve Mart ayından bu yana en yüksek seviyeye ulaştı. Ocak ayında yüzde 3,6'ya ulaşan işsizlik oranı ise, Mart ortasında pandemi nedeni ile milyonlarca kişinin işsiz kalması sonucu, Mart ayında yüzde 4,4'e, Nisan ayında ise yüzde 14,7'ye yükselerek, 1929 yılındaki Büyük Buhran'dan bu yana en yüksek seviyesini gördü. Haziran ayında, ticari hayatın biraz olsun normale dönmesi ile yüzde 11,1 seviyesine geriledi. Eylül ayında ise beklentilerin altında 7,9'a düştü.

Tüm bu veriler doğrultusunda, kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings Ağustos başında, ABD'nin 'AAA' olan kredi notunu değiştirmeyen, kamu finansmanındaki bozulmanın ve inandırıcı bir mali konsolidasyon planı olmadığı için altını çizerek, not görünümünü 'durağan'dan 'negatif'e çekti.

Euro Bölgesi ise ilk çeyrekte, pandemi etkisiyle, yıllık yüzde 3,3 ile beklentilerin üstünde daralırken, ikinci çeyrekte iş aktivitelerini durdurması ve küresel talebi düşürmesiyle, yüzde 11,8 ile tarihi daralma yaşadı. 3. çeyrekte ise yüzde 12,7 ile ekonomistlerin yüzde 9,6'lık tahmininin üzerinde büyüdü. Güçlü büyüme rakamlarına rağmen ekonominin yeniden resesyona girme riskiyle karşı karşıya olduğu belirtildi. Ocak ayında yüzde 7,3 olan işsizlik oranı Haziran ayında yüzde 7,7'e kadar yükseldi. Eylül ayında ise 8,3 seviyesini korudu. Ocak ayında yüzde 1,4'e kadar çıkan enflasyon oranı ise Eylül ayında yüzde eksi 0,3 düzeyinde gerçekleşerek Nisan 2016'dan beri en düşük seviyeye geriledi. Bu düşüşte hem enerji ürünleri ve enerji dışı endüstriyel malların fiyatlarındaki hem de hizmetlerdeki düşüş etkili oldu. Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan ve 2018 Aralık ayında varlık alım programını sonlandıran Avrupa Merkez Bankası, 2019 yılında sadece Eylül ayında düşen enflasyonu işaret ederek, mevduat faizini beklentiler dahilinde 10 baz puan düşürmüş ve eksi yüzde 0,4'ten eksi yüzde 0,5'e indirmişti. Bu kararının ardından faizlerde değişiklik yapmayan AMB, Mart ayındaki toplantısında 2020 sonuna kadar 120 milyar euroluk ek varlık alımı yapacağını duyurdu ve Nisan ayındaki toplantısında da yeni bir pandemi refinansman fonu açıkladı. Eylül ayında da faizlerde ve pandemi acil alım programında değişikliğe gitmezken genişlemeci para politikasını sürdürdü.

IMF Ekim ayında yayınladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomi için 2020 yılı küçülme tahminini yüzde 4,4'e, (Önceki: Haziran; %5,2), 2021 yılı büyüme tahminini ise yüzde 5,2'ye (Önceki: Haziran; %5,4) düşürerek, toparlanmanın gelişmekte olan ülkelerdeki zorluklar ve tecrit uygulamaları sonrasında ekonomilerin yavaş açılması nedeniyle beklenenden biraz daha zayıf olacağını belirtti. IMF, 2020 GSYİH tahminini

ABD ekonomisi için yüzde 8 küçülmeden yüzde 4,3'e, Euro bölgesi içinse yüzde 10,2 küçülmeden yüzde 8,3'e çekti.

OECD, Eylül ayında yayımlanan Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda Kovid-19 salgınının ekonomiler ve toplumlar üzerinde önemli bir yük oluşturduğunu vurgulayarak, 2020'nin ikinci çeyreğinde küresel üretimin 2019'un sonuna göre yüzde 10'un üzerinde düşüş gösterdiğini belirtti. Salgın nedeniyle küresel ekonomide belirsizliğin yüksek kalmaya devam ettiği vurgulanan raporda, ekonomik toparlanmanın gücünün ülkeler ve sektörler arasında önemli ölçüde farklılıklar gösterdiği aktarıldı. OECD, Haziran ayında yüzde 6 olarak açıkladığı küresel ekonomide küçülme tahminini yüzde 4,5'e düşürdü. 2021 için ise büyüme tahmini yüzde 5,2'den yüzde 5'e çekildi. Raporda, Türkiye, Çin, ABD ve Avrupa ekonomileri için yukarı yönlü, Kovid-19 salgınından en fazla etkilenen ülkeler olan Arjantin, Hindistan ve Meksika ekonomileri için ise aşağı yönlü revizyon yapıldı. Daha önce ikinci dalganın yaşanmayacağı senaryosunda 2020 için yüzde 7,3 olarak açıklanan ABD ekonomisinin küçülme tahmini yüzde 3,8'e indirilirken, 2021'de ülke ekonomisinin yüzde 4 büyüyeceği öngörüldü. Euro Bölgesi için 2020'de öngörülen yüzde 9,1 küçülme tahmini yüzde 7,9'a düşürüldü, gelecek yıl ise yüzde 5,1 büyüme öngörüldü.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayımladığı "**Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu**"nun Ocak ayı yayınında; ticaret savaşlarının artması, ticaret politikalarındaki belirsizliklerin yükselmesi, büyük ekonomilerde beklenenin üzerinde ekonomik bozulmanın yaşanması, gelişen piyasalarda ekonomik gerilimler görülmesi gibi ihtimalleri işaret ederek, küresel ekonomik büyüme beklentisini 2020 yılı için yüzde 2,7'den yüzde 2,5'e, 2021 için ise yüzde 2,8'den yüzde 2,6'ya çektiğini belirtti. Raporda ayrıca, gelişmiş ekonomilerin büyüme beklentisi, 2020 yılı için yüzde 1,5'ten yüzde 1,4'e çekilirken, bu rakam 2021 yılı için ise yüzde 1,5 seviyesinde sabit tutuldu. Haziran ayında yayımladığı raporda ise, salgınının yarattığı hızlı ve büyük şok ile salgına karşı alınan önlemlerin ekonomiyi ciddi bir daralmaya sürüklediğini işaret ederek, küresel ekonominin bu yıl yüzde 5,2 küçüleceğini belirtti, 2021 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahmini ise yüzde 2,6'dan yüzde 4,2'ye yükseltti. Gelişmiş ülke ekonomilerinin 2020'de ortalama yüzde 7 daralmasının, gelecek yıl ise yüzde 3,9 büyümesinin beklendiği de ifade edildi.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisinde; global piyasalar, kurdaki dalgalanmalar, Suriyeli mülteci süreci ve sınır kapılarının açılmasıyla ilgili gelişmeler, terör ile süren mücadele, verilen şehitlerin ardından Suriye'ye düzenlenen Bahar Kalkanı Harekatı ve hemen ardından Rusya ile imzalanan İdlib ateşkes anlaşması, Elazığ ve Van'da meydana gelen depremler, infaz düzenlemesine ilişkin kanun teklifinin TCMB'de kabul edilmesi, Ekim ayında açıklanan Yeni Ekonomi Programı (YEP), Suriye, Irak, Mali ve Orta Afrika ile Lübnan olmak üzere yurtdışına asker gönderme tezkeresinin süresinin uzatılması, Libya ile imzalanan mutabakat zaptının onaylanması, Yunanistan gelişmeleri, cari açıktaki artış, Mart ayında gerçekleştirilen Korona Virüsle Mücadele Eşgüdüm Toplantısı ve hemen ardından açıklanan destek paketleri, TCMB, BDDK ve hükümet tarafından yeni tip korona virüsünün ekonomik ve finansal etkilerine karşı alınan ilave tedbirler, 1 Haziran'dan

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İtibaren uygulamaya geçen normalleşme süreci, koronavirüs aşısının ilk gönüllü uygulamasının gerçekleşmesi ve ikinci dalga beklentileri 2020 yılının 9 ayı içinde önemli ekonomik ve siyasi gündem maddeleri arasında yerini aldı.

Zincirleşmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılını yüzde 0,9 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2020 2. çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 9,9 küçüldü. GYSİH, söz konusu dönemde bir önceki çeyreğe göre yüzde 11,0 azalarak 1998'den bu yana yaşanan en sert daralmayı işaret etti.

Ocak ayında yüzde 13,8 seviyesinde gerçekleşen işsizlik oranı, koronavirüs krizine rağmen, hükümetin pandeminin etkisini azaltmak için Nisan ayında işten çıkarmalara üç aylık bir yasak getirmesiyle Nisan ayında yüzde 12,8 seviyesinde tutunurken, Temmuz ayında yüzde 13,4 seviyesinde gerçekleşti. İşten çıkarma yasağı Eylül ayında 2 ay daha uzatıldı.

Ocak ayında tek hanelerden tekrar çift hanelere çıkarak, yıllık yüzde 12,15 artış hızına yükselen enflasyon oranı, Nisan ayında gıda fiyatlarındaki artışa rağmen, petrol fiyatlarının düşmesinin etkisiyle yıllık yüzde 10,94 artış hızına gerilemesinin ardından son olarak Temmuz ayında yüzde 11,76 seviyesinde gerçekleşti. ÜFE ise Temmuz ayında yüzde 8,33 olarak açıklandı. Aylık ve yıllık en yüksek artışlar sırasıyla yüzde 2,44 ve yüzde 21,90 ile ulaştırma grubu ile çeşitli mal ve hizmetler grubunda gerçekleşti.

TCMB, yayınladığı Fiyat Gelişmeleri-Ekim Raporu'nda, enerji fiyatlarının uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanmaya bağlı olarak artışını sürdürürken, gıda yıllık enflasyonunun sınırlı bir düşüş kaydettiği ve temel mal grubu yıllık enflasyonunun, bir önceki yılın aynı ayındaki vergi ayarlamalarının oluşturduğu baz etkisiyle gerilediği de belirtildi.

Eylül ayında "Yeni Dengelenme, Yeni Normal, Yeni Ekonomi" ana temasıyla hazırlanan Yeni Ekonomi Programı (YEP) (2021 -2023) açıklandı. Yeni Ekonomi Programı'nda büyüme hedefleri, 2021 için yüzde 5,8, 2022 ve 2023 için yüzde 5 oldu. Enflasyon hedefleri ise, 2020 için yüzde 10,5, 2021 için yüzde 8, 2022 için yüzde 6, 2023 için yüzde 4,9 oldu.

2019 yılında, toplamda 1200 baz puanlık indirimle, politika faizini yüzde 12'ye kadar indiren TCMB, Ocak ayındaki toplantısında ise; enflasyon başta olmak üzere makroekonomik göstergelerdeki iyileşmenin, ülke risk primindeki düşüşü desteklediğini ve maliyet unsurları üzerindeki baskıların sınırlanmasına katkıda bulunduğunu belirterek politika faizini 75 baz puan daha düşürerek yüzde 11,25'e indirdi. Şubat ayındaki toplantısında; iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimini işaret ederek, 50 baz puanlık bir indirim daha gerçekleştirdi ve politika faizin yüzde 10,75'e çekti. Mart ayında gerçekleştirdiği olağanüstü toplantısında, korona virüs salgınına ilişkin gelişmelerin küresel büyüme görünümünü zayıflatmakta, gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının genişleyici yönde koordineli adımlar atmasına sebep olduğunu ifade ederek, 100 baz puanlık indirim ile politika faizini yüzde 9,75'e düşürdü. Nisan ve Mayıs

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

aylarında da sırasıyla 100 ve 50 baz puanlık indirimle politika faizini yüzde 8,25'e çeken TCMB, Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında da faizlerde bir değişikliğe gitmedi. Eylül ayındaki toplantısında politika faizini 200 baz puan artırarak yüzde 10.25 seviyesine yükselten TCMB, Ekim ayındaki son toplantısında da politika faizini yüzde 10,25'de sabit bıraktı.

Eylül ayında dış ticaret açığı, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 17,0 azalarak 3 milyar 430 milyon dolardan, 2 milyar 846 milyon dolara geriledi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 15,7 artarken, ithalat ise yüzde 8,3 oranında arttı. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Eylül ayında yüzde 77,2 iken, 2020 Eylül ayında yüzde 82,6'ya yükseldi.

En son 2019 Haziran ayında ödemeler dengesi krizinin artmaya devam etmesini göstererek, Türkiye'nin kredi notunu "Ba3"ten "B1"e düşürüp, görünümü "negatif"te tutan ve o günden beri not görünümünde herhangi bir değişikliğe gitmeyen **Moody's**, Mart ayındaki değerlendirmesinde, petrol fiyatlarında yaşanan düşüşe rağmen ödemeler dengesi krizi yaşanması riskinin kayda değer olmaya devam ettiğini ve salgını işaret ederek, Türkiye ekonomisinin bu yıl büyümesini yüzde 0,2 büyümeden, yüzde 1,4 daralma olarak revize ederken, 2021 yılında yüzde 0,8 büyüme beklediğini belirtti. Aynı raporunda, Türkiye'de enflasyonun bu yıl ve 2021'de yüzde 12,0 olacağını tahmin eden Moody's, 2020 ve 2021 için bütçe açığı/GSYİH tahminlerini ise yüzde 5,6 ve 5,4 olarak ortaya koydu. Nisan ayında ise büyüme tahminlerinde revizyona giderken, ülkelerin Covid-19 salgınına kontrol altına almaya yönelik uyguladığı önlemleri kaldırma sürelerinin ekonomilerin toparlanma hızını belirleyeceğine dikkat çekerek ve ekonomik politika önlemlerinin genişlemeye devam edeceğini ve teşviklerin ekonomik zarar netleştikçe büyüdüğünü ifade ederek, Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 5 daralacağı, gelecek yıl ise yüzde 3,5 büyüyeceği tahmin edildi. Moody's 2020 Haziran ayında Türkiye için değerlendirme açıklamazken, Eylül ayında Türkiye'nin kredi notunu "B1"den "B2"ye düşürdü ve görünümü "negatif"te bıraktı.

2019 Kasım ayındaki değerlendirmesinde, Türkiye'nin kredi notunu "BB-" olarak teyit ederek görünümünü "durağan" olarak revize eden ve ondan sonra not görünümünde herhangi bir değişikliğe gitmeyen **Fitch Ratings (Fitch)**, Eylül ayında Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,2 daralmasının, 2021'de yüzde 5 ve 2022'de yüzde 4,6 büyümesinin beklendiğini kaydetti.

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. O günden beri not görünümünde herhangi bir değişikliğe gitmeyen kuruluş, Şubat ayında yayımladığı raporda, Türkiye'nin bu yıl yüzde 3,5, sonraki yıl 3,3 büyüyeceğini tahmin etti. Enflasyon tahmini bu yıl için yüzde 11,3, gelecek yıl için yüzde 9 oldu. Mayıs ayında ise, Türkiye'nin büyüme, bütçe açığı ve ödemeler dengesi değerlerinin KOVİD-19 nedeniyle hali hazırda tahmin edilenden daha fazla negatife dönmesi halinde kredi notlarını düşürebileceğini belirten kuruluş, not görünümünde herhangi bir değişikliğe gitmedi. Aynı raporda, Türk ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

daralacağını tahmin eden S&P, 2021 yılında ise yüzde 4,2 toparlanma beklediklerini vurguladı. Açıklamada ayrıca, enflasyonun bu yıl yüzde 11,3, 2021'de 10,3, 2022'de yüzde 9,8 ve 2023'te yüzde 8,9 olacağı öngörüldü. Ülkedeki işsizlik oranının ise bu yıl yüzde 13,8, 2021'de yüzde 12,5, 2022'de yüzde 11,2 ve 2023'te yüzde 10,7 olacağı tahmin edildi.

