

2019
OCAK – HAZİRAN
ARA HESAP DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

- I- ŞİRKET PROFİLİ**
 - Şirket Hakkında
 - Yönetim Kurulu & Üst Yönetim
 - Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- II- 01 OCAK 2019 – 30 HAZİRAN 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**
 - Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
 - Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
 - Finansal Performans
- III- 01 OCAK 2019– 30 HAZİRAN 2019 ŞİRKET FAALİYETLERİ**
 - Portföye İlişkin Çalışmalar
 - Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
 - Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
 - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Sürecine İlişkin Çalışmalar
 - İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler
- IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER**
 - Gayrimenkul Tablosu
 - Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
 - Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
 - Para ve Sermaye Piyasası Araçları
 - Tamamlanan Projeler
 - Devam Eden Projeler
 - Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler
- V- HİSSE PERFORMANSI**
- VI- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**
- VII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER**
- VIII- DİĞER KONULAR**
- IX- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**

Ek 1: Varlıklara İlişkin 2018 Yılsonu 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.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Yönetim Kurulu & Üst Yönetim

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. 30.06.2019 itibarıyla Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Üyelerden 1'i icracı, 5'i icracı olmayan üyedir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

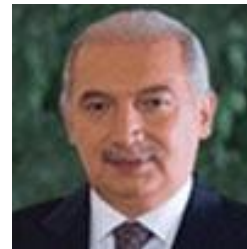
Adı-Soyadı	Görevi	Üyelik Başlangıç Tarihi	Görev Seçim Tarihi
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan	10.06.2019	10.06.2019
Mevlüt UYSAL	Başkan Vekili	10.06.2019	10.06.2019
Ali CEBECİ	Üye	21.02.2019	21.02.2019
Mehmet TANRIVERDİ	Üye	06.09.2018	06.09.2018
Dursun Ali KILICLI	Üye	20.06.2019	20.06.2019
Dr. Feyzullah YETGİN	Üye / Genel Müdür	18.07.2016	26.04.2018



Mehmet Emin ÖZCAN

YK Başkanı

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



Mevlüt UYSAL

YK Başkan Vekili

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Ali CEBECİ
YK Üyesi

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



Mehmet TANRIVERDİ
YK Üyesi

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



Dursun Ali KILICLI
YK Üyesi

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



Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür ve YK Üyesi

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2019 Ocak - Haziran hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2019 Ocak-Haziran hesap döneminde 25 kez toplanmış ve bu toplantılarda 41 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler ise en az üç ayda bir olmak üzere toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar. Komitelerin çalışma esaslarına <http://www.halkgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler> linkinde ulaşılabilir. 01.01.2019 – 30.06.2019 döneminde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi çalışmalarını mevzuatlara ve çalışma esaslarına uygun olarak etkin ve verimli bir biçimde sürdürmüştür.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 2 defa toplanıp, 2 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite dönem içerisinde 4 defa toplanmış olup, 2 adet karar almıştır.

Riskin Erken Tespiti Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 3 defa toplanmış olup, 3 adet karar almıştır.

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

30.06.2019 itibariyle komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mevlüt UYSAL	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mevlüt UYSAL	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ali CEBECİ	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kadrosu

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

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplamı 1.109.394.-TL'dir. (1 Ocak – 30 Haziran 2018: 679.940.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Dönem içerisinde,

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

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

3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
928.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi
1.500.000.000.-TL

	30.06.2019			31.12.2018	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	14.663.069,719	1,58	13.557.019,176
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	653.146.923,394	70,38	603.879.347,433
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	350.188,520	0,04	323.773,463
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,396	<0,01	1,291
Halka Açık Kısım*	B	28,00	259.839.816,971	28,00	240.239.858,637
Ödenmiş Sermaye		100,00	928.000.000,000	100,00	858.000.000,000

*Halka açık kısımda 30.06.2019 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 68.341.356,269 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 26.162.328,288 adet nominal payı bulunmaktadır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

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

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

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

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

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Haziran 2019 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 2019 – 31 HAZİRAN 2019 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

2018 yılı boyunca dört kez faiz artıran Amerika Merkez Bankası FED'in, 2019 yılı ilk yarısında herhangi bir faiz artırımını yapmaması, Başkan Trump'ın yükselen faizlerle ilgili olarak FED'e yaptığı eleştiriler, uygulamakta olduğu varlık alım programını 2018 yılı Aralık sonu itibarıyla sona erdiren Avrupa Merkez Bankası'nın faizlerde henüz bir değişikliğe gitmezken, Eylül ayında başlayacağını duyurduğu yeni Uzun Vadeli Refinansman İşlemleri (TLTRO) programı ve son toplantısında verdiği faiz indirimine karşı güvercin mesajlar, Japonya Merkez Bankası ile İngiltere Merkez Bankası'nın herhangi bir faiz değişikliğine gitmemesi, Suriye iç savaşı ve akabinde çoğu ülkeyi etkileyen mülteciler süreci ve İdlib gelişmeleri, Brexit anlaşmasının İngiltere Parlamentosu'nda 3. kez reddedilmesi, ardından parti içi muhalefetin baskısıyla Başbakan May'ın istifası ve yerine Brexit kararlılığıyla bilinen Jonson'ın seçilmesi, küresel talebin göstergesi olarak bakılan Çin büyüme verisinin 2. çeyrekte yüzde 6,2 ile son yirmi yedi yılın en zayıf büyümesini gerçekleştirmesi, ABD'nin Suriye'den çekilme kararı alması, ABD-Çin müzakereleri, İngiltere ile İran arasındaki gemi krizi, Sudan'da gerçekleştirilen askeri darbe, Golan Tepeleri tartışmaları, yükselen Hindistan-Pakistan gerilimi ve Japonya'da gerçekleştirilen G-20 Zirvesi, 2019 yılının ilk yarısında takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler olarak gündemde yer aldı.

OPEC'in arz kısıntısına ek olarak Libya ve Venezuela'da oluşan arz aksaklıkları, ABD stoklarındaki sürpriz düşüş ve ABD yönetiminin bazı ülkelere İran'dan petrol alımı için sağladığı muafiyeti kaldıracağı yolundaki haberler ile bir süre yüksek seyreden petrol fiyatlarının, İran hariç OPEC'in arz kısıntılarını 9 ay daha uzatma kararı almasının da etkileri sınırlı kalarak, varil başına 63 dolar seviyelerine gerilemesi küresel piyasalar tarafından takip edilen bir diğer gelişme oldu.

