

2020

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI **GENEL MÜDÜR MESAJI**

I- ŞİRKET PROFİLİ

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

II- 01 OCAK 2020 – 31 ARALIK 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
- Finansal Performans
- 2020 Gerçekleşmeler & 2021 Hedefler

III- 01 OCAK 2020 – 31 ARALIK 2020 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 (Bağlılık Raporu)*

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 Değerleme Raporu Özetler
Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu
Ek 3: Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Çerçevesi Raporu

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.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI

Değerli İş Ortaklarımız,

Pandeminin güçlü şekilde damgasını vurduğu hareketli bir yılı tamamladık. Kişisel hayatlarımızı yeniden biçimlendirdiği gibi pek çok sektörde iş yapış şeklini de köklü şekilde dönüştüren Covid-19 salgını, hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili oldu. Doğal olarak inşaat ve gayrimenkul sektörleri de çeşitli yönleriyle bu durumdan etkilendi.

Özellikle 2018 ve 2019’da gayrimenkule yönelik ertelenen taleplerin 2020’de gerçekleşmesi beklenirken, yılın ilk yarısı ekonomik ve sosyal hayat açısından son derece kontrollü geçti ve beklentiler ötelendi. Ancak yılın ikinci yarısında manzara değişti. Başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca alınan proaktif önlemlerle haziran ayından itibaren sektör açısından hareketli ve toparlayıcı bir dönem başladı.

Aralarında Halkbank’ın da yer aldığı kamu bankaları öncülüğündeki finansal kuruluşların uygun koşullarda hayata geçirdikleri kampanyalarla ertelenen talepler, konut piyasasında hızlı karşılık buldu. Öyle ki, temmuz ayında konut satışlarında tüm zamanların satış rekoru kırıldı.

Gayrimenkule yatırımın cazibesini koruduğu bir kez daha görülmüş oldu.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Bu süreçte bankalar, pandeminin etkilerini aşabilme yolunda çok etkin bir rol ortaya koydu. Özellikle Türk bankacılık sektörü, istikrarlı duruşu ve dengeleyici pozisyonuyla küçük işletmelere, şirketlere ve bireysel müşterilerine finansman sağlayarak ekonomik aktivitelerin sürdürülmesinde belirleyici ölçüde destek verdi.

Gayrimenkul sektörü, sağlanan desteklerin etkisiyle ciddi bir performans ortaya koydu, ki bu performans bilindiği üzere pek çok sektörü de harekete geçirme kabiliyetine sahip. 250'ye yakın alt sektörle etkileşim içindeki gayrimenkul sektörü, ekonomik lokomotif olma işlevini salgın döneminde de öne çıkarmış oldu.

Halk GYO olarak biz de bu dönemi oldukça verimli geçirdik, zorlu bir dönemi başarılı sonuçlarla tamamladık. Sektörün yenilikçi yüzü olarak hem 10'uncu yaşımıza girdik hem de 2010 yılında 477 milyon TL özkaynakla başladığımız yolculukta, aktif büyüklüğümüzü 2020 yıl sonu itibarıyla 3,5 milyar TL ve özkaynaklarımızı 2,9 milyar TL'nin üzerine taşıdık. Ana ortağımız Halkbank'tan aldığımız güç, dengeli ve kontrollü büyüme modelimiz, geliştirdiğimiz projeler ve çeşitlendirdiğimiz yatırım portföyü sayesinde gayrimenkul sektörünün öncü kuruluşları arasındaki yerimizi sağlamlaştırdık.

Önümüzdeki dönemde gayrimenkulün, ekonomik belirleyiciliğini ve cazibesini korumaya devam ettiğini göreceğiz. Türkiye'nin pek çok yerinde devam eden veya planlanan dev altyapı projeleri ve önemli dönüşüm çalışmaları, ekonomik aktörleri teşvik edici niteliğe sahip. Söz konusu projeler ekonomik faaliyetlerin çeşitlenmesine hem yerli hem de yabancı yatırımcının yatırım iştahının doğru yönlendirilebilmesine ve istihdamın genişlemesine önemli katkı sağlayacak.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak biz de iş ortaklarımızla iletişim içinde, şeffaflığa ve güvene odaklanarak, Türkiye ekonomisinin değer ve hacmini yükseltecek projeleri desteklemeye ve ekonomik çeşitliliği genişletecek çalışmalara katkı sunmaya devam edeceğiz.

Başta ana ortağımız Halkbank olmak üzere, geleceği birlikte inşa ettiğimiz tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunar, 2021 yılının ülkemiz ve şirketimiz adına başarılar ile dolu bir yıl olmasını dilerim.

Saygılarımla,

Ergin Kaya
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR DEĞERLENDİRMESİ

Değerli Paydaşlarımız,

Kurucumuz ve ana hissedarımız Halkbank'tan aldığımız güven ve itibarla sürdürdüğümüz yolculukta 10 yılı geride bıraktık.

Gururla paylaşmak isterim ki, bu 10 yıllık yolculukta ülkemize ve sektörümüze hizmet etme motivasyonu ile Halk GYO'da oluşturduğumuz sağlıklı, dengeli ve istikrarlı yapı, 2020'nin sürprizlerle dolu günlerinde de gücünü bir kez daha ispat etti.

2020'de iş ve özel hayatımızın neredeyse her anı Covid-19 ekseninde gelişti. Önlem amaçlı uygulanmak durumunda kalınan kısıtlamalar pek çok sektörü farklı yönlerde etkiledi. Buna karşın tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de ekonomi yönetimleri salgının etkilerini hafifletmek için geniş destek programları uyguladı. Gayrimenkul sektörü özelinde baktığımızda, Türkiye'de finansal kuruluşların yaz aylarında uygun koşullarda gerçekleştirdiği kampanyaların sektöre damgasını vurduğunu söyleyebiliriz. Tarihin en düşük faiz oranlarıyla hayata geçen konut kredisi kampanyalarının bu yöndeki beklentilere çok güzel cevap verdiğini gördük.



Bu kampanyalar öncesinde de Halk GYO olarak, yılın ilk 6 aylık dönemini etkili bir performansla tamamladık ve hasılatımızı geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 125 artırmayı başardık. Yılın ilk iki çeyreğinde gelirlerimizin büyük bölümünü konut satışından elde ettik, Bizimtepe Aydos ve Erzurum Şehristan Konutları'nın teslimleri bu dönemde devam etti. Aynı dönemde Evora İzmir projesinde de satışlarımız sürdü.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yılın ikinci yarısına ise kamu bankaları öncülüğünde gerçekleştirilen uygun koşullu kredi kampanyalarının oluşturduğu yoğun hareketlilikle başladık. Kampanyalar neticesinde özellikle konut noktasında ertelenen taleplerin hızla yerini bulduğunu gördük. Bizim açımızdan da oldukça dinamik geçen bu dönem sonrasında yılı güçlü finansal sonuçlarla tamamladık. 2020 yıl sonu itibari ile aktif büyüklüğümüz bir önceki yıla göre yüzde %15,65 oranında artarak 3,5 milyar TL'ye ulaştı. Şirketimizin 2020 yılı net dönem kârı 352 milyon TL olarak gerçekleşirken, özkaynaklarımız 2,9 milyar TL seviyesini aştı.

Türkiye'nin dört bir yanında geliştirdiğimiz çeşitli projelerle bugüne kadar sektöre örnek eserler kazandırmanın gururunu taşıyoruz. Ticari mülkten konuta, ofisten otele kadar çeşitli ve modern yapılardan oluşan geniş bir portföy sağladık. Hayata geçirdiğimiz yatırımların tamamı faaliyet bölgelerine değer katan örnek projeler oldu. Erzurum'dan İzmir'e kadar yurdun farklı bölgelerinde yenilikçi projeler tasarladık. Dengeli portföyümüz ve kontrollü bilançomuz sayesinde hem müşterilerimiz hem de yatırımcılarımız kazandı.

2021'e girerken İstanbul Uluslararası Finans Merkezi ve Evora İzmir karma projemizin inşaatları devam ediyor. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak 46 ve 34 katlı Halk Ofis Kuleleri'ni inşa ediyoruz. İzmir Alsancak'ta inşası devam eden Evora İzmir projesinde ise çalışmalar aynı hızla sürüyor, aktif satışlar devam ediyor. Bu projeler tamamlandığında İstanbul ve İzmir'de kent yaşamının önemli birer parçası haline gelecekler. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi, Türkiye'nin mali gücünün ve küresel ekonomideki stratejik pozisyonunun bir ifadesi olacak. Evora İzmir ise konut ve ticaret fonksiyonlarını bir arada barındıran karma bir proje olarak İzmir'in yeni yüzü olacak.

Bu noktada her iki güzel kentimizde de sıcak gündem olma özelliğini asla kaybetmeyen deprem gerçeğine de dikkat çekmek isterim. Ege'nin incisi şehrimiz, 30 Ekim 2020'de şiddetli bir depremle sarsıldı. Ağır yıkımlar ve can kayıpları, milletçe hepimizi derinden etkiledi. Keza İstanbul'da da beklenti halinde olduğumuz büyük bir deprem var. Bu durum, eskiyen ve deprem riskine karşı savunmasız konut stokumuzun hızla yenilenmesi ve kalite düzeyinin yukarı çekilmesi gerektiği gerçeğini bir kez daha hatırlatıyor, gayrimenkul sektörüne de önemli bir sorumluluk yüklüyor.

Sektörde 10 yılı tamamlayan yenilikçi bir şirket olarak deprem gerçeğini de göz önünde bulundurarak, en yüksek kalitede, estetik anlayışa sahip, tüketici trendlerine uygun ve bulunduğu kente örnek teşkil edecek projeler geliştirmeyi sürdüreceğimizi paylaşmak isterim.

2020'de gösterdiğimiz performansla, gayrimenkul sektöründe önemli bir oyuncu olduğumuzun altını çizdik. Milli hedeflerimiz doğrultusunda ilerlediğimiz başarılı yolculukta desteğini esirgemeyen ana ortağımız Halkbank'a, tüm paydaşlarımıza ve özverili çalışanlarımıza teşekkür ediyor, şükranlarımı sunuyorum.

Saygılarımla,
Bülent Karan
Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

ŞİRKET PROFİLİ

1- Şirket Hakkında

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

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

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

VİZYON

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

MİSYON

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

STRATEJİ

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kısa Tarihçe

2010-2011

Ekim 2010

Kuruluş

Nisan 2011

Beyoğlu binasının portföye katılması, geliştirilerek, Eylül 2011’de 18,5 Milyon TL kar ile satılması

Eylül 2011

Bakırköy arsasının portföye katılması

Aralık 2011

Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması

**Gayrimenkul satışının karlılığı yaptığı katkı ile ilk mali yılda (2011) 30 milyon TL net kar elde edilmesi...*

2012

Ocak 2012

Eskişehir arsasının portföye katılması

Şubat 2012

Bakırköy arsasının, minimum 90,5 milyon TL net garanti gelir ile ihale edilmesi

Nisan 2012

Dedeman Grubu ile Levent otel binası için 10 yıllık kiralama sözleşmesi imzalanması

Eylül 2012

Kocaeli Şekerpınar arsasının portföye katılması

Eylül 2012

Şirketimiz Genel Müdürlüğü’nün Şerifali bölgesine taşınması

2013

Ocak 2013

Levent Otel projesine başlanması

Ocak 2013

Kasım 2012’de Emlak Konut GYO tarafından Akdeniz İnşaat’a ihale edilen IUFM projesinin kazı ve iksa çalışmalarının başlaması

Şubat 2013

Halka arz işlemlerinin tamamlanması ve halka arzdan 250 milyon TL hasılat elde edilmesi

Nisan 2013

Eskişehir Panorama Plus konut projesine başlanması

Ağustos 2013

Şekerpınar Bankacılık Merkezi’nin yapı izin ruhsatının alınması ve inşasına başlanması

Aralık 2013

Karşıyaka binamızın 18 milyon TL değer ile satılması ile satış sürecinden yaklaşık 9 milyon TL kar elde edilmesi

2014

Ocak 2014

Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Mart 2014

Halk Ofis Şekerpınar için inşaat ruhsatının alınması

Eylül 2014

İstanbul Sancaktepe’de konut projesi geliştirmek üzere Vakıf GYO ile adi ortaklık kurulması

Ekim 2014

Planlanan konut projesi kapsamında adi ortaklık adına 110 milyon TL’ye arsa satın alınması

Aralık 2014

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi için ÇED kararının alınması

2015

Mart 2015

Salıpazarı Binasının otel projesine dönüştürülmesi ve 20 yıllığına kiralanması

Haziran 2015

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesinin inşaat yapı izin ruhsatlarının alınması

Temmuz 2015

Levent Otel projesinin tamamlanması ve Dedeman Grubu’na teslimi, otelin hizmet vermeye başlaması

Eylül 2015

Panorama Plus projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Kasım 2015

Vakıf GYO ortaklığı ile gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Konut Projesi’nin inşaatına ve satışlarına başlanması