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	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Büyüme	-3,8	5,0	-5,0	5,0	-2,9	3,9	0,3	5,8
Enflasyon	11,0	9,0	11,9	11,9	10,6	9,1	10,5	8,0
İşsizlik	-	-	14,6	12,4	15,6	14,2	13,8	12,9
Cari Denge/GSYH	2,0	3,2	-3,7	-0,9	0,9	-1,3	-3,5	-1,9

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2020 yılı ikinci çeyrekte yüzde 2,7 oranında küçüldü. Sektörde süre gelen kampanyaların yanı sıra, bu dönem içerisinde TCMB'ye paralel olarak Nisan ayında yüzde 0,79'a kadar gerileyen konut kredisi faiz oranlarının Mayıs ayında birinci el konutlar için yüzde 0,64'e, ikinci el konutlar için yüzde 0,74'e kadar düşmesi, vade süresinin 180 aya kadar çıkabilmesi, tapu harcı düzenlemeleri, ilk kez konut alacaklara devlet desteğinin artması, konut kredisi peşinat oranlarının yüzde 10'a düşürülmesi, Korona virüsü nedeniyle konut hesaplarına getirilen ödeme kolaylığı ve yapılan diğer düzenlemeler, 3 senenin ardından ilk kez hayata geçen gayrimenkul sertifikaları yakından takip edildi.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,1 azaldı.

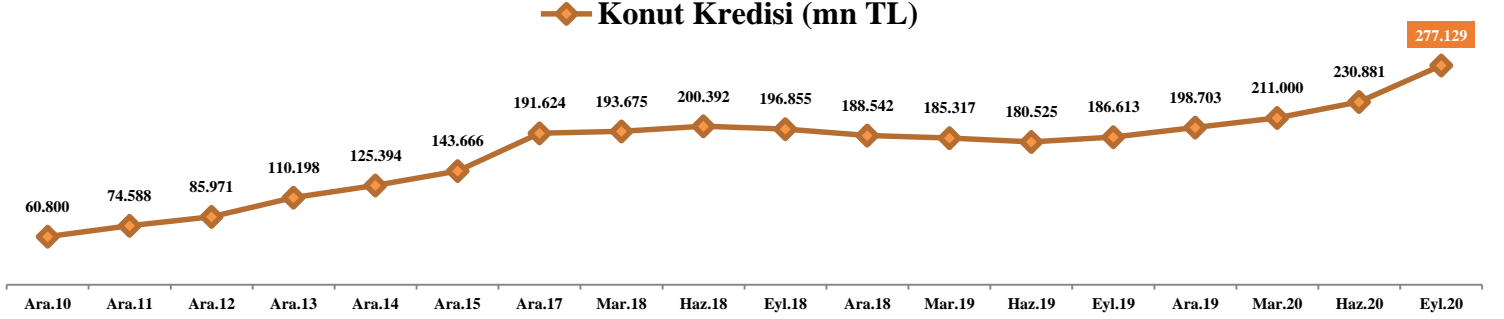
2020 Ocak-Haziran döneminde **Yapı Ruhsatı** verilen yapıların yüzölçümü yüzde 40,8 oranında artış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2020 Ocak-Haziran döneminde **Yapı Kullanım İzni** verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 32,5 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 55,1 milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

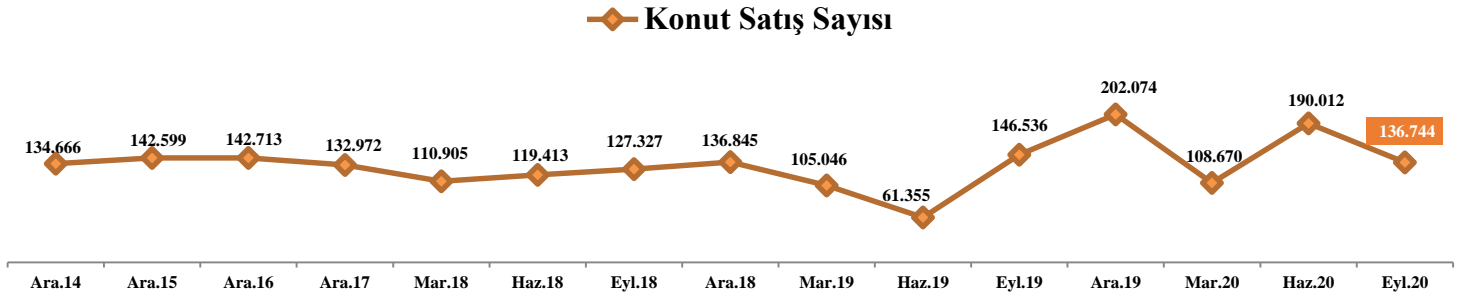
Ocak ayında ortalama yüzde 11,50 seviyelerine gerileyen **yıllık konut kredi faiz oranları**, Eylül ayında yüzde 14,78 seviyelerine kadar yükseldi. (Kaynak:TCMB)

Konut kredileri hacmi ise Eylül sonu itibarıyla, 277 milyar TL seviyesinde gerçekleşti ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 7,87 oldu.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 azalış göstererek 136.744 adet olarak gerçekleşti. İpotekli konut satışları geçen senenin Eylül ayına göre yüzde 38,5 azalarak 35.576 adet olarak gerçekleşti. Eylül ayında yabancılara konut satışı, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 26,1 artarak 5.269 adet oldu.



Konut Fiyat Endeksi ise Ağustos itibarıyla 144,4 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2020 yılı Ağustos ayında 3.530,3 TL/m² olarak yansıdı.