2019'un ikinci çeyreğinde, geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,1 ile beklentilerin üstünde büyüme açıklayan ABD'nin, bu büyüme verisinde haanehalkı tüketim ve hükümet harcamaları kalemlerinin pozitif katkıları görüldü. 2018 yılında genelde yüzde 2'lik artış hızı hedefinin üstünde kalan enflasyon verisi ise, yakıt fiyatlarındaki düşüşten dolayı 2019 yılına yüzde 2'nin altında girerek Haziran ayında yüzde 1,6 olarak gerçekleşti. Ocak 2019'da yüzde 4'e kadar yükselen işsizlik oranı ise Haziran ayında yüzde 3,7 seviyesine geriledi. En son Aralık 2018 toplantısında, 25'er baz puan artışla,

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

fonlama oranını 2,25-2,50 aralığına yükselten FED, 2019 yılı için faiz artırımı sayısı tahmini 3'ten 2'ye indirmişti. 2019 yılında gerçekleştirdiği toplantılarında faizlerde değişikliğe gitmeyen FED, Mart ayında gerçekleştirdiği toplantısında ise 2019 yılı faiz artış tahminini 2'den 0'a düşürürken, Mayıs ve Haziran ayındaki toplantılarında da faizlerde değişikliğe gitmedi. Haziran toplantısında faizleri ayarlarken “sabırlı” hareket edileceği ifadesini çıkarmasıyla ve beklentilerin üstünde gelen büyüme verisiyle, faizlerde indirimde gideceği beklentisini güçlendiren FED, Temmuz ayı FOMC toplantısında, küresel gelişmeleri ve zayıf seyreten enflasyonu gerekçe göstererek 25 baz puanlık faiz indirimine giderek fonlama oranını %2,00 – 2,25 aralığına çekti. Böylece FOMC, 10 yıldan bu yana ilk kez faiz indirimine giderek 2015 sonunda başladığı sıkılaştırma döngüsüne ara vermiş oldu. Toplantıda ayrıca bilanço daraltılmasına 1 Ağustos itibarıyla son verileceği ifade edildi.

Euro Bölgesi ise, 2019 yılı ilk çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre, İspanya'daki güçlü yatırım artışı ve Fransa'daki tüketici artışına paralel olarak yüzde 1,2 oranı ile tahminlerin üstünde büyüdü. Ocak ayında yüzde 7,8 olan işsizlik oranını ise, Mayıs ayında yüzde 7,5'e indirerek, Temmuz 2008'den beri en düşük seviyeye getirmeyi başardı. Ocak 2019'da enerji fiyatlarındaki kaybın tekrar yaşanmasıyla enflasyon artış hızı yüzde 1,4'e kadar gerileyen Euro Bölgesi'nde Haziran ayında da enflasyon hızı yüzde 1,3 olarak gerçekleşti. Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan ve 2018 yılında faizlerde herhangi bir değişiklik yapmayan Avrupa Merkez Bankası (AMB), 2018 Aralık ayında varlık alım programını sonlandırmıştı. 2019 yılı toplantılarında da faizleri sabit bırakarak, mevduat faizini yüzde eksi 0.40'ta ve marjinal fonlama faizini de yüzde 0.25'te tutan AMB, Mart ayındaki toplantısında ise yeni TLTRO programına Eylül ayı itibarıyla başlanılacağını duyurmasının ardından Nisan ve Haziran aylarında faizlerde değişikliğe gitmedi. Temmuz ayındaki toplantısında da herhangi bir değişikliğe gitmeyen AMB, açıklamalarında ise yeni genişlemeci politikaların incelendiğini belirterek güvercin sinyaller verirken, para politikası konusunda net bir açıklama yapmadı.

IMF, Ocak ayında yayımladığı **Dünya Ekonomik Görünüm Raporu**'nda, ticaret gerilimlerinin küresel ekonomik büyüme için temel risk unsuru olmaya devam ettiğini belirterek, küresel büyümenin 2018 Ekim ayındaki tahminlere göre 0,2 puanlık düşüşle 2019'da yüzde 3,5, 2020'de ise yüzde 0,1 puanlık azalışla yüzde 3,6 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiğini kaydetmişti. Raporda ayrıca, gelişmiş ekonomilere ilişkin ekonomik büyüme tahmininin 2019 için 0,1 puan düşürülerek yüzde 2'ye çekildiği, 2020 için ise yüzde 1,7 ile sabit tutulduğu bildirilirken, gelişmekte olan ekonomilerin 2019'a ilişkin büyüme tahmininin 0,2 puanlık azalışla yüzde 4,5 seviyesine düşürüldüğü, gelecek yıl için de yüzde 4,9 ile sabit tutulduğu kaydedilmişti. Nisan ayında yayınladığı revize raporda, küresel büyümede yavaşlama ve kırılmalıklar yaşanacağı beklentisiyle IMF, büyüme tahminlerini 2019 için yüzde 3,5'ten yüzde 3,3'e çektiğini duyurdu ve 2020 yılı büyüme tahminlerini de 3,6 seviyesinde sabit bıraktı. Gelişmiş ekonomilere ilişkin büyüme tahmini 2019 için yüzde 2 seviyesinden 1,8'e çekilirken, 2020 için yüzde 1,7 ile sabit tutuldu. Temmuz ayında yayımladığı son raporda ise, küresel ticaret ve Brexit konularında atılabilecek yanlış politik adımların tahmin edilen ekonomik sıçramayı rayında çıkarabileceği uyarısında bulunarak, büyüme tahminlerini 0,1 puan düşürerek, 2019 için yüzde 3,2, 2020 için yüzde 3,5 büyüme beklediğini açıkladı.

OECD, 2018 Kasım ayında ikincisini yayımladığı “**Ekonomik Görünüm Raporu**”nda dünya ekonomisinin “yumuşak inişe” hazır göründüğünü belirterek, 2019'a ilişkin büyüme tahminini 0,2 puan düşürüp yüzde 3,5'e çekmişti. Kuruluş, dünya ekonomisi için 2020 büyüme tahminini de yine yüzde 3,5 olarak açıklamıştı. Kuruluş, Mart ayında yayınladığı “**Orta Düzeyde Ekonomik Görünüm Raporu**”nda ise, Çin ve Avrupa'daki ekonomik yavaşlamanın ve dünya ticaretinin zayıflığının küresel ekonomiyi riske sokan iki faktör olduğunu vurgularken, küresel ekonomik büyüme tahmini 2019 için 0,2 puan düşürülerek yüzde 3,3, 2020 için de 0,1 puan azaltılarak yüzde 3,4'e çekildi. Mayıs ayında yayımlanan son raporunda ise, artan küresel ticari gerilimlerin etkili olduğu belirtilirken, ticaret ve yatırımların özellikle Avrupa ve Çin'de sert bir şekilde düştüğü, iş ve tüketici güvenlerindeki düşüşle politikaların belirsizliğini koruduğu vurgulanarak, 2019 için küresel ekonomik büyüme tahminini yüzde 3,2'ye çekti.