Aralık 2015

Şekerpınar Bankacılık Merkezi’nin Halkbank’a kiralanması

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2016	2017	2018
Nisan 2016 Erzurum arsasının portföye katılması ve konut projesi geliştirmek üzere Er Konut A.Ş. ile adi ortaklık kurulması	Ocak 2017 Salıpazarı Otel Projesi için tadilat ruhsatının alınması	Mart 2018 IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanması
Mayıs 2016 Er Konut A.Ş ile müşterek olarak gerçekleştirilen Şehristan Konutları projesinin inşaat ve satışlarına başlanması	Mayıs 2017 Halk Ofis Şekerpınar binasının pazarlama süreci için danışman firma seçimi	Haziran 2018 Salıpazarı Otel Binasının hizmete açılması
Haziran 2016 IUFM Halk Ofis Kuleleri projesinde ana yüklenici seçimi için ihale sürecine başlanması	Temmuz 2017 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak belirlenmesi</i>	Temmuz 2018 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi</i>
Kasım 2016 Kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan Caddebostan Binası için ana yüklenici firmanın seçilmesi	Ağustos 2017 İzmir Evora Projesi için Teknik Yapı ile Adi Ortaklık kurulması	Eylül 2018 Evora İzmir projesinin ilk 451 adetlik bağımsız bölümü için yapı ruhsatının alınması ve ön satışların başlaması
Aralık 2016 Halk Ofis Şekerpınar için kiralama/satış sürecinin başlatılması	Ekim 2017 100 milyon TL'lik ilk finansman bonusu ihracı	Eylül 2018 Evora İzmir projesinin 321 adet bağımsız bölümü için daha yapı ruhsatının alınması
Aralık 2016 <i>IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi ana yüklenici seçim sürecinin tamamlanması, YDA İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanması ve proje inşaatına başlanması</i>	Kasım 2017 <i>Şirketimizin 9,24 kurumsal yönetim notu ile BIST Temettü Endeksine dahil olması</i>	Kasım 2018 <i>Şirketimizin 9,24 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,27 seviyesine yükseltilmesi</i>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2019	2020
Şubat 2019 Portföyümüzde yer alan Bahçelievler 2 Binasının İpekyol Giyim A.Ş.'ye kiralanması	Temmuz 2020 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi</i>
Temmuz 2019 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi</i>	Ekim 2020 Portföyümüzde yer alan Beyoğlu Binasının Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.'ye kiralanması
Eylül 2019 Şehristan Konutları Projesi devir işlemleri ve karşılığında 29 milyon TL'ye arsa satın alınmasına ilişkin sözleşme imzalanması	Kasım 2020 <i>Şirketimizin 9,31 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,29 olarak güncellenmesi</i>
Kasım 2019 <i>Şirketimizin 9,27 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,31 seviyesine yükseltilmesi</i>	Aralık 2020 Gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet göstermek üzere Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. unvanı ile 15.000.000.-TL sermayeli bir şirket kurulması
	Aralık 2020 Şirketimiz portföyünde yer alan Nişantaşı Binasının, Şirketimiz bağlı ortaklığı Halk Yapı Geliştirme A.Ş.'ye satılması

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 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. 31.12.2020 itibarıyla Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 7 üyeden oluşmaktadır. Üyelerden 1'i icracı, 6'sı icracı olmayan üyedir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

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



ERGİN KAYA

YK Başkanı

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



Mehmet TANRIVERDİ

YK Başkan Vekili

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Ali CEBECİ
YK Üyesi

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



Mehmet Hakan TERCAN
YK Üyesi

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



Raci Kaptan KOLAYLI
Bağımsız YK Üyesi

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



Memduh YILMAZLAR
Bağımsız YK Üyesi

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



Bülent KARAN
Genel Müdür ve YK Üyesi

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu’nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2020 Ocak – Aralık hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2020 Ocak-Aralık hesap döneminde 46 kez toplanmış ve bu toplantılarda 84 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Halk GYO A.Ş.), Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Halk GYO A.Ş.'de önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurmamış olduğumu,

Son beş yıl içerisinde, başta Halk GYO A.Ş.'nin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Halk GYO A.Ş.'nin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

Halk GYO A.Ş faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunacağımı, Halk GYO A.Ş ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

Halk GYO A.Ş faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

Halk GYO A.Ş'nin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

Halk GYO A.Ş.'nin veya Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların, yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

beyan ederim.

24.06.2020
Memduh YILMAZLAR

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Halk GYO A.Ş.), Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Halk GYO A.Ş.'de önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurmamış olduğumu,

Son beş yıl içerisinde, başta Halk GYO A.Ş.'nin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Halk GYO A.Ş.'nin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

Bağımsız üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunacağımı, Halk GYO A.Ş. ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

Halk GYO A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

Halk GYO A.Ş.'nin veya Halk GYO A.Ş.'nin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların, yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

beyan ederim.

24.06.2020
Raci Kaptan KOLAYLI



Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Ücretlendirme komitesi en az yılda bir, Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki ayda bir, Denetimden Sorumlu Komite ise en az üç ayda bir olmak üzere toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar. Komitelerin çalışma esaslarına <http://www.halkgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler> linkinden ulaşılabilir. 01.01.2020 – 30.12.2020 döneminde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi çalışmalarını mevzuatlara ve çalışma esaslarına uygun olarak etkin ve verimli bir biçimde sürdürmüştür.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 4 defa toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite dönem içerisinde 10 defa toplanmıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 6 defa toplanmıştır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

31.12.2020 itibarıyla komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

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

Ücretlendirme Komitesi

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

Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu’nun, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde oluşturulan komiteleri, Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler en az üç ayda bir olmak üzere toplanmış ve mevcut çalışma esaslarına giren konular dahilinde düzenli olarak Yönetim Kurulu’nu bilgilendirmiştir.

Bu kapsamda;

Kurumsal Yönetim Komitesi; Dönem boyunca Şirket’in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmek ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmuştur. Komite, her çeyrek mali dönem sonrası Şirket’in yıllık faaliyet raporu, Yatırımcı İlişkileri bölümü faaliyet raporu ve dönem içerisinde Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum anlamında yaptığı çalışmaları değerlendirmek üzere, Yönetim Kurulu gündemine girmesi gereken konularda gerekli toplantıları yapmış, rapor ve görüşlerini Yönetim Kurulu’na sunmuştur. Komite, yıl içerisinde 4 defa toplanmış olup, ilgili konular hakkında, Yönetim Kurulu’na sunulmak üzere, 4 adet rapor düzenlemiştir.

Denetimden Sorumlu Komite; Şirketin iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi, bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve ilgili kuruluşun çalışmalarının izlenmesi, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi ve Şirket’in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması başta olmak üzere, Yönetim Kurulu gündemine girmesi gereken konularda gerekli toplantıları yapmış, rapor ve görüşlerini Yönetim Kurulu’na sunmuştur. Komite, sayılan konu başlıkları dahilinde yıl içerisinde 10 defa toplanmış olup, toplantı sonucunda Yönetim Kurulu’na sunulmak üzere, 6 adet rapor düzenlemiştir.

Riskin Erken Tespiti Komitesi; Yıl içerisinde Şirket faaliyetleriyle ilgili kredi riski, faiz risklerine ilişkin büyüklükler, likidite oran bildirim cetveli, Şirketin hukuki ve operasyonel riskleri, Şirketin devam eden projelerinde, iş sağlığı ve güvenliği uygulaması konu başlıklarında toplantılar yaparak, toplantı sonrası hazırladığı raporları Yönetim Kurulu’na sunmuştur. Komite, yıl içerisinde 6 defa toplanmış olup, toplantı gündemdeki konular hakkında Yönetim Kurulu’na sunulmak üzere 6 adet rapor düzenlemiştir.

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.

Saygılarımızla,
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kadrosu

Adı - Soyadı	Görevi
Bülent KARAN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Erdal BEKİN	Proje Uygulama ve Geliştirme GM Yrd.
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GM Yrd.
Uğur GÜNEY	Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplamı 2.071.198.-TL'dir. (1 Ocak – 31 Aralık 2019: 1.963.398.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

	Çıkarılmış Sermayesi 970.000.000.-TL			Kayıtlı Sermayesi 2.500.000.000.-TL	
	31.12.2020			31.12.2019	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	15.326.700,037	1,58	14.663.069,719
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	682.707.470,564	70,38	653.146.923,394
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	366.037,562	0,04	350.188,520
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,459	<0,01	1,396
Halka Açık Kısım*	B	28,00	271.599.790,378	28,00	259.839.816,971
Ödenmiş Sermaye		100,00	970.000.000,000	100,00	928.000.000,000

*Halka açık kısımda 31.12.2020 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 71.434.390,375 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 27.346.398,639 adet nominal payı bulunmaktadır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

SERMAYE ARTIRIMLARI						NAKİT KAR (TEMETTÜ) DAĞITIMLARI
No	Tamamlanma Tarihi	Kaynak	Oran	Eski Sermaye	Yeni Sermaye	
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	662.500.000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı karından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı karından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı karından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	820.000.000 TL	3,0 milyon TL
7	22.06.2018	2017 yılı karından bedelsiz	%4,6341	820.000.000 TL	858.000.000 TL	3,8 milyon TL
8	24.06.2019	2018 yılı karından bedelsiz	%8,1585	858.000.000 TL	928.000.000 TL	5,0 milyon TL
9	31.08.2020	2019 yılı karından bedelsiz	%4,5258	928.000.000 TL	970.000.000 TL	4,4 milyon TL

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

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

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

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

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

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

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

1 OCAK 2020 – 31 ARALIK 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1- Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

Seri II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’nde halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkelerin (Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi) menfaat sahipleriyle paylaşılabilmesini teminen Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 1 ve 8 inci maddelerine gerekli eklemelerin yapıldığı “Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a)” 02.10.2020 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 1 ve 8 nci maddelerine yapılan ilave ile;

Sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanma alanı bakımından Tebliğ’in 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer verilen “...(a) Payları borsada işlem görmeyen halka açık ortaklıklar, (b) Payları Ulusal Pazar, İkinci Ulusal Pazar veya Kurumsal Ürünler Pazarı dışındaki diğer pazar, piyasa veya platformlarında işlem gören ortaklıklar, (c) Paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklıklardan; payları Ulusal Pazar, İkinci Ulusal Pazar veya Kurumsal Ürünler Pazarı dışındaki diğer pazar, piyasa veya platformlarında işlem görecektir olanlar ile (ç) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara göre dışarıda yerleşik sayılan ortaklıklar...” dışında kalan ortaklıkların, kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporlamalarında, Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamındaki açıklamalara yer vermeleri, Ortaklıklar tarafından yıllık faaliyet raporlarında, diğer hususların yanında, sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığına, uygulanmıyor ise buna ilişkin gerekçeli açıklamaya, bu ilkelere tam olarak uymama dolayısıyla çevresel ve sosyal risk yönetiminde meydana gelen etkilerin neler olduğuna ilişkin bilgilerin açıklanması öngörülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde değişiklik yapılmasına dair yayınlanan Tebliğ 09 Ekim 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. GYO’ların iş ve işlemlerinde birçok değişiklik getiren yeni Tebliğ maddelerine göre özetle;

1. GYO’lar diğer halka açık şirketlere uygulanan hükümlere bağlı hale getirildi
2. Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar değişti
3. Yapamayacakları işler başlıklı maddede GYO’lara fon kullandırma yetkisi getirildi
4. Portföy sınırlamaları başlıklı maddede yatırım enstrümanları konusu düzenlendi
5. İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi ile ilgili sınırlamalar kaldırıldı
6. İnşaat hizmetleri konusunda önemli kolaylık sağlandı
7. Ekspertiz değerindeki her değişimde kamuoyu açıklama zorunluluğu kalktı
8. Bilgi verme ve kamuoyu aydınlatma maddesi sadeleşti

2- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

2019 yılında 3 kez faiz indirimine giden FED'in 2020 yılında da iki kez faiz indirimi yaptıktan sonra Eylül ve Aralık aylarındaki toplantılarında 0-0,25 bandındaki oranı sabit tutarak faiz indirimine gitmemesi, 2023 yılına kadar faizleri sabit tutacağı sinyali vermesi ve pandemi etkisiyle yaptığı alımlarla bilanço büyüklüğünü tarihi zirveye taşıması, uygulamakta olduğu varlık alım programını 2018 yılı Aralık ayında sona erdiren ve 2019 yılında 1 kez faiz indirimi gerçekleştiren Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB), 2020'de faizlerde herhangi bir değişikliğe gitmezken, uygulamaya koyduğu genişlemeci para politikasına devam etmesi, İngiltere Merkez Bankası'nın (BOE) üst üste gerçekleştirdiği olağanüstü iki toplantı ile 2016 Ağustos'tan bu yana faizlerde ilk defa indirime gidip, politika faiz oranını yüzde 0,75'den yüzde 0,10'a çekmesi ve varlık alım programını Haziran toplantısında 645 milyar sterlinden 745 milyar sterline, Kasım ayında ise 845 sterline çıkarması, yıllık 80 trilyonluk tahvil alımını sona erdiren Japonya Merkez Bankası'nın (BOJ) Nisan ayında korona virüsü salgınının ekonomik etkilerine karşı sınırsız devlet tahvil alabileceğini açıklaması, Euro Bölgesinde yaşanan ekonomik toparlanmanın Kovid-19'un ikinci dalgasının yaşandığı 2020'nin dördüncü çeyreğinde hız kesmesi, küresel talep göstergesi sayılan Çin ekonomisinin 2020 yılı ilk çeyreğinde yüzde 6,8 ile 1992 yılından bu yana ilk kez küçülürken, 2. ve 3. çeyrekte sırasıyla yüzde 3,2 ve yüzde 4,9 büyümesi, son çeyrekte ise daha da hız kazanarak yüzde 6,5 büyümesi ve 2020 yılında 2,3'lük büyümeyle geçen yıl büyüyen tek ekonomi olması, korona virüsü gelişmeleriyle tarihi zirvesine yükselen altın fiyatları, Suriye iç savaşı, Libya gelişmeleri, Mali'de gerçekleştirilen askeri darbe, Kore yarımadasında ve Hindistan-Çin arasında yükselen tansiyon, ABD-Çin görüşmeleri, Güney Kıbrıs Rum Yönetimi ve ABD arasında imzalanan mutabakat muhtırası ve Doğu Akdeniz'de araştırma yapan Oruç Reis gemisi ekseninde yaşanan gelişmeler, ABD'de başlayıp küresel bir hale gelen George Floyd olayları, Beyrut'ta meydana gelen patlama, İsrail ve BAE arasında imzalanan normalleşme anlaşması, Ermenistan ve Azerbaycan arasında yaşanan gelişmeler, hükümetlerin korona virüsü etkilerine karşı aldıkları kararlar ve merkez bankalarının ekonomilerini desteklemek için uyguladıkları adımlar, Trump destekçilerinin gerçekleştirdiği kongre baskını, Joe Biden'in 46.Amerikan Başkanı seçilmesi, dünya genelinde korona virüsü vaka sayısının 100 milyonu aşması, Eylül ayında dünya genelinde etkili olmaya başlayan 2.dalga ve pandemi etkisiyle seyahatin azalacağı beklentisi sonrası 40 doların altına düşen petrol fiyatının, Suudi Arabistan'ın tek taraflı üretimi kısıma kararı ve aşı gelişmelerinin etkisiyle salgın öncesi seviyelerine dönmeye başlaması 2020 yılında takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler olarak gündemde yerini aldı.