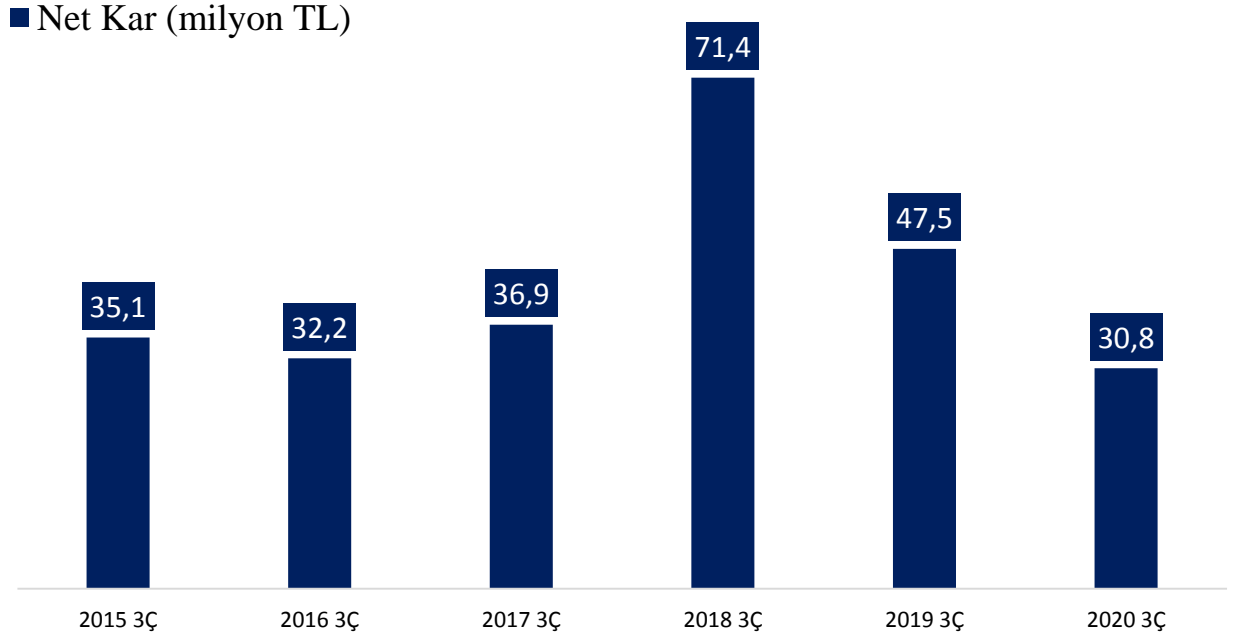
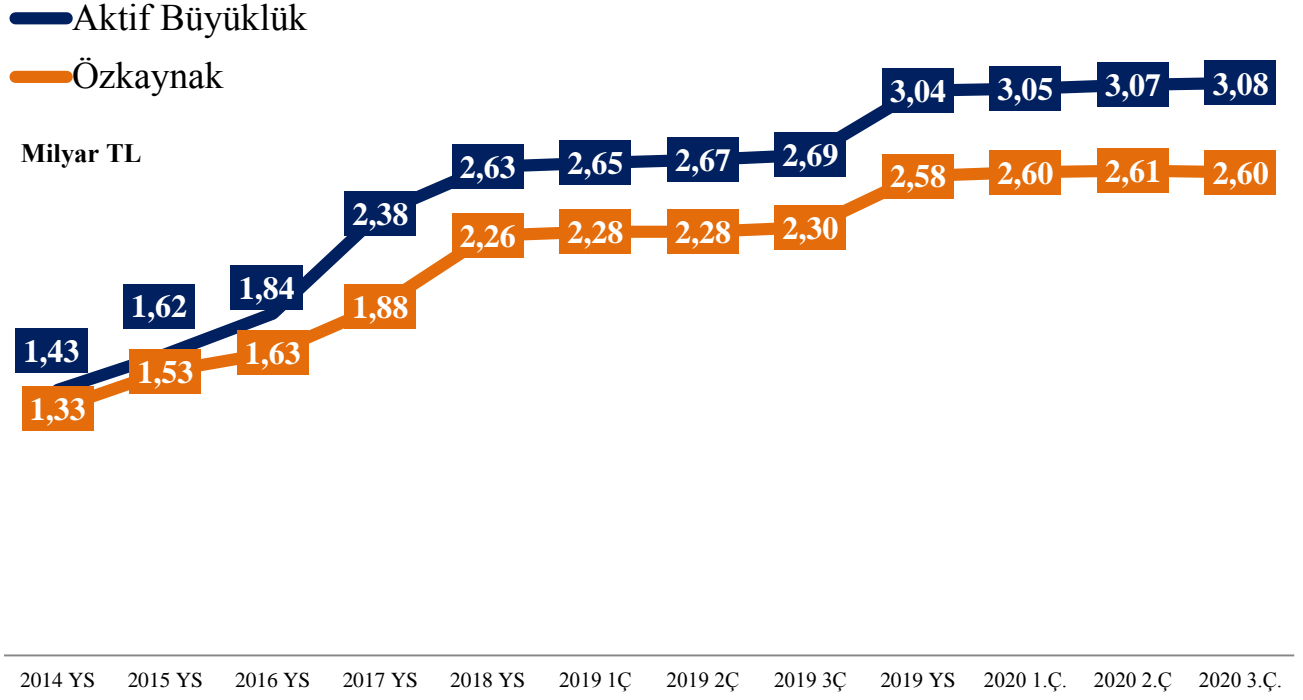
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Finansal Performans

	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2020	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2020	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2019	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Hasılat	132.368.578	35.040.435	95.925.495	52.789.066
Satışların Maliyeti (-)	(62.717.753)	(16.118.251)	(29.544.181)	(23.583.812)
BRÜT KAR (ZARAR)	69.650.825	18.922.184	66.381.314	29.205.254
Genel Yönetim Giderleri (-)	(12.648.497)	(4.393.671)	(10.737.713)	(3.433.182)
Pazarlama Giderleri (-)	(8.918.672)	(5.198.860)	(3.424.015)	(855.000)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.580.735	694.231	1.687.059	254.656
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.646.776)	(415.201)	(301.674)	(152.974)
ES AS FAALİYET KARI (ZARARI)	48.017.615	9.608.683	53.604.971	25.018.754
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	405.845	-	2.227.001	190.079
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	48.423.460	9.608.683	55.831.972	25.208.833
Finansman Giderleri (-)	(17.563.501)	(14.279.834)	(8.313.557)	(2.823.651)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	30.859.959	(4.671.151)	47.518.415	22.385.182
VERGİ GİDERİ	-	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)	30.859.959	(4.671.151)	47.518.415	22.385.182
Pay Başına Kazanç	0,0318	(0,0050)	0,0512	0,0241
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	30.859.959	(4.671.151)	47.518.415	22.385.182

Bilanço Verileri	30.09.2020	31.12.2019
Toplam Aktifler	3.079.886.922	3.039.209.130
Özkaynaklar	2.604.803.683	2.578.219.682
Toplam Finansal Borç	406.600.090	433.407.135
Temel Rasyolar	30.09.2020	31.12.2019
Finansal Borç / Özkaynaklar	% 15,6	% 16,8
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	% 84,6	% 84,8

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



01 OCAK 2020 – 30 EYLÜL 2020 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

2020 Ocak-Eylül ara hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ve Şirket faaliyetlerine ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

2020 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den hizmet alınmasına, 2020 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.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki 2 adet gayrimenkul, 01.05.2020 tarihinden itibaren, aylık 1.500.-TL+KDV bedel ile Remax Arge – Akatlı Grup Gayrimenkul İnşaat Taahhüt 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 Nisan ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Halkbank Genel Müdürlük binası olarak kullanılan "Ataşehir Finans Kule" binamızın Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralama süresi, 01.04.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, aylık 1.556.000.-TL+KDV kira bedeli üzerinden, yeni bir kira sözleşmesi imzalanarak, 1 yıl daha uzatılmıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki 4 adet bağımsız bölüm (toplam net alan 103,48 m2), 01.07.2020 tarihinden itibaren, aylık toplam 3.000.-TL+KDV bedel ile Remax Arge – Akatlı Grup Gayrimenkul İnşaat Taahhüt 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 Haziran ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin, Kocaeli İli, Şekerpınar İlçesinde yer alan, kiralama ve/veya satışına yönelik pazarlama süreci devam eden, Halk Ofis Şekerpınar (B Blok) projesinin, inşaat yapı ruhsatı geçerlilik tarihi 16.07.2025 olarak güncellenmiştir.

İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi'nde yer alan, Evora İzmir Projesi kapsamında, A,B1,B2,B3,C,D,E,F,H,K,L ve M bloklarının yapı ruhsatları alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketimiz portföyündeki projelerin, 2020 yılı Ocak-Eylül dönemine ilişkin satış rakamları ise aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

Proje	Satılan Alan	Satılan Bağımsız Bölüm Sayısı	Satış Tutarı (KDV Hariç)
Bizimtepe Aydos	31.855 m2	218 Adet	144,0 milyon TL
Panorama Plus	1.640 m2	6 Adet	3,8 milyon TL
Referans Bakırköy	59 m2	1 Adet	357 bin TL
Şehristan Konutları	4.623 m2	28 Adet	10,8 milyon TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12121)	40.000.000	TL	18.08.2020	13.01.2021	Dönemsel Getiri / %4,6630 Yıllık Basit Getiri / %11,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22120)	120.000.000	TL	29.09.2020	24.02.2021	Dönemsel Getiri / %5,3321 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32129)	120.000.000	TL	06.10.2020	10.03.2021	Dönemsel Getiri / %5,5842 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı

2.İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61821)	100.000.000	TL	16.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,5244 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61839)	25.000.000	TL	23.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,2674 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91927)	75.000.000	TL	21.05.2019	17.09.2019	Dönemsel Getiri / %7,6616 Yıllık Basit Getiri / %23,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1914)	205.000.000	TL	20.08.2019	17.12.2019	Dönemsel Getiri / %5,7054 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12022)	75.000.000	TL	17.09.2019	07.01.2020	Dönemsel Getiri / %4,5720 Yıllık Basit Getiri / %14,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32012)	100.000.000	TL	09.10.2019	10.03.2020	Dönemsel Getiri / %5,8684 Yıllık Basit Getiri / %14,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52010)	185.000.000	TL	17.12.2019	12.05.2020	Dönemsel Getiri / %4,3898 Yıllık Basit Getiri / %10,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62027)	75.000.000	TL	07.01.2020	02.06.2020	Dönemsel Getiri / %4,1884 Yıllık Basit Getiri / %10,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82025)	75.000.000	TL	10.03.2020	18.08.2020	Dönemsel Getiri / %4,3227 Yıllık Basit Getiri / %9,80	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA92057)	100.000.000	TL	02.06.2020	29.09.2020	Dönemsel Getiri / %2,8038 Yıllık Basit Getiri / %8,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2017)	75.000.000	TL	12.05.2020	06.10.2020	Dönemsel Getiri / %3,6247 Yıllık Basit Getiri / %9,00	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	2.000.000.000.-TL 14.11.2019 / 65-1495	790.000.000	TL
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 19.12.2019/75-1644	-	TL

23 Temmuz 2020 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 02.06.2020 tarihli kararı ile, Şirketimizin 2019 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 24 Haziran 2020 Çarşamba günü saat 14:00'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 24.06.2020 tarih ve 55245382 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Aşşın Yazgan Bilgin gözetiminde %80,19 katılım oranı ile yapılmıştır.