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

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisinde; global piyasalar, kurdaki dalgalanmalar, TCMB'nin yükselen enflasyon ve kura karşı faiz ve TL ile döviz likiditesi yönetimine ilişkin adımları, Suriyeli mülteci süreci, Suriye ve Irak'a düzenlenen sınır ötesi hareketlerin yanı sıra İran ile ortak olarak doğu sınırında başlatılan operasyon, terör ile süren mücadele, S-400 sevkiyatının başlaması ve akabindeki gelişmeler, Doğu Akdeniz gelişmeleri, enflasyonla mücadele, açıklanan yeni reform paketi ve yerel seçimler ve sonuçları, 2019 yılı ilk yarısı içinde önemli ekonomik ve siyasi gündem maddeleri arasında yerini aldı.

Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), Türkiye ekonomisi, 2019 yılının ilk çeyreğinde geçen senenin aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 daraldı. Kamu yatırımlarındaki artışa rağmen, inşaat, sanayi ve hizmet sektörlerindeki düşüşler, daralmadaki önemli etkenler olarak ortaya çıktı.

Ocak ayında yüzde 14,7 seviyesine yükselen işsizlik oranı, Nisan ayında yüzde 13'e kadar geriledi. Haziran ayında TÜFE yüzde 15,72, ÜFE ise yüzde 24,04 olarak açıklandı. Aylık ve yıllık en yüksek artışlar sırasıyla yüzde 2,65 ve yüzde 26,88 ile lokanta ve oteller ile çeşitli mal ve hizmetler grubunda gerçekleşti. TCMB, yayınladığı Fiyat Gelişmeleri-Haziran Raporu'nda, tüketici enflasyonundaki yavaşlamanın ana

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

belirleyicisinin sebze ürünlerindeki görünümüne bağlı olarak düşen işlenmemiş gıda fiyatları olduğunu, enerji fiyatlarının gerileyerek tüketici enflasyonunu olumlu yönde etkilediğini, bir önceki yıldaki yüksek bazın yanı sıra iç talep koşullarındaki zayıf seyrin çekirdek enflasyon göstergelerinin yıllık enflasyonundaki yavaşlamayı desteklediğini, bununla birlikte, temel mal ana eğilimindeki ılımlı seyre karşın, hizmet grubu ana eğiliminde canlı turizm talebi kaynaklı olarak bir miktar yükseliş izlendiğini belirtti.

2018 Eylül ayındaki toplantısında, politika faizini (1 hafta vadeli repo ihale faizi) 6,25 puan arttırarak yüzde 24'e yükselten TCMB, 2019 yılı ilk yarısında faizlerde değişikliğe gitmezken, Haziran ayındaki toplantısında gelecek aylarda faiz indirimi yapacağı sinyalini vermişti. Temmuz ayındaki son toplantısında ise, düşen enflasyon rakamlarından da destek alarak, politika faizini beklentilerin üstünde 425 baz puan azaltışla yüzde 24'ten yüzde 19,25'e indirerek 2015 Şubat'tan sonra ilk kez indirimle gitti. Önümüzdeki dönemde net ihracatın büyümeye katkısını sürdüreceği; enflasyondaki düşüş eğilimi ve finansal koşullardaki kısmi iyileşmeyle birlikte ekonomideki kademeli toparlanmanın devam edeceğini belirten TCMB, diğer faizlerde değişikliğe gitmedi. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, TCMB'nin yaptığı indirimle ilgili olarak ise, Türkiye'de enflasyonun düştüğünü, reel faizlerin yüksek olduğunu, cari açığın azaldığını ve piyasanın faiz indirimi beklediğini vurgulayarak, Türkiye'de politika faizinin yıl sonuna kadar bu indirimle beraber toplamda 600 baz puan düşürülerek, % 24'ten %18'e inmesini beklediklerini belirtti.

Haziran ayında dış ticaret açığı, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 42,5 azalarak 3 milyar 177 milyon dolara geriledi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 14,3 azalırken, ithalat ise yüzde 22,7 oranında azaldı.

2018 Ağustos ayında, yükselen dış fonlama riski ile beraber mali koşulların sıkılaşması ve para biriminin zayıflamasının enflasyonun yükselmesine ve büyümenin gerilemesine sebep olabileceğini ifade eden **Moody's**, Türkiye'nin kredi notunu "Ba2"den "Ba3"e düşürmüş ve not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirmişti. 2019 Şubat ayında yayımladığı raporda, Türkiye'de enflasyonun yakın vadede politika gevşemesine izin verecek derece hızlı bir şekilde azalmasının beklenmediği tahminine yer verirken, Türkiye ekonomisinin bu yılın sonunda yüzde 2,0 seviyesinde daralmasının, 2020 yılı sonunda ise yüzde 3 büyümesinin öngörüldüğünü kaydetti. Nisan ayında yayımladığı raporunda da bu tahminlerini koruyan kurum, Haziran ayında ise ödemeler dengesi krizinin artmaya devam etmesini göstererek, Türkiye'nin kredi notunu "Ba3"ten "B1"e düşürüp, görünümü "negatif"te tuttu.

2018 Aralık ayında Türkiye büyüme tahminini 2019 için yüzde 1,2'den 0,6'ya ve 2020 tahminini yüzde 3,9'dan yüzde 3,1'e düşüren ve düşüşün nedenlerini uzun bir süre devam edecek trendin altında büyüme ve yüksek enflasyon olarak gösteren **Fitch Ratings (Fitch)**, Mart ayında yayımladığı **"Küresel Ekonomik Görünüm Raporu"nda**, ekonomik toparlanmanın yavaş olacağını, düşük büyüme ortamında tutarlı para ve mali politika ayarlamalarını sürdürmenin ekonomik politikada kredibilite açısından temel bir ölçüt olduğunu belirterek, 2019 yılı büyüme tahminlerini raporunda %1,1 daralma olarak revize ettiklerini bildirmişti. Aynı raporda, 2020 yılı için ise Türkiye'nin ekonomik

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

performansının iyileşerek, ekonominin yüzde 3,1 büyüme kaydetmesinin öngörüldüğü belirtilmişti. 2018 Temmuz ayında, enflasyondaki sıçrama ve cari açığındaki artış nedeniyle makro ekonomik istikrar üzerindeki aşağı yönlü risklerin kuvvetlendiğini vurgulayarak, Türkiye'nin kredi notunu "BB+"dan "BB"ye düşüren, görünümü ise "durağan"dan "negatif"e çeviren uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu, 2019 Mayıs ayında da not görünümünde ve Mart ayı büyüme beklentilerinde değişikliğe gitmedi. Haziran ayında ise Türkiye'nin kredi notunun "BB"den "BB-" seviyesine düşürüldüğünü, not görünümünün "negatif" olduğunu bildirdi. Kredi notunun indirilmesinin nedenleri arasında, Merkez Bankası ile ilgili son gelişmeler, ekonomideki dengelenme için beklenen büyümenin gecikmesi, enflasyonun düşürülmesinde gecikme ve Türkiye'nin Rusya'dan aldığı S-400 hava savunma sistemlerinin teslimatının ABD yaptırımları riski taşıması gösterildi.