ABD, 2020 yılı ilk çeyreğinde yüzde 5 daralma ile son 6 yılda ilk kez küçülürken, yılın ikinci çeyreğinde yüzde 31,4 ile 1940'tan bu yana en keskin daralmasını gerçekleştirdi. 3. çeyrekte ise salgını kontrol altına almaya yönelik önlemlerin gevşetilmesi ve ekonomik faaliyetin kademeli bir şekilde normale dönmeye başlamasıyla yıllık bazda yüzde 33,4 ile rekor büyüme yaşadı. 2020'nin dördüncü çeyreğinde ise Gayri Safi Yurtiçi Hasıla yıllıklandırılmış olarak yüzde 4 arttı. Büyümedeki azalmada Eylül ayından itibaren artan

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

vaka sayıları ve kısıtlamalara geri dönülmesinin tüketici harcamalarını azaltması etkili oldu. ABD ekonomisi, 2020 genelinde yüzde 3,5 daralarak 1946'dan bu yana kaydedilen en kötü performansı gösterdi. Söz konusu daralma, 2007-2009 yıllarındaki küresel finansal kriz döneminden bu yana ilk yıllık küçülme oldu.

2019 yılı genelinde yüzde 2'lik artış hızı hedefinin altında kalan enflasyon, Ocak ayında yıllık yüzde 2,5 artış hızına ulaşırken, pandemi etkisiyle Mart'tan itibaren sürekli düşerek, Mayıs ayında yıllık yüzde 0,1 artış hızına kadar geriledi. Karantina döneminin bitmesi ve işletmelerin tekrar açılmaya başlamasıyla Haziran ayında yüzde 0,6 artış hızına yükselirken, Eylül ayında beklentiler doğrultusunda yüzde 1,4 olarak gerçekleşti. Aralık ayında ise önceki ay 1,2 olan enflasyon tekrar yüzde 1,4'e yükseldi. Bu yükselişte benzin fiyatlarının artması etkili oldu.

Ocak ayında yüzde 3,5'e ulaşan işsizlik oranı ise, Mart ortasında pandemi nedeni ile milyonlarca kişinin işsiz kalması sonucu, Mart ayında yüzde 4,4'e, Nisan ayında ise yüzde 14,8'e yükselerek, 1929 yılındaki Büyük Buhran'dan bu yana en yüksek seviyesini gördü. Haziran ayında, ticari hayatın biraz olsun normale dönmesi ile yüzde 11,1 seviyesine geriledi. Eylül ayında ise beklentilerin altında 7,8'e düşerken Aralık ayında beklentinin altında 6,7 olarak gerçekleşti. Kısıtlamalara geri dönülmesi ve vaka sayılarındaki artış işgücü piyasasındaki başlayan toparlanmayı baskıladı.

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

Euro Bölgesi ise ilk çeyrekte, pandemi etkisiyle, yıllık yüzde 3,3 ile beklentilerin üstünde daralırken, ikinci çeyrekte iş aktivitelerini durdurması ve küresel talebi düşürmesiyle, yüzde 11,8 ile tarihi daralma yaşadı. 3.çeyrekte ise yüzde 12,5 ile ekonomistlerin yüzde 9,6'lık tahminin üzerinde büyüyerek 1995'ten bu yana en hızlı genişlemeyi gerçekleştirdi. Son çeyrekte yüzde 0,7 daralan Euro Bölgesi ekonomisi 2020 genelinde önceki yıla kıyasla yüzde 6,8 daraldı.

Ocak ayında yüzde 7,4 olan işsizlik oranı Haziran ayında yüzde 7,9'a kadar yükseldi. Eylül ayında ise yüzde 8,5 seviyesinde gerçekleşirken Aralık ayında beklentilere paralel yüzde 8,3 oldu.

Ocak ayında yüzde 1,4'e kadar çıkan enflasyon oranı Eylül ayında yüzde eksi 0,3 düzeyinde gerçekleşerek Nisan 2016'dan beri en düşük seviyeye geriledi ve Aralık ayında da aynı kaldı. Bu düşüşte enerji ürünleri ve enerji dışı endüstriyel malların fiyatlarındaki düşüş etkili oldu. Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan ve 2018 Aralık ayında varlık alım programını sonlandıran Avrupa Merkez Bankası, 2019 yılında sadece Eylül ayında düşen enflasyonu işaret ederek, mevduat faizini beklentiler dahilinde 10 baz puan düşürmüştü ve eksi yüzde 0,4'ten eksi yüzde 0,5'e indirmişti. Bu kararının ardından faizlerde değişiklik yapmayan AMB, Mart ayındaki toplantısında 2020 sonuna kadar 120

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

milyar euroluk ek varlık alımı yapacağını duyurdu ve Nisan ayındaki toplantısında da yeni bir pandemi refinasman fonu açıkladı. Aralık ayında ise AB ülkeleri liderleri 1,8 trilyon euroluk bütçe ve kurtarma paketinde uzlaştı.

IMF Ocak ayında güncellediği Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomi için 2020 yılı küçülme tahminini yüzde 3,5'e indirirken, (Önceki: Ekim; %4,4), 2021 yılı büyüme tahminini ise yüzde 5,5'e (Önceki: Ekim; %5,2) yükseltti. Yükselmeye sebep olarak aşılamanın ve mali teşviklerin verdiği katkı gösterildi. IMF, 2020 GSYİH tahminini ABD ekonomisi için yüzde 4,3 küçülmeden yüzde 3,4'e, Euro bölgesi içinse yüzde 8,3 küçülmeden yüzde 7,2'ye çekti.

OECD, Aralık ayında yayımlanan Geçici Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Kovid-19'a karşı aşı ve tedavide ilerlemenin beklentileri artırarak belirsizliği azalttığını vurguladı. Raporda 2020 yılı için küresel ekonomideki küçülme tahmini yüzde 4,2'ye indirilirken, (Önceki: Eylül; %4,5), 2021 yılı için büyüme tahmini ise yüzde 4,2'ye (Önceki: Eylül; %5,0) çekildi. 2020 için ABD ekonomisinin küçülme tahmini yüzde 3,7'ye (Önceki: Eylül; %3,8) indirilirken, 2021'de ülke ekonomisinin yüzde 3,2 (Önceki: Eylül; %4,0) büyüyeceği öngörüldü. Euro Bölgesi için 2020'de küçülme tahmini yüzde 7,5'e (Önceki: Eylül; %7,9) düşürüldü, 2021'de büyüme tahmini ise yüzde 3,6'ya (Önceki:Eylül; %5,1) indirildi.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayımladığı “**Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu**”nun Ocak 2021 yayınında; 2020 için küçülme tahminini yüzde 4,3'ye (Önceki: Haziran; %5,2) düşürdü. 2021 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahmini ise yüzde yüzde 4'e (Önceki:Haziran;%4,2) düşürüldü. Birçok ülke ekonomisinin 2020'de küçülmesinin öngörüldüğü raporda, Çin, Türkiye, Mısır ve Bangladeş 2020'de büyüme performansı göstermesi beklenen ülkeler olarak dikkati çekti. Raporda 2020 yılında küresel ekonomik faaliyette yaşanan çöküşün, temel olarak gelişmiş ekonomilerdeki daha sık daralmalar ve Çin'deki daha güçlü toparlanma sayesinde önceden tahmin edilenden biraz daha az şiddetli olduğunun öngörüldüğü belirtildi. Diğer yükselen piyasaların ve gelişmekte olan ekonomilerin çoğunda ise faaliyette yaşanan kesintilerin beklenenden daha şiddetli olduğu kaydedildi.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisinde; global piyasalar, kurdaki dalgalanmalar, Suriyeli mülteci süreci Suriye'ye düzenlenen Bahar Kalkanı Harekatı ve hemen ardından Rusya ile imzalanan İdlib Ateşkes Anlaşması, Elazığ, Van ve İzmir'de meydana gelen depremler, infaz düzenlemesine ilişkin kanun teklifinin TCMB'de kabul edilmesi, Eylül ayında açıklanan Yeni Ekonomi Programı (YEP), Suriye, Irak, Mali ve Orta Afrika ile Lübnan olmak üzere yurtdışına asker gönderme tezkeresinin süresinin uzatılması, Libya ile imzalanan mutabakat zaptının onaylanması, Yunanistan gelişmeleri, Türkiye ve Katar arasındaki anlaşmalar, cari açığındaki artış, yeni TCMB Başkanının seçilmesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı yönetimindeki değişimler, Mart ayında gerçekleştirilen Korona Virüsle Mücadele Eşgüdüm Toplantısı ve hemen ardından açıklanan destek paketleri, TCMB,

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

BDDK ve hükümet tarafından yeni tip korona virüsünün ekonomik ve finansal etkilerine karşı alınan ilave tedbirler, 1 Haziran'dan itibaren uygulamaya geçen normalleşme süreci sonrası Eylül ayında dünya genelinde etkili olmaya başlayan 2.dalga, 2020 yılı içinde önemli ekonomik ve siyasi gündem maddeleri arasında yerini aldı.

Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılını yüzde 0,9 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 oranında büyüdü.

Ocak ayında yüzde 13,8 seviyesinde gerçekleşen işsizlik oranı, koronavirüs krizine rağmen, hükümetin pandeminin etkisini azaltmak için Nisan ayında işten çıkarmalara üç aylık bir yasak getirmesiyle Temmuz ayında yüzde 13,4 seviyesinde gerçekleşirken Ekim ayında 12,7 oldu. İşten çıkarma yasağı Ocak ayında 2 ay daha uzatıldı.

Ocak ayında tek hanelerden tekrar çift hanelere çıkarak, yıllık yüzde 12,15 artış hızına yükselen enflasyon oranı, Aralık ayında ise 14,60 artarak beklentileri aştı. ÜFE ise Aralık ayında yüzde 25,15 olarak açıklandı. Aylık en yüksek artış yüzde 3,46 ile ev eşyası grubunda olurken yıllık en yüksek artış yüzde 28,12 ile çeşitli mal ve hizmetler grubunda gerçekleşti.

TCMB, yayınladığı Fiyat Gelişmeleri-Aralık Raporu'nda, enerji fiyatlarının uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanmaya bağlı olarak artışını sürdürdüğünü, gıda yıllık enflasyonunun sınırlı bir düşüş kaydettiğini ve temel mal grubunun enflasyondaki artışın ana belirleyicisi olduğunu belirtti.

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

2019 yılında, toplamda 1200 baz puanlık indirimle, politika faizini yüzde 12'ye kadar indiren TCMB, Ocak ayındaki toplantısında ise; enflasyon başta olmak üzere makroekonomik göstergelerdeki iyileşmenin, ülke risk primindeki düşüşü desteklediğini ve maliyet unsurları üzerindeki baskıların sınırlanmasına katkıda bulunduğunu belirterek politika faizini 75 baz puan daha düşürerek yüzde 11,25'e indirdi. Şubat ayındaki toplantısında; iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimini işaret ederek, 50 baz puanlık bir indirim daha gerçekleştirdi ve politika faizini yüzde 10,75'e çekti. Mart ayında gerçekleştirdiği olağanüstü toplantısında, korona virüs salgınına ilişkin gelişmelerin küresel büyüme görünümünü zayıflatmakta, gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının genişleyici yönde koordineli adımlar atmasına sebep olduğunu ifade ederek, 100 baz puanlık indirim ile politika faizini yüzde 9,75'e düşürdü. Nisan ve Mayıs aylarında da sırasıyla 100 ve 50 baz puanlık indirimle politika faizini yüzde 8,25'e çeken TCMB, Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında da faizlerde bir değişikliğe gitmedi. Eylül ayındaki toplantısında politika faizini 200 baz puan artırarak yüzde 10.25 seviyesine yükselten TCMB, son olarak Aralık ayında yaptığı artışla politika faizini yüzde 17 seviyesine yükseltti.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Aralık ayında dış ticaret açığı, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 3,0 azalarak 4 milyar 668 milyon dolardan, 4 milyar 530 milyon dolara geriledi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 16,0 artarken, ithalat ise yüzde 11,6 oranında arttı. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Aralık ayında yüzde 76,7 iken, 2020 Aralık ayında yüzde 79,8'e yükseldi.

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

2019 Kasım ayındaki değerlendirmesinde, Türkiye'nin kredi notunu "BB-" olarak teyit ederek görünümünü "durağan" olarak revize eden ve Ağustos ayında kredi notunu teyit ederken görünümünü durağandan negatife çeken **Fitch Ratings (Fitch)**, Aralık ayındaki değerlendirmesinde Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 0,2 büyümesini, 2021'de yüzde 3,5 ve 2022'de yüzde 4,5 büyümesinin beklendiğini kaydetti. Fitch, en son Şubat ayı değerlendirmesinde de, Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para kredi notunu 'BB-' olarak teyit ederken, görünümünü negatiften durağana çevirdi.