Toplantıda;

- 2019 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 4.400.000.-TL ortaklarımıza 29.06.2020 tarihinde dağıtılmıştır.
- 24.06.2020 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 42.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 21.07.2020 tarihinde sermaye artırımı başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırımı ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 21.08.2020 tarihli Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırımı işlemlerine 27.08.2020 tarihi itibarıyla başlanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yeni sermaye bilgisi içeren Şirket Esas Sözleşmesi 02.09.2020 tarihine tescil edilmiş ve 03.09.2020 tarih / 10152 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

İlgili Genel Kurul kararları 14.07.2019 tarihinde tescil edilmiş, 17.07.2020-10120 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Ayrıca, Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin 2020-2024 olarak 5 yıl süre ile daha uzatılması ve kayıtlı sermaye tavanı miktarının 1.500.000.000.-TL'den 2.500.000.000.-TL'ye yükseltilmesi ile ilgili olarak esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin revize edilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Ticaret Bakanlığı'na yapmış olduğumuz başvurular sırası ile 23.12.2019 ve 06.01.2020 tarihlerinde onaylanmış ve Şirketimizin 24.06.2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısı sonrası ilgili madde tadili 14.07.2020 tarihinde tescil olmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

4- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Halk Bankası'ndaki mevduatlar		
Vadesiz mevduat	593.295	715.995
Vadeli mevduat	28.302.071	73.575.405
	<u>28.895.366</u>	<u>74.291.400</u>
İlişkili taraf bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	238.192.685	367.171.740
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	54.953.726	31.143.131
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	81.308.106	1.058.667
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi borçları (Not 22)	19.812.846	21.549.682
	<u>394.267.362</u>	<u>420.923.220</u>

	30 Eylül 2020					
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa Vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	60	-	11.904	54.953.726	81.308.106	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	-	-	12.811.378	7.001.468	32.156
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	355.434	238.192.685	-	-
	<u>60</u>	<u>-</u>	<u>367.338</u>	<u>305.957.789</u>	<u>88.309.574</u>	<u>32.156</u>

(*) Şirket, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga OtisAsansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş.' ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Finansal kiralama ile edinilen varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde muhasebeleştirilmekte olup, 6.458.192 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2019: 4.157.949TL).

	1 Ocak - 30 Eylül 2020					
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştiren Finansman Giderleri
İlişkili taraflarla olan işlemler						
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(3.381.348)	6.989.629	-	(33.402.467)	346.130	-
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	24.097.199	-	-	-	(24.097.199)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	-	(20.029)	8.323	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	5.727.730	5.900.352	-	-	(11.628.082)
Halk Sigorta A.Ş. (*)	-	-	-	-	314.966	-
	<u>(3.381.348)</u>	<u>36.814.558</u>	<u>5.900.352</u>	<u>(33.422.496)</u>	<u>669.419</u>	<u>(35.725.281)</u>

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

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Gayrimenkul Tablosu

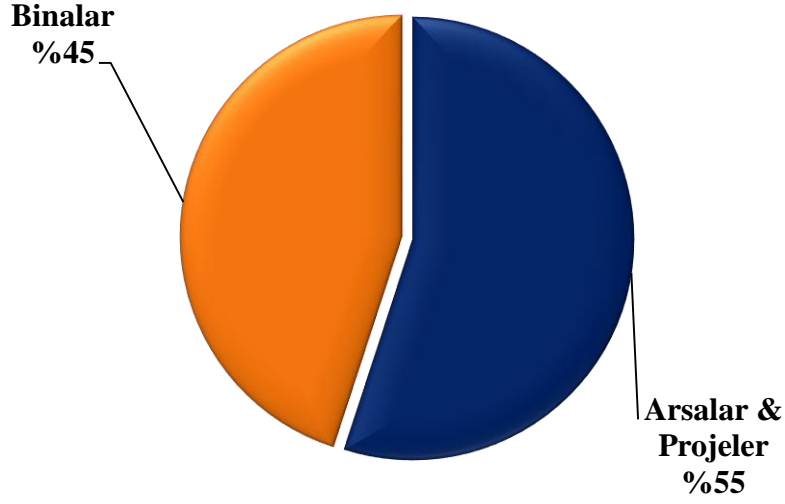
GAYRİMENKULLER	Portföye Alış Tarihi	*Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
ARSALAR & PROJELER		
Erzurum Palandöken Arsaları	05.09.2019	14.350.000
Erzurum Yakutiye Arsası	30.09.2019	9.850.000
İstanbul Salıpazarı Arsası	26.01.2018	8.200.000
İUFM “Halk Ofis Kuleleri”	28.10.2010	1.527.122.473
İzmir Evora	25.08.2017	² 550.000.000
Bizimtepe Aydos	16.10.2014	¹ 12.482.582
Erzurum Şehristan Konutları	07.04.2016	¹ 2.051.181
Referans Bakırköy	09.09.2011	¹ 454.500
Arsa ve Projeler Toplamı		1.574.510.736
BİNALAR		
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	313.200.000
Park Dedeman Levent Oteli	28.10.2010	275.000.000
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	138.500.000
Halk Ofis Şekerpinar	11.09.2012	95.045.498
İstanbul Salıpazarı Port Bosphorus Oteli	28.10.2010	85.000.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	40.000.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	33.900.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	33.350.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	27.750.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	27.121.947
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	23.700.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	22.750.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	22.400.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	20.000.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	18.250.000
Bursa Binası	28.10.2010	17.250.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	14.975.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	14.750.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	14.500.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	14.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	11.550.000
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	11.500.000
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	9.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	8.250.000
Binalar Toplamı		1.292.242.445
TOPLAM PORTFÖY		2.866.753.181

* (01.01.2020-30.09.2020 dönemi bağımsız denetim raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.