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

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

(%)	Dünya Bankası		IMF		OECD		YEP	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Büyüme	1,0	3,0	-2,5	2,5	-2,6	1,6	2,3	3,5
Enflasyon	19,0	11,0	17,5	14,1	19,5	10,7	15,9	9,8
İşsizlik	-	-	12,7	11,4	12,7	12,8	12,1	11,9
Cari Denge/GSYH	-2,9	-3,9	0,7	-0,4	-2,9	-3,1	-3,3	-2,7

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2019 yılı ilk çeyrekte yüzde 10,9 oranında küçüldü. Sektör genel olarak en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti. Sektörde süre gelen kampanyaların yanı sıra, bu dönem içerisinde İmar Barışı düzenlemeleri, Gayrimenkul Borsası gelişmeleri, kentsel dönüşüm sistemindeki değişiklikler, uzatılan tapu harcıyla, KDV indirimleri, ilk kez konut alacaklara devlet desteğinin artması, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan ilk gayrimenkul fonu ve yeni ürün olarak sunulan enflasyon endeksli konut kredisi de sektör tarafından yakından takip edildi.

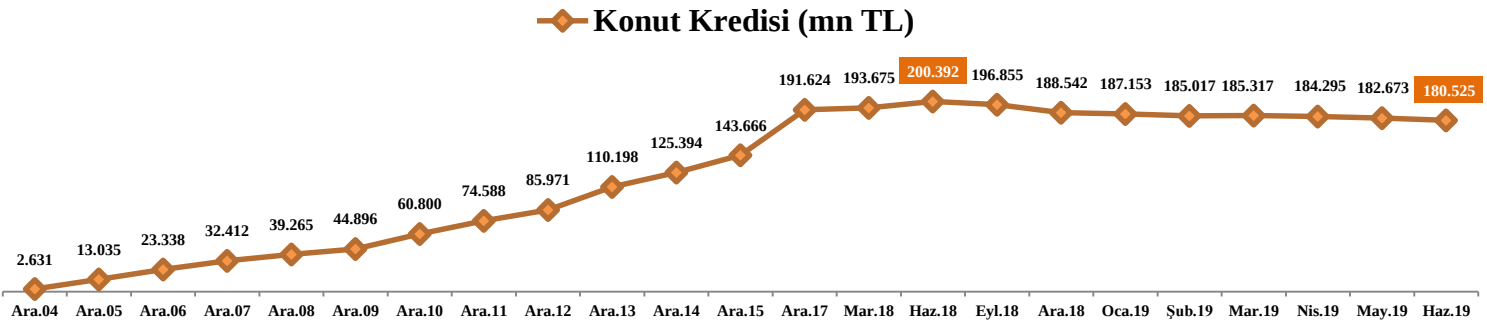
Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 20,7 oranında azaldı.

2019 Ocak-Mart döneminde **Yapı Ruhsatı** verilen yapıların yüzölçümü yüzde 37,7 oranında azalış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 19,7 milyon m² iken; bunun 8,6 milyon m²'si konut, 7,6 milyon m²'si konut dışı ve 3,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2019 Ocak-Mart döneminde **Yapı Kullanım İzni** verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 29,4 oranında arttı. Yapıların toplam yüzölçümü 51,7 milyon m² iken; bunun 28,6 milyon m²'si konut, 12,2 milyon m²'si konut dışı ve 10,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

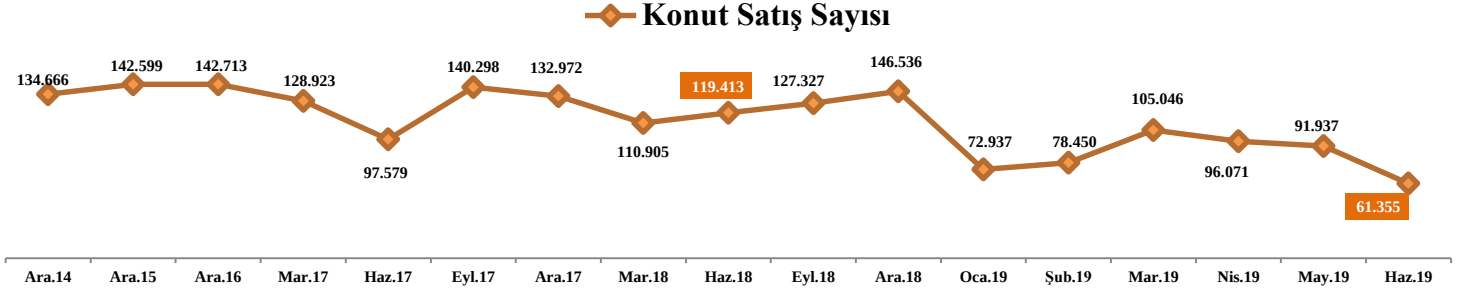
2019'un Şubat ayında ortalama yüzde 1,92 seviyelerine gerileyen **aylık konut kredi faiz oranları**, 2019'un Mayıs ayında 1,70 seviyelerine geriledi. (Kaynak:Reidin)

Konut kredileri hacmi ise Haziran sonu itibarıyla, 181 milyar TL seviyesine yaklaştı ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 7,11 oldu.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Türkiye genelinde **konut satışları** Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 48,6 azalış göstererek 61.355 adet olarak gerçekleşti. Bu dönemde ise yabancılara konut satışında tarihin en iyi ilk yarı ve Haziran ayı rakamlarının görülmesi ise dikkat çekti. Haziran ayında yabancılara konut satışı, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30,5 artarak 2.689 adet olurken, Ocak-Haziran döneminde ise yüzde 68,9 artarak 19.952 adet olarak gerçekleşti.