Standart&Poor's (S&P) ise, son olarak 2018 Ağustos ayında liranın zayıf seyretilmesinin, yüksek enflasyonunun ve yüksek cari açığın Türkiye'nin kırılgan olmasında ana faktör olduğuna dikkat çekerek, Türkiye'nin yabancı para cinsinden kredi notunu "BB-"den "B+"ya düşürüp, görünümü 'durağan' olarak teyit etmişti. O günden beri not görünümünde herhangi bir değişikliğe gitmeyen kuruluş, Temmuz ayındaki açıklamasında döviz kurundaki oynaklık ve COVID-19 salgınının etkileri nedeniyle Türkiye ekonomisinin 2020'de yüzde 3,3 oranında daralmasının beklendiğini ve ekonomik faaliyetlerdeki bozulmalara rağmen Türkiye ekonomisinin bu yılın ikinci yarısında toparlanmasının beklendiğini ifade etmişti. Ocak ayındaki son açıklamada ise ekonominin 2021'de yüzde 3,6, 2022'de yüzde 3,5, 2023'te yüzde 3,3 ve 2024'te yüzde 3,3 büyüyeceği öngörüldü. Ülkedeki işsizlik oranının ise 2021'de yüzde 13,4, 2022'de yüzde 12, 2023'te yüzde 11,2 ve 2024'te yüzde 11,2 olacağı tahmin edildi. Enflasyonun da 2021 için yüzde 12,5, 2022'de yüzde 8,7, 2023'te yüzde 8 ve 2024'te yüzde 8 olacağı öngörüldü. Kovid-19

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

salgınına rağmen Türkiye ekonomisinin 2020'de kredi teşvikinin etkisiyle yüzde 0,9 büyüdüğü tahmin edildiği ve Çin, Mısır ve Vietnam'ın dışında, Türkiye ekonomisinin 2020'de büyüme kaydedecek bir diğer önemli gelişen piyasa ekonomisi olduğuna inanıldığı belirtildi. Türkiye ekonomisinin, enflasyon düşerken ve cari açık azalırken, toparlanmaya devam etmesinin beklendiği kaydedilen açıklamada, kısa vadede ülkenin ekonomik büyümesinin dış ortama ve Türkiye'deki aşı uygulamasına bağlı olacağının düşünüldüğü aktarıldı.

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

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2020 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 6,4 oranında büyüdü. Sektörde süre gelen kampanyaların yanı sıra, bu dönem içerisinde TCMB'ye paralel olarak Nisan ayında yüzde 0,79'a kadar gerileyen konut kredisi faiz oranlarının Mayıs ayında birinci el konutlar için yüzde 0,64'e, ikinci el konutlar için yüzde 0,74'e kadar düşmesi, vade süresinin 180 aya kadar çıkabilmesi, tapu harcı düzenlemeleri, ilk kez konut alacaklara devlet desteğinin artması, konut kredisi peşinat oranlarının yüzde 10'a düşürülmesi, Korona virüsü nedeniyle konut hesaplarına getirilen ödeme kolaylığı ve yapılan diğer düzenlemeler, 3 senenin ardından ilk kez hayata geçen gayrimenkul sertifikaları yakından takip edildi.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 16,6 arttı.

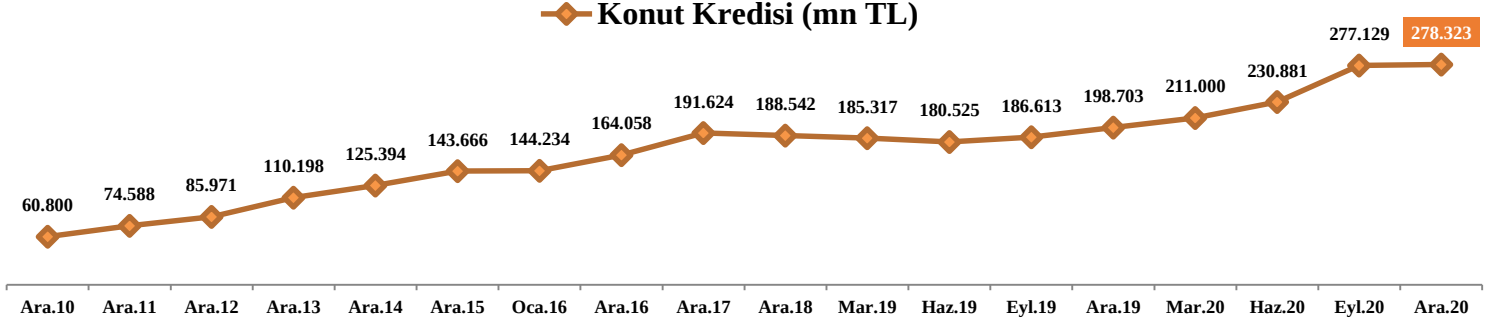
2020 Ocak-Eylül döneminde **Yapı Ruhsatı** verilen yapıların yüzölçümü yüzde 58,1 oranında artış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2020 Ocak-Eylül döneminde **Yapı Kullanım İzni** verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 22,8 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

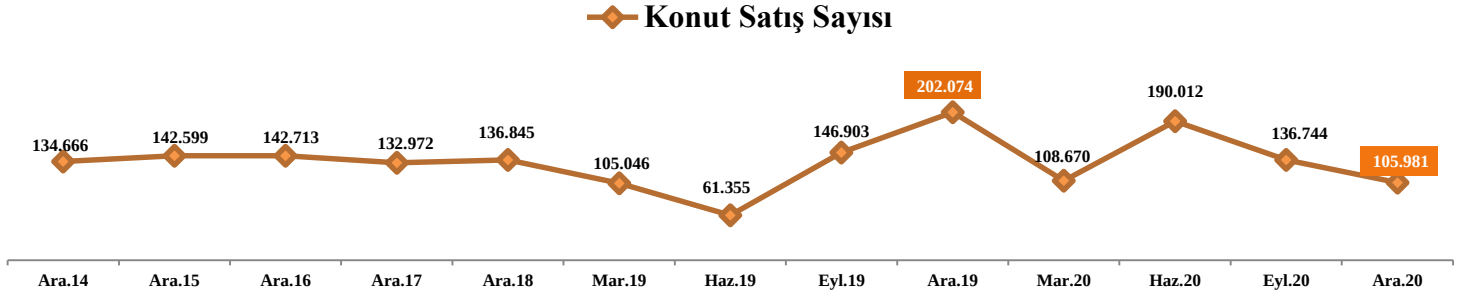
Ocak ayında ortalama yüzde 11,50 seviyelerine gerileyen **yıllık konut kredi faiz oranları**, Aralık sonu itibarıyla yüzde 18,69 seviyelerine kadar yükseldi. (Kaynak:TCMB)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Konut kredileri hacmi ise Aralık sonu itibarıyla, 278 milyar TL seviyesinde gerçekleşti ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 7,78 oldu.



Türkiye genelinde **konut satışları** Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,6 düşerek 105.981 adet olarak gerçekleşti. İpotekli konut satışları geçen senenin Aralık ayına göre %70,9 düşerek 14 bin 631 olarak gerçekleşti. 2020 yılında toplam 1.499.316 adet konut satıldı. Yıl boyunca yabancılara satılan konut sayısı ise geçen yıla kıyasla yüzde 10,3 oranında düştü.



Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 152,2 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2020 yılı Kasım ayında 3.813,1 TL/m² olarak yansıdı.

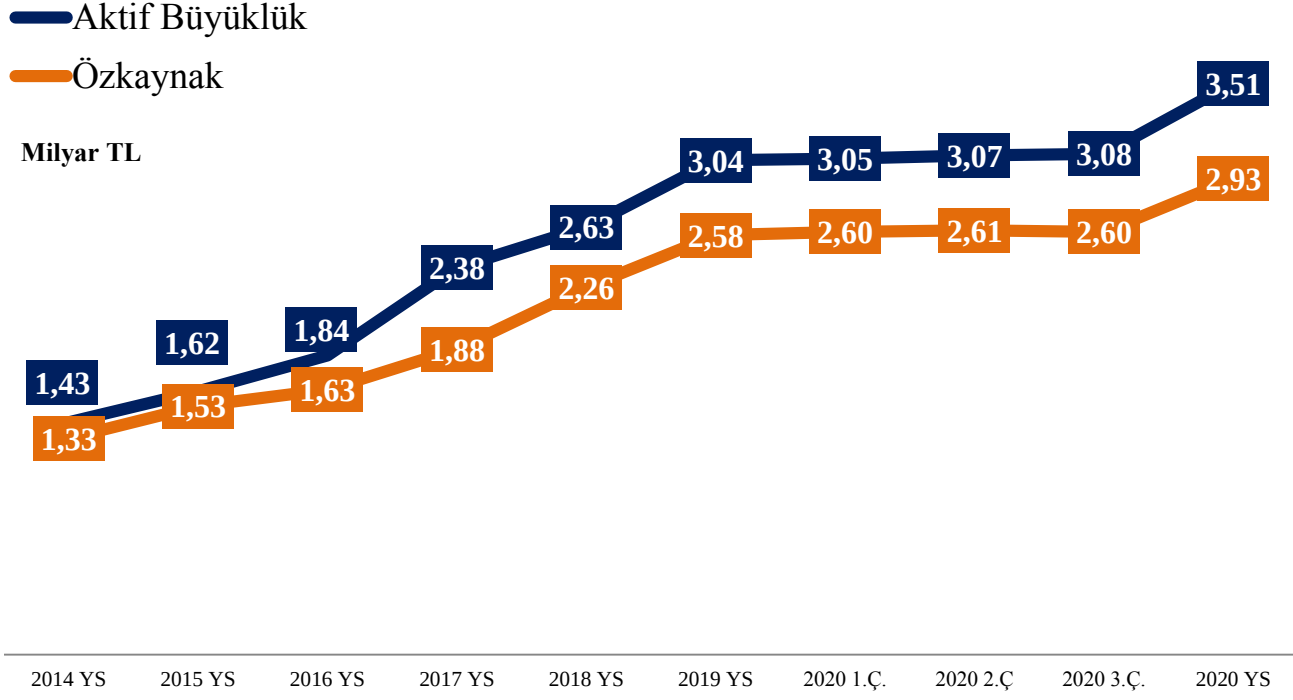
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Finansal Performans

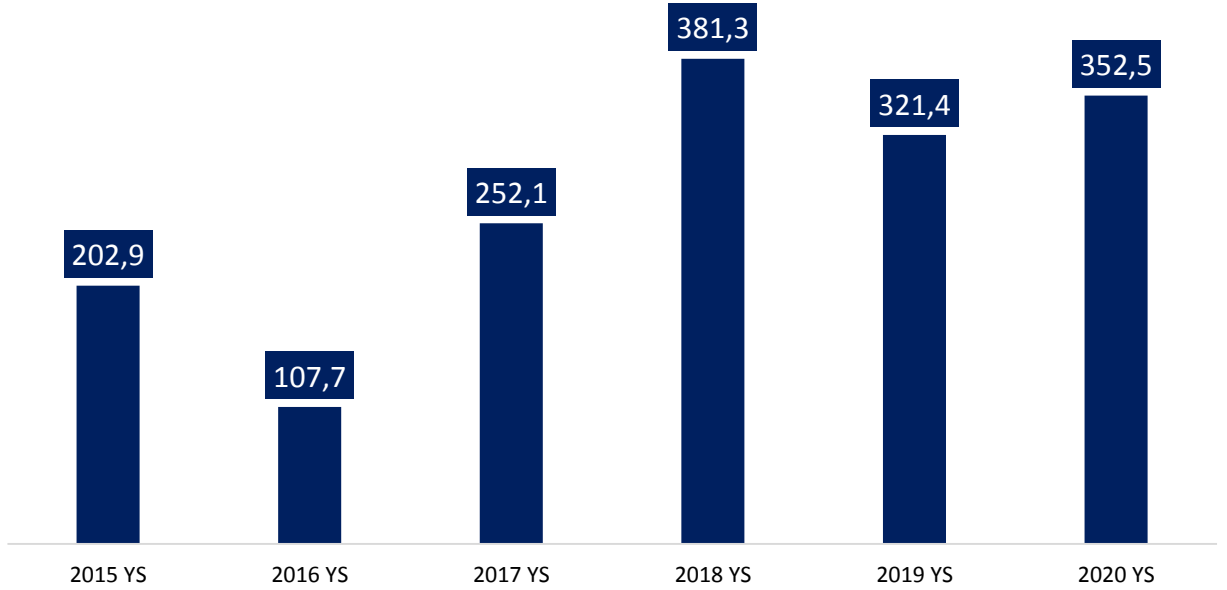
	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019
Hasılat	151.865.863	129.978.874
Satışların Maliyeti (-)	(65.492.481)	(42.155.655)
BRÜT KAR (ZARAR)	86.373.382	87.823.219
Genel Yönetim Giderleri (-)	(18.309.513)	(15.141.458)
Pazarlama Giderleri (-)	(10.596.425)	(4.993.522)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.304.947	2.288.368
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(4.290.524)	(481.752)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	56.481.867	69.494.855
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	315.139.702	262.434.998
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	371.621.569	331.929.853
Finansman Giderleri (-)	(19.169.104)	(10.521.639)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	352.452.465	321.408.214
VERGİ GİDERİ	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)	352.452.465	321.408.214
Pay Başına Kazanç	0,3634	0,3463
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	92.523	57.893
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	92.523	57.893
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	352.544.988	321.466.107

Bilanço Verileri	31.12.2020	31.12.2019
Toplam Aktifler	3.514.726.080	3.039.209.130
Özkaynaklar	2.926.488.712	2.578.219.682
Toplam Finansal Borç	481.216.936	433.407.135
Temel Rasyolar	31.12.2020	31.12.2019
Finansal Borç / Özkaynaklar	%16,4	%16,8
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%83,3	%84,8
Ortalama Aktif Karlılık	%10,8	%11,33
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%12,8	%13,28

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



■ Net Kar (milyon TL)



4- 2020 Gerçekleşmeler & 2021 Hedefler

Şirketimiz, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının ve mevcut konut satışlarının yaptığı katkı ile yılsonunda **352,5** milyon TL net kar açıklamış ve **2,9** milyar TL özkaynak ve **3,5** milyar TL aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirketimizin ortalama özkaynak karlılık oranı, **%12,8** olarak gerçekleşirken, bu yıl için **%8** olarak öngörülen ortalama aktif karlılık oranı ise **%10,8** olarak gerçekleşmiştir.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2020 yılsonunda elde ettiği toplam brüt hasılat rakamı, geçen yılın aynı dönemine göre **%16,8** oranında artarak, **151,8** milyon TL, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle **3,3** milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketimizin, portföyünde yer alan konut projelerinden elde ettiği satış gelirleri, geçen yılsonuna göre **%55,5** oranında artarak **85** milyon TL rakamına yükselmiştir.