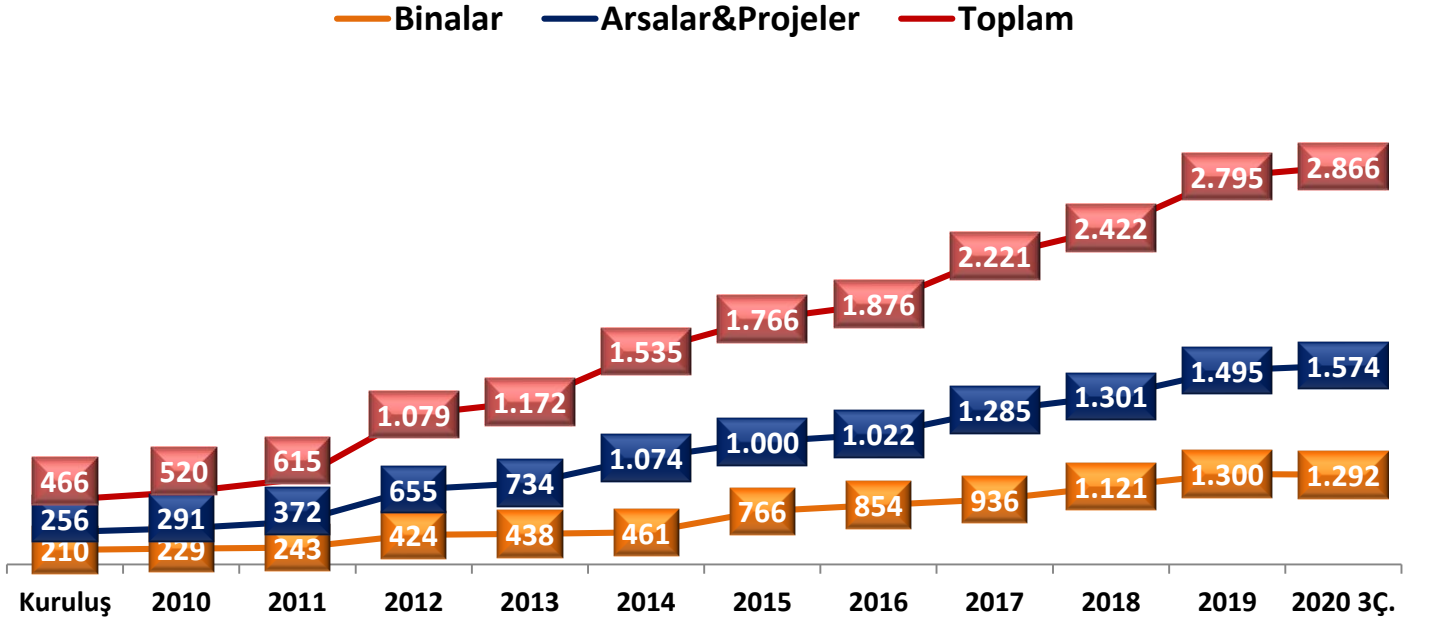
1- 30.09.2020 itibarıyla projelerdeki kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır. (%50)

2-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)



Gayrimenkul Değerleri (TL)



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	KİRACI	KULLANIM AMACI	OCAK-EYLÜL KİRA GELİRİ (TL)
Ataşehir Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	13.581.000
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel	9.291.559
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	6.384.521
Salıpazarı Port Bosphorus Oteli	Sapaz Otelcilik	Otel	3.256.400
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.440.042
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.387.677
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.374.585
Beşiktaş Binası ²¹	Halkbank	Banka Şubesi	756.386
Başkent Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.101.619
Etiler Binası	Ceda Ltd.Şti.	Otel	1.021.120
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.008.029
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	966.137
Konak Binası 2 ¹⁸	Halkbank	Banka ve İştirak Şubesi	929.369
Kocaeli Binası	Halk Emeklilik		916.390
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	808.387
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	729.185
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	654.564
Beyoğlu Binası ²²	Halkbank	Banka Şubesi	189.357
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	549.834
Bahçelievler Binası 2 ¹	İpekyol	-	421.391
Panorama Plus B12 Dairesi ¹⁹	Gerçek Kişi	Mülk	3.931
Panorama Plus B13 Dairesi ²⁰	Gerçek Kişi	Mülk	4.023
Bizimtepe Aydos Ticari / 1-3 Nolu BB ³	Yakın Ufuklar A.Ş.	Kreş	134.767
Bizimtepe Aydos Ticari / 17-22 Nolu BB ⁴	Mopaş	Market	113.820
Bizimtepe Aydos Ticari / 23-24 Nolu BB ¹¹	Akatlı Grup	Emlakçı	38.250
Bizimtepe Aydos Ticari / 39-44 Nolu BB ¹²	Meşgalem Hediye	Hediyelikçi	19.840
Bizimtepe Aydos Ticari / 25 Nolu BB ¹⁰	Gerçek Kişi	Eczane	12.600
Bizimtepe Aydos Ticari / 16 Nolu BB ⁶	Gerçek Kişi	Kuruyemişçi	9.759
Bizimtepe Aydos Ticari / 26 Nolu BB ⁷	Akatlı Grup	Emlakçı	10.200
Bizimtepe Aydos Ticari / 13 Nolu BB ⁵	Gerçek Kişi	Kuaför	8.482
Bizimtepe Aydos Ticari / 27-28 Nolu BB ¹⁵	Akatlı Grup	Emlakçı	3.750

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Bizimtepe Aydos Ticari / 14 Nolu BB ¹⁶	Habitad Gayrimenkul	Emlakçı	
Bizimtepe Aydos Ticari / 29-32 Nolu BB ¹⁷	Akatlı Grup	Emlakçı	4.500
Adapazarı Binası ¹⁴	-	Yıkım Sürecinde	-
Halk Ofis Şekerpınar ²	-	Pazarlama Sürecinde	-
Karaköy Binası ¹³	-	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Kentsel Dönüşüm Sürecinde	-
TOPLAM			47.131.475

- 1- Ankara Bahçelievler Binası 2 kira sözleşmesi 24 Mayıs 2017 itibariyle sona ermiş olup; bina, 1 Nisan 2019 itibariyle İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş.'ne kiralanmıştır.
- 2- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.
- 3- Bizimtepe Aydos T Blok 01,02,03 Numaralı Bağımsız Bölümler (Kreş) 10 Nisan 2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- 4- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımsız Bölümler (Market)) 16 Nisan 2019 tarihinde Mopaş Marketçiliği Gıda San ve Tic A.Ş. ye kiralanmıştır.
- 5- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuaför) 23 Mayıs 2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.
- 6- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuruyemişi) 10 Haziran 2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.
- 7- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 26 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) 19 Eylül 2019 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş.San. ve Dış Tic.Ltd. Şti.'ye.kiralanmıştır.
- 10- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 25 No.lu Bağımsız Bölüm (Eczane) 1 Ekim 2019 tarihinde Gerçek Kişi' ye kiralanmıştır.
- 11- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 23,24 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 30 Ekim 2019 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.'ye.kiralanmıştır.
- 12- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler (Hediyelik Eşya) 22 Kasım 2019 tarihinde Gerçek Kişi'ye kiralanmıştır.
- 13 - İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibariyle sona ermiştir.
- 14 - Sakarya Adapazarı Binası kira sözleşmesi 31 Ekim 2018 itibariyle sona ermiştir.
- 15- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 27,28 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 27 Mart 2020 tarihinde Akatlı Grup'a kiralanmıştır.
- 16- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 14 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 10 Nisan 2020 tarihinde Habitad Gayrimenkul İnş. Eml. Eğit. Danış. ve Paz. A.Ş.'ye kiralanmış olup, ilgili bağımsız bölüm için sözleşmesinde tadilat süresi verilmiş olup, 10 Ekim 2020 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.
- 17- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 29,30,31,32 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 27 Nisan 2020 tarihinde Akatlı Grup'a kiralanmıştır
- 18- İzmir Konak 2 binasında kiracı olan Halk Hayat ve Emeklilik AŞ. ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ağustos 2020 tarihi itibariyle sona ermiştir.
- 19-Eskişehir B Blok 12 numaralı Daire 11 Şubat 2020 tarihinde satılmış olup; bu tarih itibariyle kira geliri elde edilmemektedir.
- 20-Eskişehir B Blok 13 numaralı Daire 11 Şubat 2020 tarihinde satılmış olup; bu tarih itibariyle kira geliri elde edilmemektedir.
- 21-İstanbul Beşiktaş Binasında gerçekleştirilen bina güçlendirme çalışmaları nedeniyle 7 Haziran 2020 tarihinden itibaren kira geliri elde edilmemektedir.
- 22-İstanbul Beyoğlu Binasında kiracı konumunda bulunan T.Halk Bankası AŞ'den 15 Şubat 2020 tarihinden sonra bina güçlendirme ve tadilat çalışmaları kapsamında binayı boşaltmıştır, ardından T.Halk Bankası AŞ ile sözleşme sona erdirilerek Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ ile 22 Ekim 2020 tarihinde yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın güçlendirmesi için gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Şirketin 30 Eylül 2020 itibarıyla iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	24.568.853	76.266.214
Duran varlıklar	9.601.537	9.892.027
Kısa vadeli yükümlülükler	(2.156.887)	(3.922.897)
	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem karı	<u>19.657.101</u>	<u>17.636.097</u>
<hr/>		
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	6.846.693	9.212.839
Duran varlıklar	3.508	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.933.489)	(680.156)
	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem karı	<u>1.962.684</u>	<u>199.842</u>
<hr/>		
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	26.560.630	19.530.554
Duran varlıklar	3.123.505	2.307.748
Kısa vadeli yükümlülükler	(68.449.341)	(44.683.306)
Uzun vadeli yükümlülükler	(8.962.722)	(10.254.938)
	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem zararı	<u>(21.897.269)</u>	<u>(12.581.338)</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

4- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bankadaki nakit	28.932.684	74.286.168
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	594.837	724.840
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	28.337.847	73.561.328
Beklenen zarar karşılığı (-)	(347)	(891)
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	28.932.337	74.285.277
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(44.632)	(84.178)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	28.887.705	74.201.099

(*)30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2020	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	16.978.017	% 10,75	29 Aralık 2020
TL	9.307.045	% 10,5	1 Ekim 2020
TL	1.351.256	% 10,75	1 Ekim 2020
TL	286.178	% 8,25	19 Ekim 2020
TL	280.697	% 10,5	1 Ekim 2020
TL	98.878	% 9,98	1 Ekim 2020
TL	35.776	% 8	1 Ekim 2020
	28.337.847		

5- Tamamlanan Projeler

Park Dedeman Levent Otel



İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli / Levent
Ekspertiz Değeri	: 275 Milyon TL

(30.09.2020 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

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 Turizm Yönetimi AŞ.'ne kiralanmış olan otel binamız, 2015 yılı Temmuz ayında hizmet vermeye başlamıştır.

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli

İlçesi

Ekspertiz Değeri

(30.09.2020 itibarıyla henüz devredilmemiş 1 adet bağımsız bölüm değeridir.)

: İstanbul

: Bakırköy

: 454,5 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 tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Eskişehir “Panorama Plus”



İli : Eskişehir
İlçesi : Odunpazarı

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

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

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

Kocaeli Şekerpınar Projesi



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Ekspertiz Değeri	:	233,4 Milyon TL

(30.09.2020 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

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

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

Projenin yaklaşık 53 bin m²'lik B Blok kısmı olan ve inşaat yapı ruhsatı geçerliliği 16.07.2025 tarihine kadar uzatılan “Halk Ofis Şekerpınar”ın ise satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.

İstanbul “Bizimtepe Aydos”



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sancaktepe
Ekspertiz Değeri (30.09.2020 itibarıyla projede kalan 54 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	:	12,4 milyon TL
Yüklenici Firma	:	Haldız İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Kasım 2015
Proje Bitiş Tarihi	:	Mayıs 2018
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1037 Konut + 47 Ticari
Satılan Ünite Sayısı (30.09.2020 itibarıyla)	:	1030 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 m²'lik bir arsa alanı üzerinde yükselen proje %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1,/ 3+1,/ 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konut ve 47 ticari ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmış olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) Şubat 2019 tarihinde alınmıştır.

Satışı yapılmış tüm bağımsız bölümlerin teslim sürecinin tamamlandığı projemizde, kalan bağımsız bölümlerin satışı devam etmektedir.

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli	:	Erzurum
İlçesi	:	Yakutiye
Ekspertiz Değeri (30.09.2020 itibarıyla projede kalan 4 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	:	2,0 milyon TL
Yüklenici Firma	:	Er Konut İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Mayıs 2016
Proje Bitiş Tarihi	:	Mayıs 2018
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	:	632 Konut + 13 Ticari
Satılan Ünite Sayısı (30.09.2020 itibarıyla)	:	631 Konut + 10 Ticari

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

2016 yılı Mayıs ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmış olup, Mayıs ayı itibarıyla alıcılara anahtar teslimler başlamıştır.

Salıpazarı Port Bosphorus Otelı



Eski Hali



Yeni Hali

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu - Salıpazarı
Ekspertiz Değeri	:	85 milyon TL
<small>(30.09.2020 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)</small>		
Kira Süreci	:	20 yıl
Açılış Tarihi	:	2018

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

Devam Eden Projeler

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri” Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Yüklenici Firma	:	YDA İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2021
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%48,71
İnşaat Alanı	:	425.000 m2
Ekspertiz Değeri	:	1.527 milyon TL
<small>(30.09.2020 itibarıyla projenin maliyet değeridir.)</small>		

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

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

Evora İzmir Projesi



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

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

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 47 bin m2'lik parseller üzerinde ticaret+turizm+konut alanı+park alanı+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.

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.

İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi'nde yer alan, satışlara başlanan Evora İzmir Projesi kapsamında, A,B1,B2,B3,C,D,E,F,H,K,L ve M bloklarının yapı ruhsatları alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.932.337	74.285.277
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.875.375.439	2.783.856.463
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		175.579.146	181.067.390
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.079.886.922	3.039.209.130
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	385.455.686	410.240.038
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	21.144.404	23.167.097
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.604.803.683	2.578.219.682
	Diğer kaynaklar		68.483.149	27.582.313
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.079.886.922	3.039.209.130
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.932.337	74.286.168
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	277.367.031	216.456.082
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri III-48.1. sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

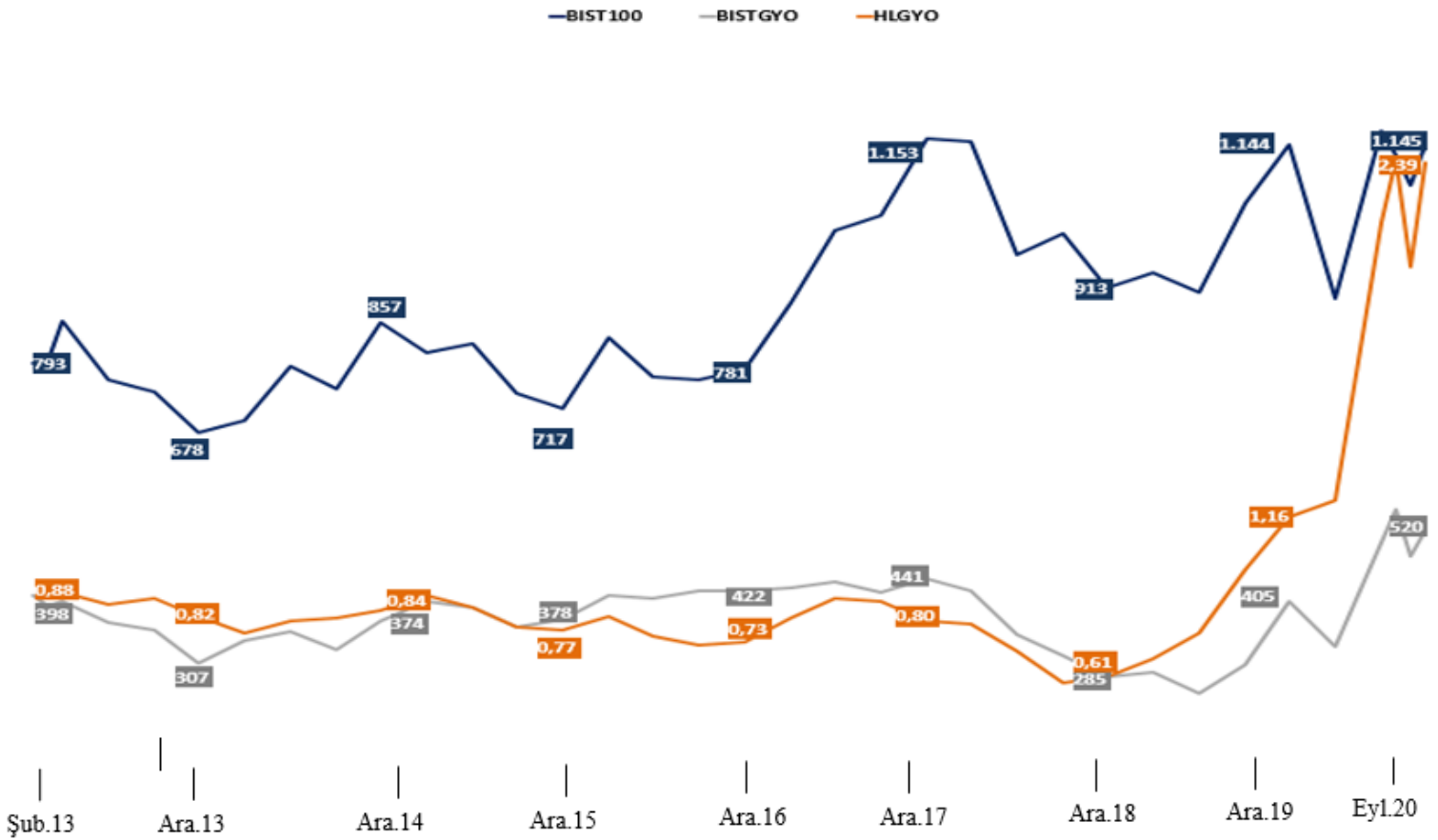
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	93,36%	91,6%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,94%	2,44%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	26,26%	25,21%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,94%	2,44%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--