Konut Fiyat Endeksi ise Mayıs itibarıyla 110,27 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2019 yılı Mayıs ayında 2.725,11 TL/m² olarak yansıdı.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Finansal Performans

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
Toplam Hasılat	43.136.429	101.179.961
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>6.747.991</i>	<i>68.495.526</i>
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>34.942.548</i>	<i>28.516.958</i>
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>1.445.890</i>	<i>4.167.477</i>
Satışların Maliyeti	(5.960.369)	(54.926.853)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>(4.819.006)</i>	<i>(53.907.161)</i>
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>(1.141.363)</i>	<i>(1.019.692)</i>
Brüt Kar	37.176.060	46.253.108
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	<i>(7.304.531)</i>	<i>(6.682.748)</i>
<i>Satış – Pazarlama Giderleri</i>	<i>(2.569.015)</i>	<i>(655.889)</i>
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	<i>1.432.403</i>	<i>2.198.983</i>
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	<i>(148.700)</i>	<i>(207.042)</i>
Faaliyet Karı	28.586.217	40.906.412
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı</i>	<i>2.036.922</i>	<i>-</i>
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	30.623.139	40.906.412
<i>Finansal Giderler</i>	<i>(5.489.906)</i>	<i>(7.704.900)</i>
Vergi Öncesi Dönem Karı	25.133.233	33.201.512
Net Dönem Karı	25.133.233	33.201.512

Bilanço Verileri (TL)	30.06.2019	31.12.2018
<i>Aktifler</i>	<i>2.668.755.251</i>	<i>2.632.793.393</i>
<i>Özkaynaklar</i>	<i>2.281.886.808</i>	<i>2.261.618.820</i>
<i>Toplam Finansal Borç</i>	<i>328.157.974</i>	<i>314.624.202</i>

Temel Rasyolar	30.06.2019	31.12.2018
<i>Finansal Borç / Özkaynaklar</i>	<i>%14,4</i>	<i>%13,9</i>
<i>Özkaynaklar / Aktif Toplamı</i>	<i>%85,5</i>	<i>%85,9</i>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Aktif
Büyüklik

Özkaynak
Büyükliği

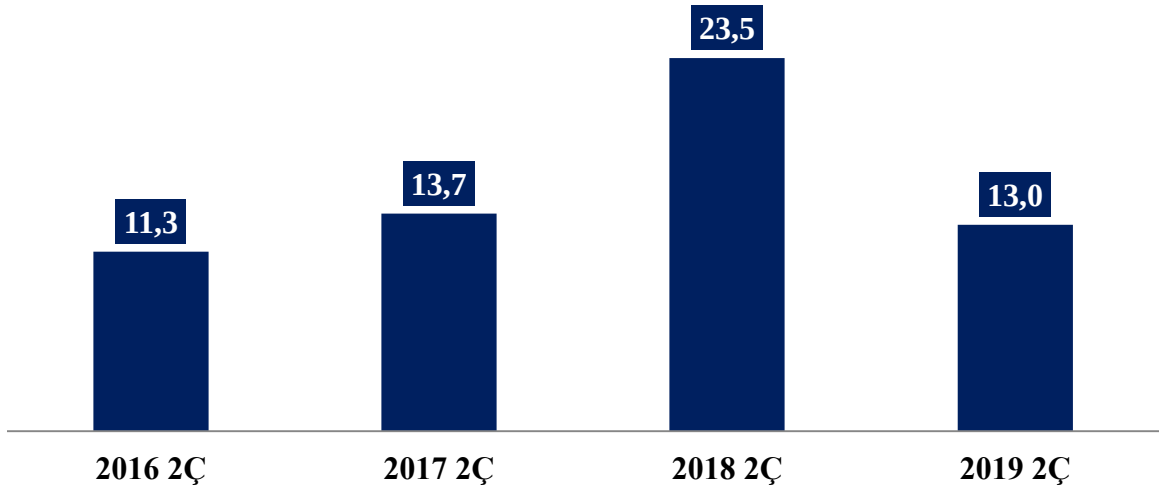
Milyar TL



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

Net Kar

Bin TL



01 OCAK 2019 – 30 HAZİRAN 2019 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

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

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

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

Ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 15.04.2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kiralanmış ve mevcut sözleşmede yıllık kira artış oranı $(\ddot{U}FE + T\ddot{U}FE)/2$ olan, Kocaeli Şekerpınar A Blok ile ilgili olarak; Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda, 01.05.2019 - 30.04.2020 kira dönemi ile sınırlı olmak üzere; 12 ay boyunca aylık kira bedelinin, bir önceki dönem kira bedeline göre %15 oranında artış uygulanarak, 665.869,22-TL olarak belirlenmesi hususunda ek protokol sözleşmesi imzalanmıştır.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA81928)	180.000.000	TL	16.04.2019	20.08.2019	Dönemsel Getiri / %7,8534 Yıllık Basit Getiri / %22,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91927)	75.000.000	TL	21.05.2019	17.09.2019	Dönemsel Getiri / %7,6616 Yıllık Basit Getiri / %23,50	Nitelikli Yatırımcı

İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKAA1831)	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

3. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Finansman Bonosu	1.000.000.000.-TL 04.09.2018 / 41-1017	50.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	1.500.000.000.-TL 23.11.2018 / 58-1825	505.000.000	TL

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

3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

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

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

Toplantıda;

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

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

- Yeni sermaye bilgisi içeren Şirket Esas Sözleşmesi 21.06.2019 tarihine tescil edilmiş ve 27.06.2018 tarih / 9608 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

4- Kurumsal Yönetim Çalışmaları

Dönem içerisinde;

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

5- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Halk Bankası'ndaki mevduatlar		
Vadesiz mevduat	560.151	629.156
Vadeli mevduat	20.084.991	28.121.306
Pos bakiyesi	5.629	11.132
	20.650.770	28.761.594
 Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	 265.345.890	 250.839.562
Halk Bankası'ndan alınan kısa vadeli krediler	27.160.108	25.955.799
Halk Bankası'ndan alınan uzun vadeli krediler	2.580.672	4.030.427
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi	20.309.093	23.999.353

	30 Haziran 2019					
	Alacaklar		Borçlar		Peşin Ödenmiş Giderler	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Kısa Vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler						
<u>Ortaklar</u>						
Halkbank A.Ş.	3.219	-	5.024	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	16.578	-	15.604	7.088
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş. (*)	-	-	-	12.391.703	-	79.478
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	265.345.890	-	-
Halk Sigorta A.Ş.	-	-	338.743	-	632.658	206.439
	3.219	-	360.345	277.737.593	648.262	293.005