2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyaya yayılan Covid-19 salgını hem küresel hem de ulusal piyasalar üzerinde olumsuz etkiler yaratmıştır. Pandemi haline gelen hastalığın olumsuz etkilerinden korunma amaçlı olarak tüm dünyada çeşitli önlemler alınmış, alınan önlemler nedeni ile de ekonomilerde daralmalar meydana gelmiştir. Şirketimiz, pandemi etkilerinin halen yaşanmakta olması nedeniyle ortaya çıkabilecek olumsuz etkileri ve makroekonomik verileri yakından izlemektedir. Şirketimizin 2020 hesap yılı boyunca, yatırım amaçlı gayrimenkullerinde Covid-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum meydana gelmemiş, Şirketimizin satış, kira ve finansal gelirlerinden oluşan hasılat kaleminde Covid-19 salgını kapsamında Şirket karlılığını olumsuz yönde etkileyecek ölçüde önemli bir değişiklik oluşmamıştır.

2020 yılı boyunca yatırımlarına ve stratejik portföy yönetimi çerçevesinde çalışmalarına devam eden Şirketimizin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamındaki Halk Ofis Kuleleri'nin inşasına devam edilirken, diğer yandan Bizimtepe Aydos ve Şehristan Konutları'nda dairelerin anahtar teslimleri büyük oranda tamamlanmıştır.

Gayrimenkul portföyünü, “yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmak” ana stratejisi ile yöneten ve yatırımlarına devam eden Şirketimizin, 2021 yılında yaklaşık **% 8** oranında ortalama aktif karlılığa ulaşacağı öngörülmektedir.

Saygılarımızla,

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

01 OCAK 2020 – 31 ARALIK 2020 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

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

2020 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den hizmet alınmasına, 2020 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için de "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki 2 adet gayrimenkul, 01.05.2020 tarihinden itibaren, aylık 1.500.-TL+KDV bedel ile Remax Arge – Akatlı Grup Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Sanayi ve Dış Ticaret Ltd.Şti.'ne Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Nisan ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

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

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki 4 adet bağımsız bölüm (toplam net alan 103,48 m2), 01.07.2020 tarihinden itibaren, aylık toplam 3.000.-TL+KDV bedel ile Remax Arge – Akatlı Grup Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Sanayi ve Dış Ticaret Ltd.Şti.'ne Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Haziran ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

Sözleşme şartlarına göre;

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

kararlaştırılmıştır.

Paylarının tamamı Şirketimize ait olmak üzere, gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösterecek, 15.000.000.-TL sermayeli bir anonim şirket kurulmuştur. Söz konusu şirket, "Halk Yapı Projeleri Geliştirme Anonim Şirketi" unvanı ile kurulmuş olup 15.12.2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. Şirketimiz portföyünde yer alan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mah, 680 Ada, 14 numaralı parselde kayıtlı Nişantaşı Binası, Şirketimiz bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ne, KDV dahil 14.750.000.-TL bedelle satılmıştır.

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan ve T.Halk Bankası A.Ş. ile olan 5 yıllık kira sözleşme süresi 30.10.2020 tarihinde dolan 14 adet gayrimenkulün, 01.11.2020 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde, 5 yıllığına T.Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda sözleşme imzalanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları (31.12.2020 itibariyle)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32129)	120.000.000	TL	06.10.2020	10.03.2021	Dönemsel Getiri / %5,5842 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA42128)	46.000.000	TL	23.12.2020	06.04.2021	Dönemsel Getiri / %4,9578 Yıllık Basit Getiri / %17,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12121)	40.000.000	TL	18.08.2020	13.01.2021	Dönemsel Getiri / %4,6630 Yıllık Basit Getiri / %11,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22120)	120.000.000	TL	29.09.2020	24.02.2021	Dönemsel Getiri / %5,3321 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı

2.İtfa Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları (31.12.2020 itibariyle)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu (TRFHLGY31810)	100.000.213	TL	06.10.2017	30.03.2018	Yıllık Basit / %14,10 Yıllık Bileşik / %14,62	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLGY91814)	80.000.000	TL	30.03.2018	19.09.2018	Yıllık Basit / %14,85 Yıllık Bileşik / %15,43	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLGY91813)	50.000.000	TL	19.09.2018	21.12.2018	Yıllık Basit / %28,50 Yıllık Bileşik / %31,67	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA31816)	100.000.000	TL	19.12.2017	16.03.2018	Dönemsel Getiri / %3,1582 Yıllık Basit Getiri / %13,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61821)	100.000.000	TL	16.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,5244 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61839)	25.000.000	TL	23.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,2674 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA1831)	125.000.000	TL	19.09.2018	19.12.2018	Dönemsel Getiri / %6,7315 Yıllık Basit Getiri / %27,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA11925)	75.000.000	TL	12.10.2018	22.01.2019	Dönemsel Getiri / %7,6850 Yıllık Basit Getiri / %27,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA41922)	170.000.000	TL	19.12.2018	16.04.2019	Dönemsel Getiri / %7,6295 Yıllık Basit Getiri / %23,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA51921)	80.000.000	TL	22.01.2019	21.05.2019	Dönemsel Getiri / %7,3356 Yıllık Basit Getiri / %22,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA81928)	180.000.000	TL	16.04.2019	20.08.2019	Dönemsel Getiri / %7,8534 Yıllık Basit Getiri / %22,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91927)	75.000.000	TL	21.05.2019	17.09.2019	Dönemsel Getiri / %7,6616 Yıllık Basit Getiri / %23,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA1914)	205.000.000	TL	20.08.2019	17.12.2019	Dönemsel Getiri / %5,7054 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12022)	75.000.000	TL	17.09.2019	07.01.2020	Dönemsel Getiri / %4,5720 Yıllık Basit Getiri / %14,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32012)	100.000.000	TL	09.10.2019	10.03.2020	Dönemsel Getiri / %5,8684 Yıllık Basit Getiri / %14,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52010)	185.000.000	TL	17.12.2019	12.05.2020	Dönemsel Getiri / %4,3898 Yıllık Basit Getiri / %10,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62027)	75.000.000	TL	07.01.2020	02.06.2020	Dönemsel Getiri / %4,1884 Yıllık Basit Getiri / %10,40	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82025)	75.000.000	TL	10.03.2020	18.08.2020	Dönemsel Getiri / %4,3227 Yıllık Basit Getiri / %9,80	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA92057)	100.000.000	TL	02.06.2020	29.09.2020	Dönemsel Getiri / %2,8038 Yıllık Basit Getiri / %8,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82017)	75.000.000	TL	12.05.2020	06.10.2020	Dönemsel Getiri / %3,6247 Yıllık Basit Getiri / %9,00	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
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	2.000.000.000.-TL 28.10.2020 / 67-1338	-	TL
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 14.01.2021/03-38	-	TL

23 Temmuz 2020 tarihinde, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş., Şirketimize ilişkin yürüttüğü kredi derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizi **"yatırım yapılabilir"** kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notumuzu **(TR) AA-**, Kısa Vadeli Ulusal Notumuzu **(TR) A1+**, her iki not görünümünü ise **"stabil"** olarak belirlemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu kredi derecelendirme mevzuatı kapsamında Şirketimiz adına kredi derecelendirme notu alınması amacıyla Şirketimiz ile JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. arasında bir yıl süreyle geçerli olmak üzere 22.12.2020 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

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

Toplantıda;

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

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

İlgili Genel Kurul kararları 14.07.2020 tarihinde tescil edilmiş, 17.07.2020-10120 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

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

4- Kurumsal Yönetim Çalışmaları

Dönem içerisinde;

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme sürecine ait çalışmalar, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından tamamlanmış olup, 30.11.2020 tarihi itibarıyla şirketimizin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 9,29 olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,66, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,17, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,43 şeklindedir.

Sermaye Piyasası Kurulu kurumsal yönetim ilkelerine uyum mevzuatı kapsamında 2021 yılında Şirketimiz adına kurumsal yönetim ilkelerine uyum derecelendirme notu alınması amacıyla Şirketimiz ile JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. arasında bir yıl süreyle geçerli olmak üzere 22.12.2020 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 24.06.2020 tarihli kararı ile Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Mehmet Tanrıverdi, Ücretlendirme Komitesi Üyesi; Sayın Ali Cebeci, Riskin Erken Tespiti Komite Üyesi, Sayın Mehmet Hakan Tercan, Kurumsal Yönetim Komite Üyesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Memduh Yılmazlar, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi Başkanı; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Raci Kaptan Kolaylı, Kurumsal Yönetim Komite Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

5- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

01.01.2020-31.12.2020 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

Bu rapor 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesinin ilk üç fıkrasına istinaden hazırlanmıştır.

HUKUKİ İŞLEMLER

1. Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

	31 Aralık 2020
Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	797.854
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	48.750.104
Toplam	49.547.958
İlişkili taraflara Diğer Alacaklar	
Halk Bank A.Ş.	60
Toplam	60
Peşin ödenmiş giderler	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	52.208
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar	
Halk Bank A.Ş.	3.691.074
Halk Finansal Kiralama A.Ş. (Finansal Giderler)	18.591.391
Halk Finansal Kiralama A.Ş. (Ana Para)	6.514.813
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	33.734.958
Toplam	62.584.444
Finansal borçlanmalar	
Halk Bank A.Ş. –Kısa Vadeli	47.231.352
Halk Bank A.Ş. –Uzun Vadeli	70.861.117
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Kısa Vadeli	12.957.765
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Uzun Vadeli	13.433.643
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	335.615.485
Toplam	480.099.362
İlişkili taraflara ticari borçlar	
Halk Bank A.Ş.	8.742
Toplam	8.742

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İlişkili Taraflardan Gelirler

	31 Aralık 2020
<i>Kira gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	44.932.238
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	20.029
Toplam	44.952.267
<i>Faiz gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	4.869.343
Toplam	4.869.343

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği hasılatın %33'ü ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraf Giderleri

Giderler	31 Aralık 2020
<i>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</i>	
Halk Sigorta A.Ş.*	(314.966)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.*	(8.323)
<i>İlişkili taraflara ödenen faiz, finansman ve getiri giderleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	(10.003.142)
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	(33.734.958)
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	(6.514.813)
<i>İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri</i>	
Halkbank A.Ş.	(695.365)
Toplam	(51.271.567)

(*) Halk Sigorta A.Ş. ve Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'den alınan bina ve sağlık sigortası hizmeti giderlerinden oluşmaktadır. Söz konusu şirketler 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla grup dışına çıkmıştır.

1.1 Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1 Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 18 adet taşınmaz Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde bu binalardan kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Bu kiralamarlar Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak yapılmıştır. Yıl içindeki toplam kira geliri 44.932.238-TL tutarındadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Faiz Gelirleri

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 4.869.343-TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu tutarın 2.799.898-TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.2 Giderler

a) Banka Faiz Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş'den kullanmış olduğu kredisi için 2020 yılında 10.003.142-TL faiz gideri oluşmuştur. Bu tutarın 6.490.972-TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Banka İşlemleri Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 695.365.-TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu tutarın teminat mektubu ve sair bankacılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.3 Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2020 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.’den kullanmış olduğu 118.092.469.-TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan kredilerin 15.402.668-TL’si, şirketin İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu spot kredilerden, kalan 102.689.801-TL’si şirketin kullanmış olduğu aylık eşit taksitli ve spot kredilerin yıl sonu bakiyesinden oluşmaktadır. Aylık eşit taksitli ve spot kredilerin 31.12.2020 tarihi itibarıyla kalan tutarlarının 47.231.352-TL’si kısa vadeli, 70.861.117-TL’si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2020 yılında 10.698.507-TL finansman gideri oluşmuş olup, bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.2 Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

1.2.1 Gelirler

Kira Gelirleri

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Akdeniz Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:45 Konak / İzmir adresindeki taşınmaz, Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.’ye kiraya verilmiş olup, 2020 yılında yıllık 20.029-TL tutarında kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama SPK’nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır. Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla grup dışına çıkmıştır.

1.2.2 Giderler

a) Sigorta Giderleri

Halk Sigorta A.Ş.

Halk Sigorta A.Ş.’ye yaptırılan, proje, bina, demirbaş ve yangın ile personelimize sağlanan haklar kapsamında ürettirilen sağlık sigortası poliçeleri sonucu, 2020 yılında 314.966-TL sigorta gideri oluşmuş olup. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır. Halk Sigorta A.Ş. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla grup dışına çıkmıştır.