HİSSE PERFORMANSI

Şirketimiz 22 Şubat 2013 itibarıyla halka arz edilmiş olup, paylarının yüzde 28'i, "HLGYO" kodu ile BİST A.Ş.'de işlem görmektedir. Hisse senedimiz *BİST KURUMSAL*, *BİST TEMETTÜ*, *BİST GYO*, *BİST MALİ*, *BİST TUM*, BİST 100, BİST 100-30, BİST YILDIZ endekslerine dahildir.

Eylül 2020 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			2,39
Toplam Paylar	970.000.000		2.318.300.000
Halka Açık Toplam Paylar	271.599.790	28,00	649.123.499
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	172.819.001	17,82	413.037.413
HALKBANK'ın BİST'den aldığı Paylar	71.434.390	7,36	170.728.193
HALKGYO'nun BİST'den aldığı Paylar	27.346.399	2,82	65.357.893

Eylül 2020'de bir önceki yıla kıyasla; BİST 100 endeksi %9,04 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %71,26 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %143,88 oranında değer artışı yaşarken, Eylül ayı kapanışını 2,39 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından **2.318 milyon TL** ile sektörde **5. 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 Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü” tarafından yürütülmektedir. Şirket, faaliyetleriyle ilgili risklerin, Müdürlük, Şirketin, Şirket risk politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Denetimden Sorumlu Komite’ye ve eş zamanlı olarak şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır. İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetimden Sorumlu Komite’ye, Kurumsal Yönetim Komitesi’ne, Riskin Erken Saptanması Komitesi’ne ve üst yönetime eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

- **Bağımsız Denetim Şirketi**
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 01.01.2020 – 30.09.2020 döneminde hizmet aldığı bu şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlık yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler, gerekse şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

DİĞER KONULAR

1- İnsan Kaynakları

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

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

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

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

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 Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü Yönergesi 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 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 42'dir. (31 Aralık 2019: 42)

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

01.01.2020–30.09.2020 döneminde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava mevcut değildir. 01.01.2020-30.09.2020 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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nca alınan karara istinaden; Şirketimiz portföyündeki, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 5 Pafta, 338 ada, 8 Parsel'de kayıtlı "Beyoğlu Binası"sının tamamının, "Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş." firması ile 10+10 yıl süreli sözleşme imzalanmıştır.

Sözleşme şartlarına göre;

- Binanın; güçlendirme, mekanik, elektrik, altyapı ve cephe tadilatlarının firma tarafından üstlenilmesi, ilgili tadilat masraflarının 5.750.000.-TL+KDV'ye kadarlık kısmının, inşaat ilerlemesine göre ödenmek üzere, Şirketimizce karşılanması,
- Kiranın, tadilat inşaatı için gerekli yasal izin ve ruhsatının Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş. tarafından alınması sonrası, 20. ayın sonunda tahakkuk ettirmeye başlanması,
- 20. ayın sonundaki aylık kira bedelinin, 168.000.-TL+KDV'ye son 12 aylık TÜFE oranında artış yapılarak belirlenmesi ve
- İleriki yıllarda da kira bedelinin, her yıl TÜFE artışı oranında güncellenmesi

kararlaştırılmıştır.

Ek 1:
Varlıklara İlişkin 2019 Yılı Sonu Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR & PROJELER

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	16.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1083
DEĞERLEME TARİHİ	13.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada 15 numaralı arsa nitelikli gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 8.200.000. -TL

ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI (12580 ve 12581 ADA)

RAPORUN TARİHİ	24.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1094
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi 12581 Ada 1 Parsel ve 12580 Ada 1 Parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 7.600.000. -TL

ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI (12476 ADA)

RAPORUN TARİHİ	24.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1095
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Kazım Yurdalan Mahallesi 12476 Ada 5-6-7-8-9 nolu parsellerde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 6.750.000. -TL

ERZURUM YAKUTİYE ARSASI

RAPORUN TARİHİ	24.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1096
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Hasan Basri Mahallesi, 12406 ada 5 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 9.850.000. -TL

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ “HALK OFİS KULELERİ”

RAPORUN TARİHİ	27.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1103
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 1.383.250.000. -TL

İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	31.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1102
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m ² büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (225 adet konut ve 47 adet ticari ünite için)	(KDV hariç) 196.575.000.-TL
Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 98.287.500.-TL

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	31.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1104
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (27 adet konut ve 5 adet ticari)	(KDV hariç) 43.960.000.-TL
Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 21.980.000.-TL

REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	27.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1085
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1225 ada 1 parsel üzerinde yer alan konut + ticari projesi
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (2 adet konut için)	(KDV hariç) 1.250.000.-TL

ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	31.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1115
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde yer alan konut projesi.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (7 adet konut için)	(KDV hariç) 8.255.000.- TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	20.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1101
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Betonarme Bina ve Arsası” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 313.200.000. -TL

İSTANBUL “PARK DEDEMAN LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	27.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1100
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 275.000.000. -TL

ŞEKERPİNAR BİNALARI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1111
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 233.420.000. - TL

İSTANBUL SALIPAZARI PORT BOSPHORUS OTELİ

RAPORUN TARİHİ	30.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1084
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 85.000.000. -TL

İSTANBUL ATAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	18.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1091
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 14.750.000 -TL

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1090
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, işyeri binasıdır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 33.350.000 -TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	18.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1089
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 22.750.000 -TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 30.09.2020 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1099
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 27.750.000- TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	31.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1097
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,9,10 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 27.100.000 -TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1098
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Etiler Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 23.700.000 -TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1092
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 14.975.000. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	18.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1087
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan ‘Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı’ nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı “Eklentileri Olan Banka” nitelikli taşınmazdır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 40.000.000 -TL

İSTANBUL NIŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	20.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1093
DEĞERLEME TARİHİ	17.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 11.500.000. -TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	18.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1088
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 20.000.000. -TL

ANKARA BAĞCELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	16.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1105
DEĞERLEME TARİHİ	11.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 üzerinde konumlu ve tapuda “1, 2 ve 7 bağımsız bölüm no.lu 1 adet Banka Şubesi”” vasfıyla kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 11.550.000 -TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	16.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1106
DEĞERLEME TARİHİ	11.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı “Depolu İşyeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 8.250.000 -TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1108
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 22.400.000 -TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1107
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda “11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 14.000.000. -TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	19.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1109
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 33.900.000 -TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	25.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1110
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazlar
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 18.250.000. - TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	16.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1114
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 17.250.000 -TL

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1112
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde “Betonarme Banka Hizmet Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 14.500.000 -TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2019
RAPORUN NUMARASI	Özel 2019-1113
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.02.2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı “Arsa” vasıflı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm (bb)no.lu dükkanlar ile 23 bb no.lu büro
TESPİT EDİLEN DEĞER (ARSA - EMSAL)	(KDV hariç) 9.500.000 -TL