	1 Ocak - 30 Haziran 2019				
	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Finansman Giderleri
İlişkili taraflarla olan işlemler					
<u>Ortaklar</u>					
Halkbank A.Ş.	2.454.113	3.186.371	21.403.882	259.985	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>					
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	30.333.511
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	-	-	38.105	10.871	-
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	-	245.629	-	-	2.127.183
Halk Sigorta A.Ş. (*)	-	-	-	649.363	-
	2.454.113	3.432.000	21.441.987	920.219	32.460.694

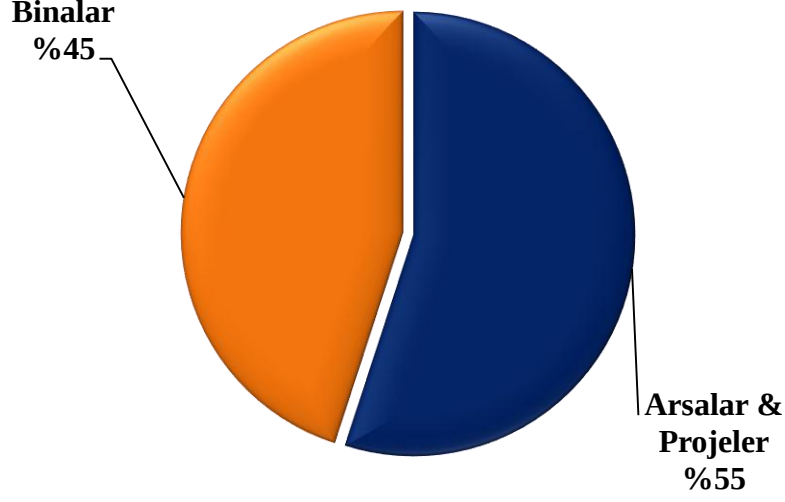
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Gayrimenkul Tablosu

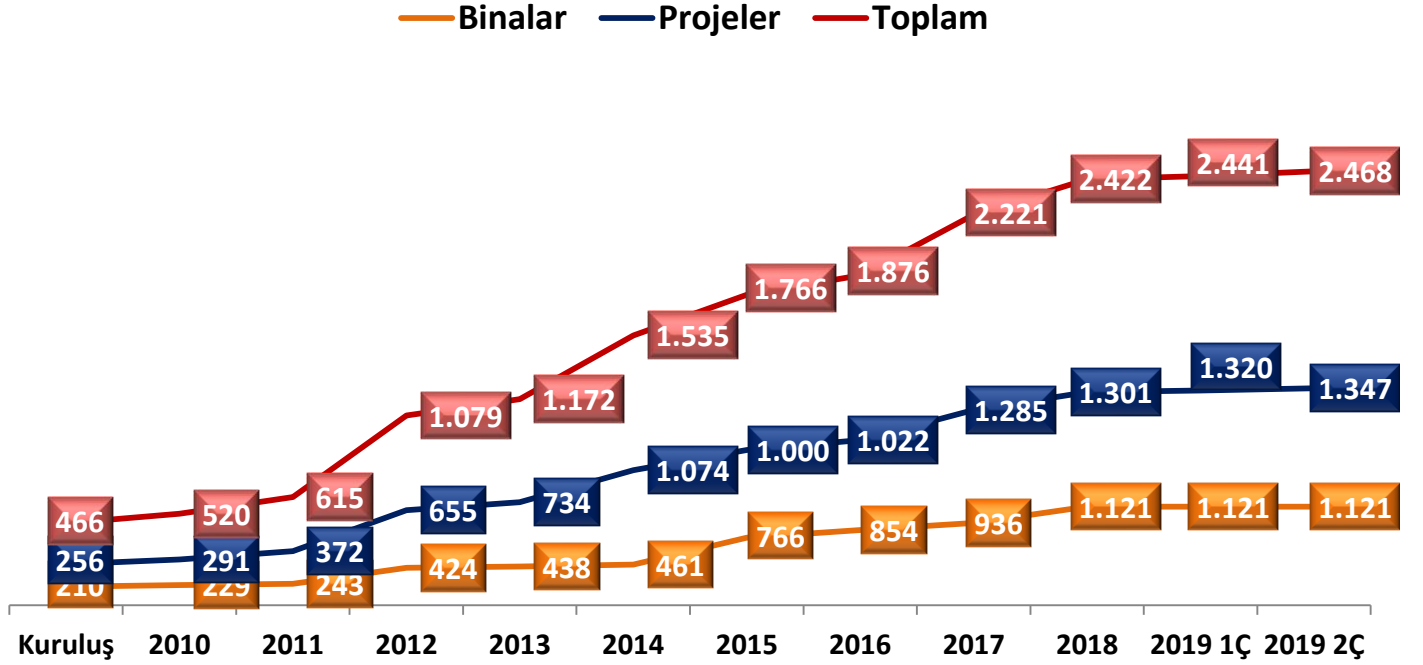
GAYRİMENKULLER	Portföye Alış Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
ARSALAR & PROJELER		
Salıpazarı Arsası	26.01.2018	7.286.000
İUFM “Halk Ofis Kuleleri”	28.10.2010	¹ 1.209.298.127
İzmir Evora	25.08.2017	³ 550.000.000
Bizimtepe Aydos	16.10.2014	² 86.781.632
Erzurum Şehristan Konutları	07.04.2016	² 37.457.217
Eskişehir Panorama Plus	24.01.2012	² 6.043.101
Referans Bakırköy	09.09.2011	² 342.630
Projeler Toplamı		1.347.208.707
BİNALAR		
Park Dedeman Levent Otelı	28.10.2010	246.138.000
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	228.385.286
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	137.773.786
İstanbul Salıpazarı Port Bosphorus Otelı	28.10.2010	81.056.000
Halk Ofis Şekerpınar	11.09.2012	77.995.312
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	37.825.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	28.794.550
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	28.741.669
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	25.154.333
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	¹ 24.308.255
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	21.346.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	20.526.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	18.844.404
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	18.714.823
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	16.186.796
Bursa Binası	28.10.2010	16.110.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	13.475.250
Kocaeli Binası	28.10.2010	13.100.920
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	12.954.666
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	12.642.550
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	10.979.699
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	10.770.670
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	10.288.500
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	9.000.000
Binalar Toplamı		1.121.112.469
TOPLAM PORTFÖY		2.468.321.176

- 1- 01.01.2019-30.06.2019 dönemi bağımsız denetim raporunda yer alan gerçeğe uygun değerdir.
2- 30.06.2019 itibarıyla projelerdeki satılmayan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.
3- Projenin ihale bedeli olan 1,7 milyar TL üzerinden Şirketimiz payına düşen satış değeridir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (%65 Adi Ortaklık payının %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

2- Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



3- Gayrimenkul Değerleri (TL)



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

4- 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- HAZİRAN KİRA GELİRİ (TL)
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel	10.268.733
Ataşehir Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	8.295.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	3.647.805
Salıpazarı Port Bosphorus Otel	Sapaz Otelcilik	Otel	2.850.824
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	913.225
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	880.017
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	871.715
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	830.205
Beyoğlu Binası	Halkbank	Banka Şubesi	712.316
Başkent Binası	Halkbank Ceda Ltd.Şti.	Banka Şubesi Otel	691.743
Etiler Binası	Halkbank	Banka Şubesi	647.560
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	639.258
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	612.691
Konak Binası 2	Halkbank Halk Emeklilik	Banka ve İştirak Şubesi	590.672
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	581.143
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	512.651
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	462.424
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	415.102
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	348.686
Bahçelievler Binası 2*	İpekyol	-	129.000
Panorama Plus B12 Dairesi	Gerçek Kişi	Mülk	16.600
Panorama Plus B13 Dairesi	Gerçek Kişi	Mülk	16.530
Bizimtepe Aydos Ticari / 17-21 Nolu BB**	Mopaş	Market	7.750
Bizimtepe Aydos Ticari / 13 Nolu BB**	Gerçek Kişi	Kuaför	900
Adapazarı Binası	-	Yıkım Sürecinde	-
Halk Ofis Şekerpınar	-	Pazarlama Sürecinde	-
Karaköy Binası	-	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Kentsel Dönüşüm Sürecinde	-
TOPLAM			34.942.548

* Kira bedeli 01.04.2019'dan itibaren.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

5- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

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

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	102.153.169	93.267.604
Duran varlıklar	9.468.293	3.501.319
Kısa vadeli yükümlülükler	(15.776.333)	(8.844.324)
	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem karı	6.666.220	27.710.214

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	38.713.883	40.093.573
Duran varlıklar	10.049	15.095
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.116.773)	(5.721.325)
	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem karı	32.400	15.495.419

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	6.589.789	8.151.289
Duran varlıklar	17.074.284	15.973.326
Kısa vadeli yükümlülükler	(39.916.257)	(31.392.312)
Uzun vadeli yükümlülükler	(38.168)	(2.987.240)
	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem zararı	(6.026.687)	(9.053.144)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Bankadaki nakit	20.675.178	28.814.246
Vadesiz mevduatlar(*)	573.856	691.954
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	20.101.322	28.122.292
Beklenen zarar karşılığı (-)	(248)	(346)
Diğer hazır değerler (**)	5.629	11.132
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>20.680.559</i>	<i>28.825.032</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(382.836)	(223.504)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>20.297.723</i>	<i>28.601.528</i>

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

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

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

30 Haziran 2019	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	9.769.170	%23,00	20.08.2019
TL	10.257.534	%23,50	20.08.2019
TL	20.082	%15,00	1.07.2019
TL	16.332	%15,00	1.07.2019
TL	38.204	%21,50	1.07.2019
	20.101.322		

7- Tamamlanan Projeler

Park Dedeman Levent Oteli



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

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

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

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

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli

: İstanbul

İlçesi

: Bakırköy

Son Ekspertiz Değeri

: 343 bin TL

(30.06.2019 itibarıyla Halk GYO'ya ait satılmayan bağımsız bölümün toplam değeridir.)

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

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

Eskişehir “Panorama Plus”



İli

: Eskişehir

İlçesi

: Odunpazarı

Son Ekspertiz Değeri

: 6,0 milyon TL

(30.06.2019 itibarıyla satılmayan 10 adet bağımsız bölümün toplam ekspertiz değeridir)

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. Satışları devam eden projenin 30.06.2019 tarihi itibarıyla Şirketimiz portföyünde satılmayan toplam 10 bağımsız bölüm kalmıştır.

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

Kocaeli Şekerpınar Projesi



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

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 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 “Halk Ofis Şekerpınar” ın ise satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.

İstanbul “Bizimtepe Aydos”



İli

: İstanbul

İlçesi

: Sancaktepe

Ekspertiz Değeri

: 86,8 milyon TL

(30.06.2019 itibarıyla projede satılmamış 315 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)

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

: 769 Konut

(30.06.2019 itibarıyla)

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 amfiterenler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

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

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli

: Erzurum

İlçesi

: Yakutiye

Ekspertiz Değeri

: 37,5 milyon TL

(30.06.2019 itibarıyla projede satılmamış 223 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)

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

: 415 Konut + 7 Ticari

(30.06.2019 itibarıyla)

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
Ekpertiz Değeri	: 81,1 milyon TL
Kira Süreci	: 20 yıl
Açılış Tarihi	: 2018

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

Konu ile ilgili, mevcut gayrimenkulün otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması, sonrasında ise uzun dönemli kiralanması yönünde alınan karar akabinde yapılan ihale sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren şirket ile 2015 yılı Mart ayında "kira sözleşmesi" imzalanmıştır. İlgili sözleşmeye göre kira bedeli, 20 yıllık süre dahilinde ve toplamda 34 milyon 350 bin Euro olarak belirlenmiştir.

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

8- Devam Eden Projeler

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri”



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Yüklenici Firma	:	YDA İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2021
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%29
İnşaat Alanı	:	425.000 m2
Proje Değeri	:	1.209 milyar TL
(30.06.2019 tarihli gerçeğe uygun değerdir.)		

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

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

Evora İzmir



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+camii alanı inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 25.08.2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65’dir. İnşaat öncesi çalışmaları devam eden proje için satış süreci başlatılmıştır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

9- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	20.680.559	28.825.032
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.445.290.795	2.397.707.741
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		202.783.296	206.260.620
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.668.755.251	2.632.793.393
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	306.054.430	290.545.287
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	22.103.544	24.078.915
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
I	Ozkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.281.886.808	2.261.618.820
	Diğer kaynaklar		58.710.469	56.550.371
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.668.755.251	2.632.793.393
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (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)	20.675.178	28.814.246
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	Anıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	201.950.832	219.069.644
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)	--	--