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye yaptırılan bireysel emeklilik ve standart grup hayat sigortası poliçeleri sonucu personele sağlanan haklar kapsamında 2020 yılında 8.323 TL gider oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır. Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla grup dışına çıkmıştır.

b) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 33.734.958-TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde 31.767.925'si finansman gideri, 1.967.033-TL'si aracılık hizmetleri komisyonlarından meydana gelmektedir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 25.106.204-TL aktifleştirilen tutar oluşmuştur. Bu işlemin 6.514.813-TL'si finansman ile ilgili giderinden 18.591.391 TL ise ana para maliyetinden oluşmaktadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

c) Finansman Tutarları

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile aracılığı kira sertifikası ihracı yapmış olup, 367.171.740-TL finansal borcu oluşmuştur. Yapılan işlemlere ilişkin olarak 2020 yılında 33.734.958-TL dönem finansman gideri meydana gelmiş olup, tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile finansal kiralama sözleşmesi imzalanmış olup, 2020 yıl sonunda 26.391.408-TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan İşlemlere ilişkin olarak 2020 yılında 6.514.813-TL dönem finansman gideri meydana gelmiş olup, 6.514.813-TL yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

2. Hakim Şirketin Yönlendirmesi ile Yapılan İşlemler

Yoktur.

3. Hakim Şirket ya da Bağlı Şirket Yararına Yapılan İşlemler

Yoktur.

ALINAN ÖNLEMLER

Yukarıda detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayiçleri baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz, halka açık Şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu ilgili Tebliğ esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz üçer aylık dönemler itibari ile bağımsız denetim firmasınca finansal denetimden geçmektedir. Bağımsız denetim raporlarında yer alan ilişkili kuruluşlar ile yapılan işlemler ayrıntıları ile birlikte üç ayda bir kamuoyuna açıklanmaktadır.

Faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle bağlı şirketin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eş değerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

SONUÇ

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2020 faaliyet döneminde yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2020 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2020 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Gayrimenkul Tablosu

GAYRİMENKULLER	Portföye Alış Tarihi	*Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
ARSALAR & PROJELER		
Erzurum Palandöken Arsaları	05.09.2019	12.600.000
Erzurum Yakutiye Arsası	30.09.2019	10.350.000
İstanbul Salıpazarı Arsası	26.01.2018	9.120.000
Adapazarı Arsası	28.10.2010	10.000.000
İUFM “Halk Ofis Kuleleri”	28.10.2010	1.780.000.000
İzmir Evora	25.08.2017	¹ 550.000.000
Bizimtepe Aydos ^(48 BB için %50 değeridir)	16.10.2014	² 13.400.000
Erzurum Şehristan Konutları ^(1 BB için %50 değeridir)	07.04.2016	² 850.000
Referans Bakırköy ^(1 BB için %50 değeridir)	09.09.2011	² 555.500
Arsa ve Projeler Toplamı		1.836.875.500
BİNALAR		
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	349.655.000
İstanbul Levent Otel	28.10.2010	286.200.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	171.000.000
Halk Ofis Şekerpınar	11.09.2012	103.000.000
İstanbul Salıpazarı Port Bosphorus Otel	28.10.2010	100.000.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	45.000.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	38.500.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	35.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	31.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	30.440.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	26.500.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	25.750.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	25.000.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	22.500.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	21.000.000
Bursa Binası	28.10.2010	19.250.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	16.750.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	16.750.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	16.000.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	15.170.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	13.000.000
İstanbul Nişantaşı Binası ³	28.10.2010	12.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	9.400.000
Binalar Toplamı		1.429.365.000
TOPLAM PORTFÖY		3.266.240.500

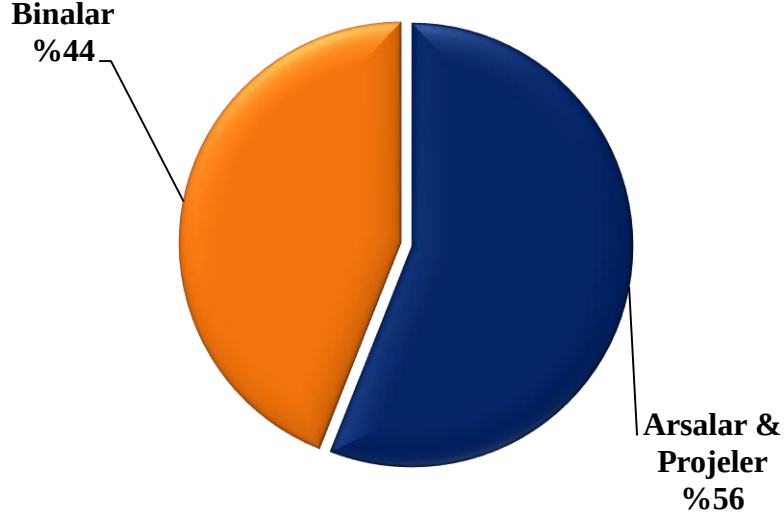
* 2020 yılsonu bağımsız denetim raporundaki değerlerdir.

1-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.)

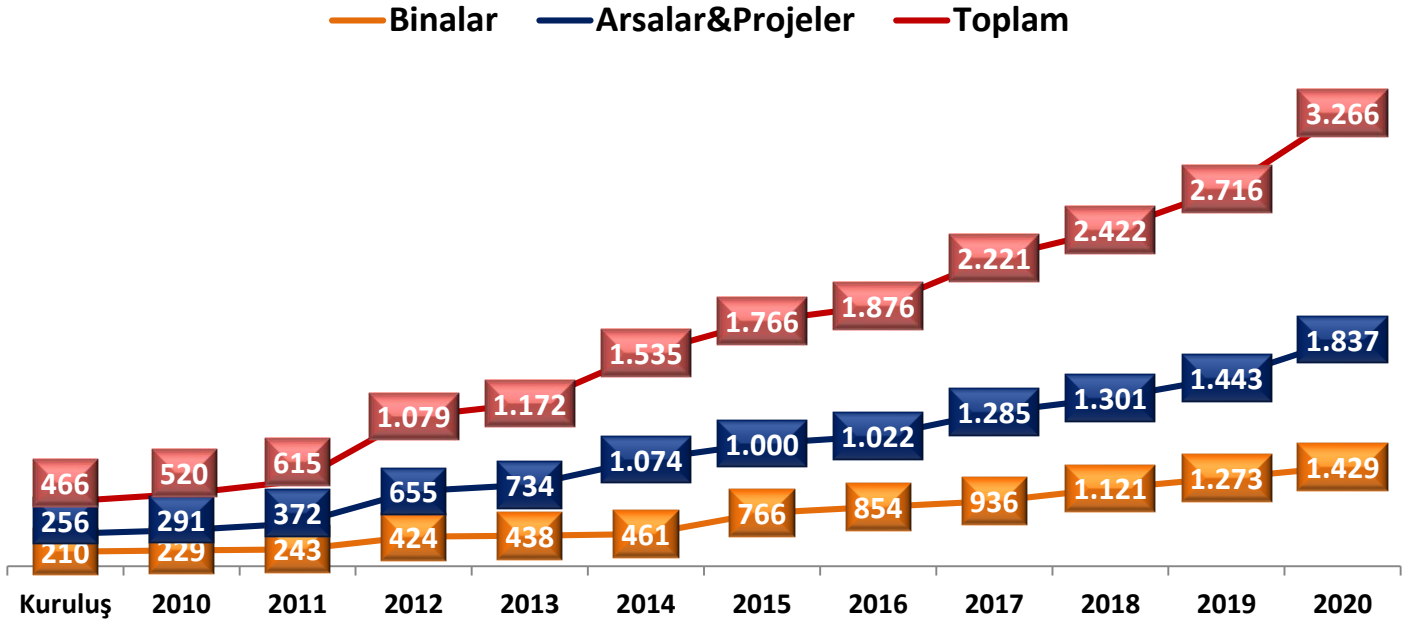
2-31.12.2020 itibariyle projelerdeki kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.(%50)

3-Nişantaşı Binası 28.12.2020 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.’ne satılmıştır.

Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



Gayrimenkul Değerleri (TL)



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	KİRACI	KULLANIM AMACI	OCAK-ARALIK KİRA GELİRİ (TL)
Ataşehir Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	18.249.000
İstanbul Levent Otel ²³	Dedeman Grup	Otel	11.241.560
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	8.617.147
Salıpazarı Port Bosphorus Otel	Sapaz Otelcilik	Otel	4.111.400
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.940.046
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.851.863
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.820.396
Beşiktaş Binası ⁷	Halkbank	Banka Şubesi	1.149.614
Başkent Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.458.985
Etiler Binası	Ceda Ltd.Şti.	Otel	1.376.578
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.366.032
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.313.486
Konak Binası 2 ¹⁰	Halkbank	Banka ve İştirak Şubesi	1.189.623
Kocaeli Binası	Halk Emeklilik		
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.218.211
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.088.208
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	970.205
Beyoğlu Binası ⁸	Halkbank	Banka Şubesi	889.294
Nişantaşı Binası ²⁴	Halkbank	Banka Şubesi	189.357
Bahçelievler Binası 2 ⁴	Halkbank	Banka Şubesi	744.927
Panorama Plus B12 Dairesi ⁵	İpekyol	-	567.587
Panorama Plus B13 Dairesi ⁶	Gerçek Kişi	Mülk	3.931
Bizimtepe Aydos Ticari / 1-3 Nolu BB ¹²	Gerçek Kişi	Mülk	4.023
Bizimtepe Aydos Ticari / 17-22 Nolu BB ¹³	Yakın Ufuklar A.Ş.	Kreş	182.535
Bizimtepe Aydos Ticari / 23-24 Nolu BB ¹⁸	Mopaş	Market	156.131
Bizimtepe Aydos Ticari / 39-44 Nolu BB ¹⁹	Akatlı Grup	Emlakçı	51.483
Bizimtepe Aydos Ticari / 25 Nolu BB ¹⁷	Meşgalem Hediye	Hediyelikçi	27.040
Bizimtepe Aydos Ticari / 16 Nolu BB ¹⁵	Gerçek Kişi	Eczane	17.092
Bizimtepe Aydos Ticari / 26 Nolu BB ¹⁶	Gerçek Kişi	Kuruyemişçi	13.218
Bizimtepe Aydos Ticari / 13 Nolu BB ¹⁴	Akatlı Grup	Emlakçı	14.700
	Gerçek Kişi	Kuaför	11.469

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Bizimtepe Aydos Ticari / 27-28 Nolu BB ²⁰	Akatlı Grup	Emlakçı	6.000
Bizimtepe Aydos Ticari / 14 Nolu BB ²¹	Habitad Gayrimenkul	Emlakçı	2.267
Bizimtepe Aydos Ticari / 29-32 Nolu BB ²²	Akatlı Grup	Emlakçı	9.000
Adapazarı Binası ³	-	Yıkım Sürecinde	-
Halk Ofis Şekerpınar ¹¹	-	Pazarlama Sürecinde	-
Karaköy Binası ⁹	-	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Kentsel Dönüşüm Sürecinde	-
TOPLAM			61.852.408

3- Sakarya Adapazarı Binasının riskli yapı olarak tespit edilmesi süreci sonunda bina yıkılarak arsaya dönüştürülmüş ve mali tablolarda arsa olarak sınıflandırılmıştır.

4- Ankara Bahçelievler Binası 2 kira sözleşmesi 24 Mayıs 2017 itibarıyla sona ermiş olup; bina, 1 Nisan 2019 itibarıyla İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş.'ne kiralanmıştır.

5- Eskişehir B Blok 12 numaralı Daire 11 Şubat 2020 tarihinde satılmış olup; bu tarih itibarıyla kira geliri elde edilmemektedir.

6- Eskişehir B Blok 13 numaralı Daire 11 Şubat 2020 tarihinde satılmış olup; bu tarih itibarıyla kira geliri elde edilmemektedir.

7- İstanbul Beşiktaş Binasında gerçekleştirilen bina güçlendirme çalışmaları nedeniyle 7 Haziran 2020 – 11 Ekim 2020 tarihleri arasında kira geliri elde edilmemiştir.

8- İstanbul Beyoğlu Binasının T.Halk Bankası AŞ ile olan kira sözleşmesi 15 Şubat 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Taksim Yatırım Gayrimenkul AŞ ile 22 Ekim 2020 tarihinde yeni kira sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın güçlendirmesi için gerekli inşaat izinlerinin alınmasını takiben 20 ay sonrasında kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.

9- İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibarıyla sona ermiştir.

10- İzmir Konak 2 binasında kiracı olan Halk Hayat ve Emeklilik AŞ. ile yapılan kira sözleşmesi 31 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

11- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

12- Bizimtepe Aydos T Blok 01,02,03 Numaralı Bağımsız Bölümler (Kreş) 10 Nisan 2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmıştır.

13- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımsız Bölümler (Market) 16 Nisan 2019 tarihinde Mopaş Marketçiliği Gıda San ve Tic A.Ş. ye kiralanmıştır.

14- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuaför) 23 Mayıs 2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.

15- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuruyemişi) 10 Haziran 2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.

16- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 26 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) 19 Eylül 2019 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş.San. ve Dış Tic.Ltd. Şti.'ye.kiralanmıştır.

17- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 25 No.lu Bağımsız Bölüm (Eczane) 1 Ekim 2019 tarihinde Gerçek Kişi' ye kiralanmıştır.

18- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 23,24 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 30 Ekim 2019 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti'ye.kiralanmıştır.

19- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler (Hediyelik Eşya) 22 Kasım 2019 tarihinde Mesgalem Hediye Sanayi A.Ş.'ye kiralanmıştır.

20- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 27,28 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 27 Mart 2020 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti'ye kiralanmıştır.

21- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 14 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) 10 Nisan 2020 tarihinde Habitad Gayrimenkul İnş.Eml. Eğit. Danış. ve Paz. Tic. AŞ'ye kiralanmıştır.

22- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 29,30,31,32 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 27 Nisan 2020 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti'ye kiralanmıştır.

23- Levent Otel Binası için Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. ile olan kira sözleşmesi 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sonlandırılmış ve 2021 yılı içerisinde başlamak üzere Caba İnşaat Enerji Tur. San. ve Tic. A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır.

24-Nişantaşı Binası 28.12.2020 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız Halk Yapı Projeleri A.Ş.'ne satılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Bağlı Ortaklıklar:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.		
Dönen varlıklar	2.322.810	-
Duran varlıklar	12.500.000	-
Kısa vadeli yükümlülükler	(6.183)	-

Müşterek Faaliyetler:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	23.226.353	76.266.214
Duran varlıklar	10.184.977	9.892.027
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.839.047)	(3.922.897)
	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem karı	<u>21.097.379</u>	<u>17.636.097</u>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	4.779.860	9.212.839
Kısa vadeli yükümlülükler	(671.945)	(680.156)
	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem karı	<u>2.603.927</u>	<u>199.842</u>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	20.615.282	19.530.554
Duran varlıklar	2.785.229	2.307.748
Kısa vadeli yükümlülükler	(69.183.767)	(44.683.306)
Uzun vadeli yükümlülükler	(9.236.746)	(10.254.938)
	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem zararı	<u>(23.237.804)</u>	<u>(12.581.338)</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

4- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Bankadaki nakit	49.553.809	74.286.168
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>798.013</i>	<i>724.840</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>48.755.796</i>	<i>73.561.328</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(594)	(891)
<i>Finansal durum tablosunda yer alan</i>		
<i>toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>49.553.215</i>	<i>74.285.277</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(21.693)	(84.178)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam</i>		
<i>nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>49.531.522</i>	<i>74.201.099</i>

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	48.725.549	%16,25	4 Ocak 2021
TL	5.692	%3,00	4 Ocak 2021
TL	24.556	%15,5	4 Ocak 2021
	48.755.796		

5- Tamamlanan Projeler

İstanbul Levent Otel



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli / Levent
Ekspertiz Değeri	:	286,2 Milyon TL
(31.12.2020 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)		

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

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

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

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli

: İstanbul

İlçesi

: Bakırköy

Ekspertiz Değeri

: 555,5 bin TL

(31.12.2020 itibarıyla satılmamış 1 adet bağımsız bölüm değerinin %50,5
Halk GYO payıdır.)

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 oluşmaktadır.

Eskişehir “Panorama Plus”



İli
İlçesi

: Eskişehir
: Odunpazarı

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

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

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

Kocaeli Şekerpınar Projesi



İli

İlçesi

Ekspertiz Değeri

(31.12.2020 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

: Kocaeli
: Şekerpınar
: 274 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 ve inşaat yapı ruhsatı geçerliliği 16.07.2025 tarihine kadar uzatılan "Halk Ofis Şekerpınar"ın ise satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.

İstanbul “Bizimtepe Aydos”



İli

: İstanbul

İlçesi

: Sancaktepe

Ekspertiz Değeri

: 13,4 milyon TL

(31.12.2020 itibarıyla projede kalan 48 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

: 1036

(31.12.2020 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 amfiter ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

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

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

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli

: Erzurum

İlçesi

: Yakutiye

Ekspertiz Değeri

: 850 bin TL

(31.12.2020 itibarıyla projede kalan xx 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

: 644

(31.12.2020 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
Ekspertiz Değeri	:	100 milyon TL
(31.12.2020 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)		
Kira Süreci	:	20 yıl
Açılış Tarihi	:	2018

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

Devam Eden Projeler

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri” Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Yüklenici Firma	:	YDA İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2021
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%51,78
İnşaat Alanı	:	425.000 m2
Ekspertiz Değeri	:	1.780 milyon TL

(31.12.2020 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

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

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

Evora İzmir Projesi



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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	49.553.215	74.285.277
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.278.206.351	2.783.856.463
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		186.966.514	181.067.390
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.514.726.080	3.039.209.130
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	453.707.953	410.240.038
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	27.508.983	23.167.097
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.926.488.712	2.578.219.682
	Diğer kaynaklar		107.020.432	27.582.313
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.514.726.080	3.039.209.130
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	49.553.215	74.286.168
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrimenkul krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	407.989.762	216.456.082
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

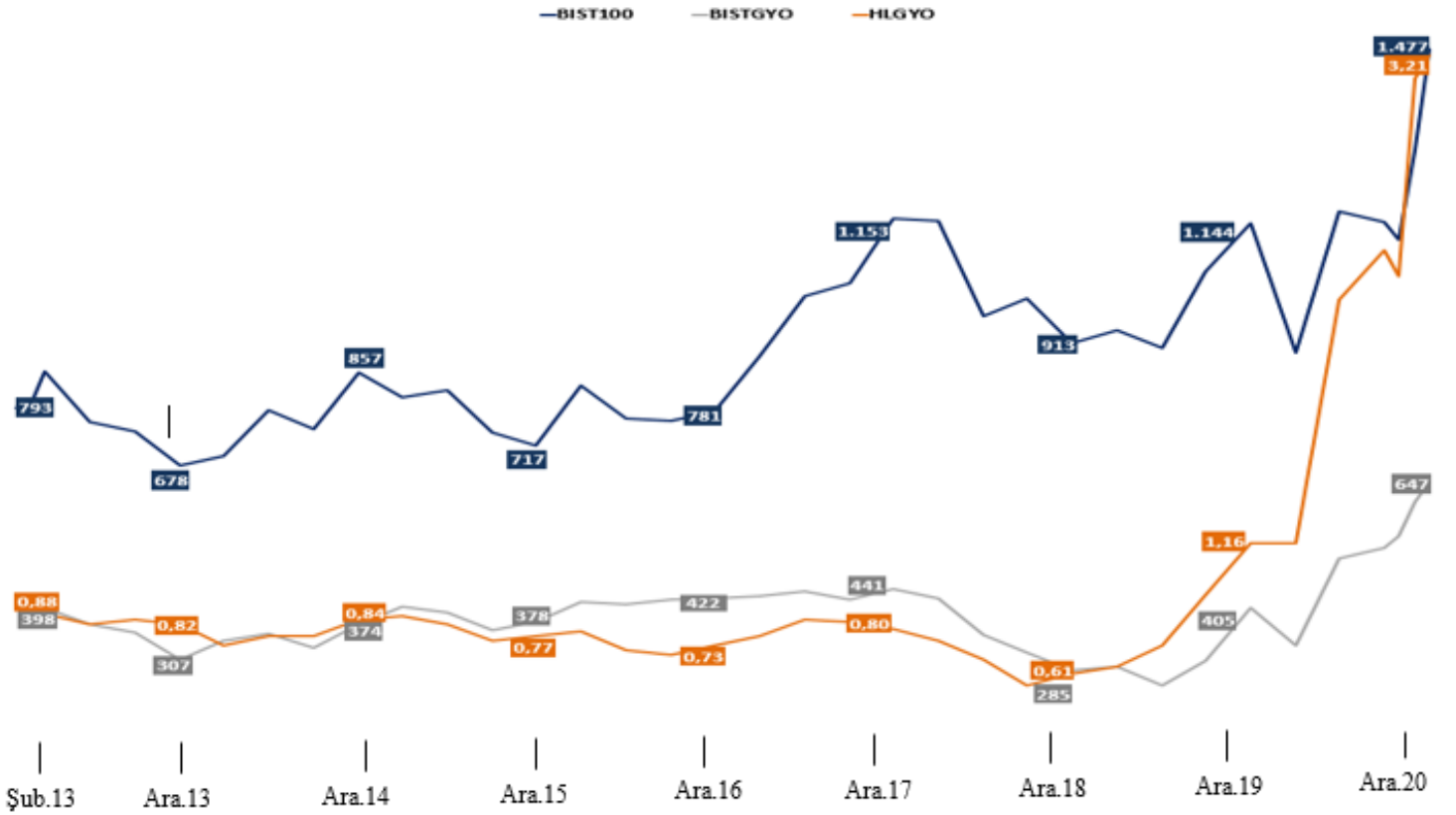
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	93,27%	91,6%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	1,41%	2,44%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	30,38%	25,21%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	1,41%	2,44%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1 Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--

HİSSE PERFORMANSI

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

Aralık 2020 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			3,21
Toplam Paylar	970.000.000		3.113.700.000
Halka Açık Toplam Paylar	271.599.790	28,00	871.835.327
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	172.819.001	17,82	554.748.994
HALKBANK'ın BİST'den aldığı Paylar	71.434.390	7,36	229.304.393
HALKGYO'nun BİST'den aldığı Paylar	27.346.399	2,82	87.781.940

Aralık 2020'de bir önceki yıla kıyasla; BİST 100 endeksi %29,06 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %59,91 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %176,72 oranında değer artışı yaşarken, Aralık ayı kapanışını 3,21 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından **3.114 milyon TL** ile sektörde **5. sırada** yer almaktadır.



RISK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

➤ **Bağımsız Denetim Şirketi**

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

➤ **Derecelendirme Şirketi**

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.

➤ **Ekspertiz Şirketleri**

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

➤ **Reklam Ajansı**

M&G Reklam Hizmetleri

Şirketimizin 01.01.2020 – 31.12.2020 döneminde hizmet aldığı bu şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlık yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler, gerekse şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

DİĞER KONULAR

1- İnsan Kaynakları

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

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

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

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

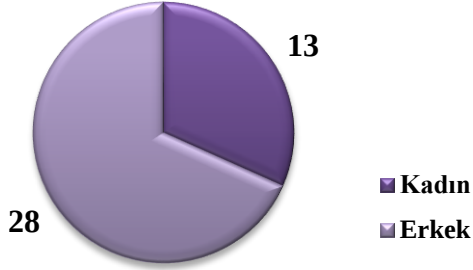
Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları'na ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

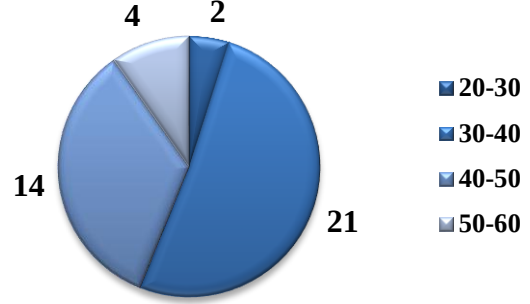
Halk GYO faaliyetlerini; Yönetim Kurulu'na bağlı İç Denetim Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü ile, Genel Müdürlük makamına bağlı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Müdürlüğü ve iki Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki beş Müdürlük ve bunlara bağlı Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 41'dir. (31 Aralık 2019: 42)

Şirketimizin organizasyon yapısı ve çalışan profili aşağıdaki gibidir:

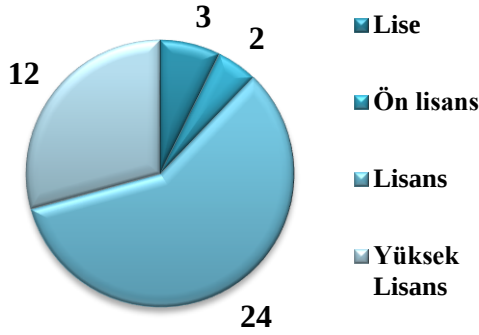
Çalışan Sayısı (kişi)



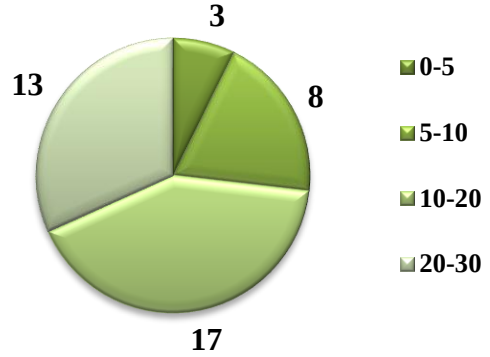
Yaş Dağılımı (kişi)



Eğitim Dağılımı (kişi)



Toplam İş Tecrübesi (kişi)



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Şirket çalışanlarına 2 aylık deneme süresinin dolması itibarı ile kendilerinin Bireysel Emeklilik Sistemi'ne dahil olması durumunda işveren katkısı sağlanmakta olup; tüm çalışanlara kurumsal sağlık sigortası yapılmaktadır. Ayrıca tüm çalışanlara günlük yemek katkısı ile ulaşım için servis imkanı tanınmaktadır. Bunların dışında mimar, mühendis, avukat ve SMMM çalışanların bağlı oldukları oda aidatları şirket tarafından karşılanmaktadır.

Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket'in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. Halk GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2020 yılında Yabancı Dil, Finansal Yönetim, Vergi, Muhasebe ve Gayrimenkul Teknik konularına ilişkin mesleki bilgilerini güncelleme ve yetkinliklerini geliştirme amaçlı farklı eğitimlere katılımları sağlanmıştır.

Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşarak en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir.

Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

- 18 yaşını bitirmiş olmak,
- Erkek adaylar için askerliğini yapmış veya en az bir yıl tecilli olmak ya da askerlikten muaf tutulmuş olmak,
- Görevini yapmasına engel sağlık sorunu gibi bir durumu olmamak,
- Kamu haklarından mahrum olmamak,
- Herhangi bir kurum veya kuruluşa karşı, mecburi hizmet taahhüdü altında bulunmamak,
- Yüz kızartıcı bir suçtan hükümlü olmamak veya kovuşturma altında bulunmamak,

Aday Temini

Aday Temini sürecinde ihtiyaç duyulan kadrolar için öncelikle mevcut başvurular değerlendirilmeye alınır.