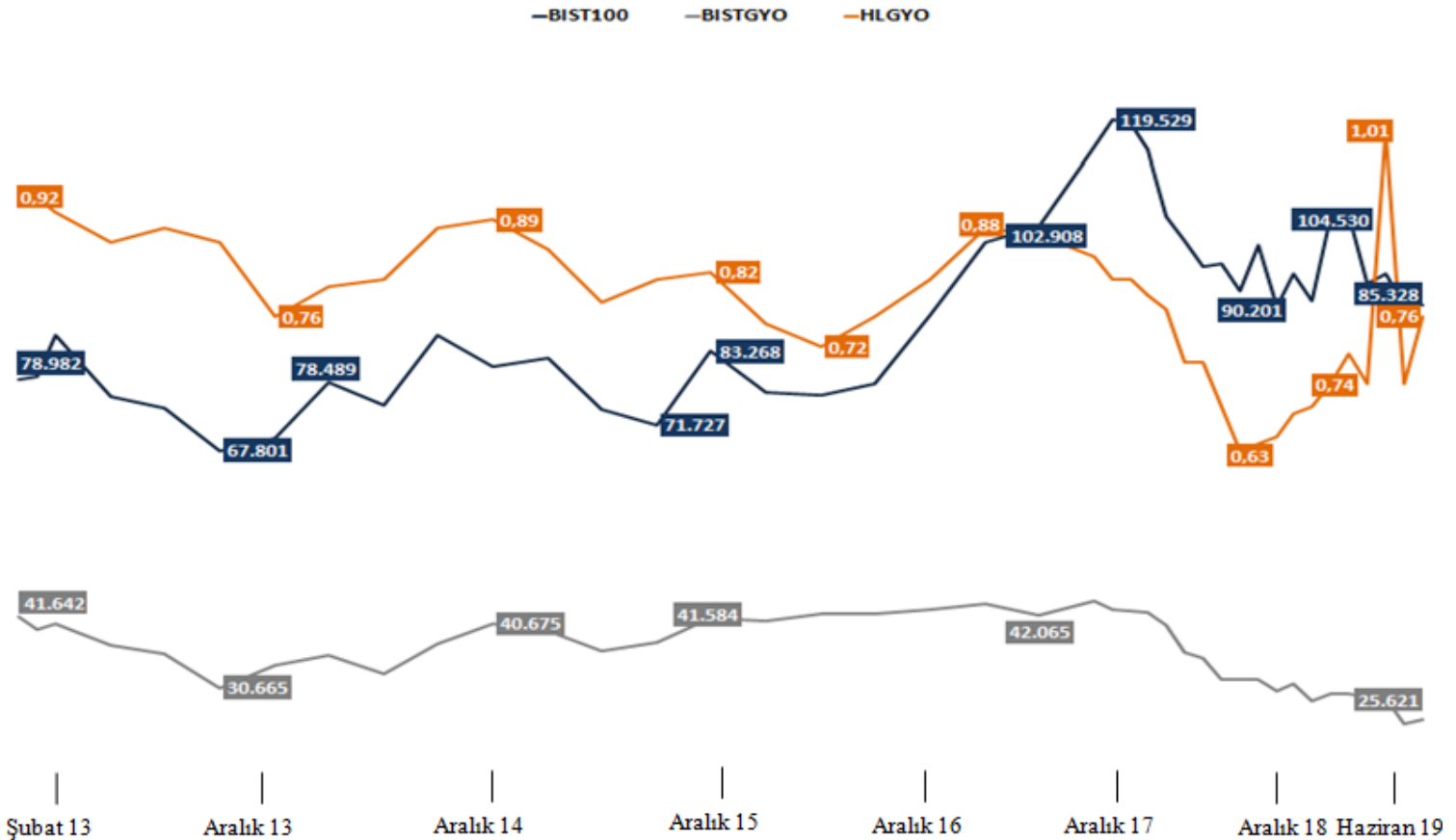
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Azami %51	91,63%	91,05%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,77%	1,10%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Anıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	23,16%	23,46%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,77%	1,10%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1 Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--

HİSSE PERFORMANSI

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

	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Haziran 2019 İtibariyle			
Kapanış Fiyatı			0,76
Toplam Paylar	928.000.000		705.280.000
Halka Açık Toplam Paylar	259.839.817	28,00	197.478.261
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	165.336.132	17,82	125.655.461
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	68.341.356	7,36	51.939.431
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	26.162.328	2,82	19.883.369

Haziran 2019'da bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %6,25 oranında azalış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %27,48 oranında düşmüştür. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %8,57 oranında değer artışı yaşarken, Haziran ayı kapanışını 0,76 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibariyle piyasa değeri büyüklüğü açısından **705 milyon TL** ile sektörde **7. sırada** yer almaktadır.



RISK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

➤ **Bağımsız Denetim Şirketi**

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(Deloitte)

➤ **Derecelendirme Şirketi**

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.

➤ **Ekspertiz Şirketleri**

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

➤ **Reklam Ajansı**

M&G Reklam Hizmetleri

➤ **PR Ajansı**

Grup7 İletişim Danışmanlığı A.Ş.

Şirketimizin 01.01.2019 – 30.06.2019 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 ve Uyum Müdürlüğü ile, Genel Müdürlük makamına bağlı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Müdürlüğü ve iki Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki beş Müdürlük ve bunlara bağlı Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 41'dir. (31 Aralık 2018: 38)

2- Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde herhangi bir bağış ve yardım ödemesi olmamıştır.

3- Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

4- Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

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

HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Bulunmuyor.

Ek 1:
Varlıklara İlişkin 2018 Yılı Sonu Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR & PROJELER

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

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

İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS”

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-25
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (482 adet konut ve 47 adet ticari ünite için)	(KDV hariç) 285.987.149-TL
Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 142.993.574.-TL

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

REFERANS BAKIRKÖY

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

ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS”

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-14
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 228.385.286. -TL

İSTANBUL “PARK DEDEMAN LEVENT OTEL”

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

ŞEKERPINAR BİNALARI

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

İSTANBUL SALIPAZARI PORT BOSPHORUS OTELİ

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-21
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 81.056.000. -TL

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-15
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 12.954.666 -TL

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-20
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 28.741.669 -TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

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

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-17
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 25.154.333- TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

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

İSTANBUL ETİLER BİNASI

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

İSTANBUL FATİH BİNASI

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

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	10.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-22
DEĞERLEME TARİHİ	07.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 37.825.000 -TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-28
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 18.844.404. -TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

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

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	10.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-10
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı “Depolu İşyeri”
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 9.000.000 -TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	21.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-108
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 12.642.550. -TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-30
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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”
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 28.794.550 -TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-31
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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 taşınmazların
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 16.186.796. - TL

BURSA BİNASI

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 30.06.2019 ARA HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

KOCAELİ BİNASI

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

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-33
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
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
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (ARSA - EMSAL)	(KDV hariç) 10.979.699 -TL