Kariyer Planlama

Bir üst unvana geçişlerde, İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirtilen bekleme süreleri çerçevesinde, görev tanımının gerektirdiği bilgi, deneyim ve performans ve ilgili yetkinliklere sahip olunması vb. kriterler göz önüne alınmaktadır.

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

Şirketin kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Şirket aleyhine açılmış/veya dahili davalı-ihbar olunan ve devam eden 13 adet dava olup; bunların 3 tanesi tüketici davası, 1 tanesi icra hukuk mahkemesinde görülen davalar, 1 tanesi menfi tespit davası, 5 tanesi sulh hukuk davası, 1 tanesi asliye hukuk mahkemesinde görülen dava, 1 iş davası ve 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davasıdır. Grup'un lehine sonuçlanmış 3 adet dava bulunmaktadır. Bu davaların 1 tanesi tüketici mahkemesi, 2 tanesi ise icra hukuk mahkemesi davasıdır.

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 1 adet icra dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 26 adet tüketici davası, 2 adet sulh hukuk mahkemesinde görülen dava, 1 icra takip dosyası ve 1 Tüketici Hakem Heyeti başvurusu bulunmaktadır. Ayrıca Halk GYO-Vakıf GYO Adi

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Ortaklığı lehine sonuçlanmış 2 adet tüketici davası ve 1 adet icra hukuk mahkemesi davası bulunmaktadır.

Halk GYO-Er konut Adi Ortaklığı tarafından açılmış tüketici davası bulunmamaktadır. Bunun yanı sıra Adi Ortaklık aleyhine başlatılan ve devam eden 1 adet asliye hukuk mahkemesinde görülen tüketici davası bulunmaktadır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 2 adet tüketici davası, 1 adet hukuk mahkemesinde görülen dava, 1 icra takibi ve Adi Ortaklığı ilgilendiren önemli 2 idari dava bulunmaktadır.

01.01.2020-31.12.2020 döneminde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Tahvil, bono veya benzeri türden borçlanma araçlarının halka arz edilmeksizin tahsisli veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihracına ilişkin olarak alınan Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde, azami 2.000.000.000.-TL (iki milyar Türk Lirası) nominal değerli ihraç tavanı limit alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuz, Kurul'un 14.01.2021 tarih ve 3/38 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 15.01.2021 tarihinde almış olduğu karar gereğince; Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 nolu parselde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1-3 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar ve 23 no'lu büro vasıflı bağımsız bölümden oluşan "Adapazarı Binası", KDV dahil 12.655.000.-TL bedelle Adapazarı Belediyesi'ne satılmış olup, Adapazarı Belediyesi mülkiyetinde bulunan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 78 Ada 233 nolu parselde kayıtlı ana gayrimenkulün zemin ve 1. normal katındaki 3 no'lu bağımsız bölüm 10.000.000 TL.-bedelle Şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

Şirketimiz ile Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. arasındaki kredi derecelendirme ve kurumsal yönetim derecelendirme hizmet sözleşmeleri 16.01.2021 tarihi itibarıyla sona ermiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar doğrultusunda; Şirketimiz portföyünde yer alan; Erzurum İli, Palandöken İlçesi 12580 ada 1 parsel numaralı arsa, 01 Şubat 2021 tarihinde KDV dahil 3.933.628.- TL ve 12581 ada 1 parsel numaralı arsa ise KDV dahil 5.816.372.- TL olmak üzere toplam KDV dahil 9.750.000.-TL bedel karşılığında satılmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 04.02.2021 tarihli toplantısında, esas sözleşmenin, "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. ve "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16. maddelerinin revize edilmesine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu ile Ticaret Bakanlığı'na başvuru sürecinin başlatılmasına karar verilmiş ve 09.02.2021 tarihinde Kurul başvurusu gerçekleştirilmiştir.

Ek 1:
Varlıklara İlişkin 2020 Yılı Sonu Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR & PROJELER

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	24.11.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1210
DEĞERLEME TARİHİ	23.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada 15 numaralı arsa nitelikli gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 9.120.000.-TL

ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI (12580 ve 12581 ADA)

RAPORUN TARİHİ	11.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1217
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi 12581 Ada 1 Parsel ve 12580 Ada 1 Parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 7.600.000.-TL

ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI (12476 ADA)

RAPORUN TARİHİ	22.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1218
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Kazım Yurdalan Mahallesi 12476 Ada 5-6-7-8-9 nolu parsellerde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 5.000.000.-TL

ERZURUM YAKUTİYE ARSASI

RAPORUN TARİHİ	22.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1219
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Hasan Basri Mahallesi, 12406 ada 5 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 10.350.000.-TL

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

RAPORUN TARİHİ	28.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1244
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 1.780.000.000.-TL

İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	06.11.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1161
DEĞERLEME TARİHİ	05.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m ² büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (98 BB için)	(KDV hariç) 56.250.000.-TL
Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 28.125.000.-TL

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	30.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1216
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (20 BB için)	(KDV hariç) 10.210.000.-TL
Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 5.105.000.-TL

REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	02.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1243
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1225 ada 1 parsel üzerinde yer alan konut + ticari projesi
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (1 BB için)	(KDV hariç) 1.100.000.-TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	15.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1260
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Betonarme Bina ve Arsası” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 349.655.000.-TL

İSTANBUL “LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	02.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1212
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 286.200.000.-TL

ŞEKERPINAR BİNALARI

RAPORUN TARİHİ	24.11.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1252
DEĞERLEME TARİHİ	23.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 274.000.000.- TL

İSTANBUL SALIPAZARI PORT BOSPHORUS OTELİ

RAPORUN TARİHİ	24.11.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1211
DEĞERLEME TARİHİ	23.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 100.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1255
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 16.750.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

RAPORUN TARİHİ	16.10.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-764
DEĞERLEME TARİHİ	15.10.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, işyeri binasıdır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 35.000.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	10.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1259
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 25.750.000.-TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1253
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 31.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	17.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1248
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada, 25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,9,10 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 30.440.000,00.-TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	10.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1258
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Etiler Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 26.500.000.-TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1256
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 16.750.000. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	02.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1242
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan 'Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı' nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Eklentileri Olan Banka" nitelikli taşınmazdır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 45.000.000.-TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.11.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1229
DEĞERLEME TARİHİ	06.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 12.500.000.-TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1254
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 22.500.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	11.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1247
DEĞERLEME TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 üzerinde konumlu ve tapuda “1, 2 ve 7 bağımsız bölüm no.lu 1 adet Banka Şubesi”” vasfıyla kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 13.000.000.-TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	04.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1241
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı “Depolu İşyeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 9.400.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	14.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1245
DEĞERLEME TARİHİ	11.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 25.000.000.-TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	11.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1246
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda “11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 15.170.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	18.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1250
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 38.500.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	22.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1251
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazlar
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 21.000.000.- TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1257
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 19.250.000.-TL

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-1249
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde “Betonarme Banka Hizmet Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 16.000.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	17.12.2020
RAPORUN NUMARASI	Özel 2020-813
DEĞERLEME TARİHİ	14.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.01.2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı “Arsa” vasıflı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm (bb)no.lu dükkanlar ile 23 bb no.lu büro
TESPİT EDİLEN DEĞER (ARSA - EMSAL)	(KDV hariç) 10.000.000.-TL

Ek 2:

2020 Yılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

BÖLÜM I – Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimizin tüm faaliyetleri, yasal düzenlemeler ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen “Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin dört esas unsuru olan *Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk* kavramlarını benimseyerek ve söz konusu ilkelere uyumu gözeterek yürütülmektedir. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” ile Türk Ticaret Kanunu’nda yer alan Kurumsal Yönetim’e ilişkin düzenlemelerin uygulanması konusunda azami özeni göstermektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise gerekli çalışmaları titizlikle yürütmektedir. Uygulanamayan istisna nitelikteki bazı ilkeler ise herhangi bir çıkar çatışmasına sebebiyet vermemektedir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirketimizde Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş olup, komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kuruluna öneriler sunmaktır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyum seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA) tarafından 2020 yılı içerisinde yapılan çalışma neticesinde kurumsal yönetim derecelendirme notumuz 9,29 olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,66, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,17, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,43 şeklindedir. SAHA tarafından hazırlanan derecelendirme raporu Şirket internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde, “Derecelendirme Notları” başlığı altında yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih, 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP platformu üzerinden Kurumsal Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılacaktır. İlgili raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1701-halk-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden ulaşılabilir. İlgili raporlar ayrıca Şirketimizin Şirket internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde, “Kurumsal Yönetim” başlığı altında yer almaktadır.

Şablonlar vasıtasıyla yapılan raporlamalara ilişkin açıklayıcı bilgiler aşağıda detaylandırılmıştır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2- Yatırımcı İlişkileri Birimi

22 Şubat 2013 tarihinden itibaren hisselerinin %28’lik oranı Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlayan Halk GYO, bu tarihten itibaren SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer alan prensiplere uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketimiz, genel kurul ve sermaye artırımı işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerinin düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesini teminen, Genel Müdür’e bağlı olarak faaliyet gösteren Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğünü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Uğur Güney’dir. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Uğur Güney, SPK mevzuatının öngördüğü lisanslara sahiptir.

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü’nde görev alan kişilerin iletişim bilgileri ise aşağıdaki gibidir.

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta	Lisans Bilgisi
Uğur GÜNEY	Müdür	216 600 10 25	ugur.guney@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme/ Kredi Derecelendirme Lisansları
Serpil YÖRÜK	Yönetmen	216 600 10 33	serpil.yoruk@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme / Türev Araçlar Lisansları
M. Erhan ÇELEBİ	Uzman Yrd.	216 600 10 06	mustafaerhan.celebi@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü esas itibarıyla;

- ✓ Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlama,
- ✓ Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlama,
- ✓ Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama, pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanları hazırlama, oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların ilgili kanallarla pay sahipleri ile paylaşılmasını sağlama,
- ✓ Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetme ve izleme
- ✓ Yurt içi, yurt dışı yatırımcılar ve analistler ile toplantılar düzenleyerek Şirket’in tanıtımına ve olumlu değerlendirilmesine katkıda bulunma,
- ✓ GYO sektörü ve rakip şirket performansları ile ilgili gelişmeleri izleme, üst yönetimi bilgilendirme,
- ✓ Günlük olarak basında yer alan sektör, haberlerini, ekonomik gelişmeleri, rakip firmalar ve Halk GYO ile ilgili çıkan haberleri takip etme,
- ✓ Yurt içi ve yurt dışı tanıtım organizasyonlarına (roadshow) iştirak etme

görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

Pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda aktif görev yapan Yatırımcı İlişkileri, yıl içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi'nin toplantılarının tamamına iştirak etmiş, bölüm faaliyetleri, dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ve yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişiklikleri hakkında Komite'ye bilgi vermiş ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi ve derecelendirme sürecinde de aktif olarak görev almıştır.

3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Halk GYO Bilgilendirme Politikası şeffaflık ve eşitliğe dayalı olup, pay sahiplerinin o anda kamunun bilgisi dâhilinde olmayan işlemler hakkındaki bilgi talepleri de bu politikaya ve ilkelere uygun olarak değerlendirilmekte, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü işlemde her pay sahibine eşit muamele edilmektedir.

Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da Bölüm'ün e-posta adresi vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir.

Dönem içerisinde yatırımcılardan ve analistlerden gelen bilgi talepleri ve sorular; mevzuat ve Şirket'in Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır.

Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket ve sektör hakkında hazırlanan raporlar da düzenli olarak takip edilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrek dönemler bazında hazırlanan yatırımcı sunumları, finansal raporlar, derecelendirme raporları ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak internet sitesinde yayınlanmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan tüm kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Yatırımcılar, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan "Yönetmelik" kapsamında düzenlediği "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Şirket faaliyetlerine ilişkin basında yer alacak ilanların ulusal basında yayımlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat gereği yer alması gereken tüm belgeler Şirket internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Şirket yönetimi, pay sahiplerinin bilgi edinme ve inceleme hakları kapsamında, özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmakla birlikte, şirket esas sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Diğer yandan, dönem içerisinde Şirket'e özel denetçi tayin edilmesine ilişkin herhangi bir talep ulaşmamıştır.

4- Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul toplanma usulü, pay sahiplerinin katılımını en üst düzeyde sağlayacak şekilde yapılır ve ayrıca toplantı tutanaklarına yazılı veya elektronik ortamda her zaman erişilebilir olması sağlanır. Genel Kurul'dan asgari yirmi bir gün önce genel kurul bilgilendirme dokümanları ve finansal raporlar şirket merkezinde, şirket internet sitesinde ve pay sahiplerimizin kolaylıkla ulaşabileceği yerlerde hazır bulundurulur. Pay sahiplerinin Genel Kurul'da soru sorma hakları, gündem maddeleriyle ilgili öneri sunmaları, verdikleri öneriler üzerinde konuşma yapmaları Divan tarafından usulüne uygun olarak sağlanmaktadır. Bölünme, önemli tutarda malvarlığı satımı, alımı, kiralanması gibi önemli nitelikteki kararların Genel Kurul tarafından alınması konusunda esas sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Bu konular esas sözleşme hükümlerince Genel Kurulca seçilen ve yetkilendirilen Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanmaktadır. Genel Kurul tutanakları Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmakta olup şirket merkezinde sürekli pay sahiplerine açık tutulmakta ve internet sitesinde de yer almaktadır.

24 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,38'si fiziken, yüzde 0,81'i elektronik olmak üzere yüzde 80,19 oranında katılımı Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları denetimde bulunan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ve Şirket Genel Müdür ve diğer üst düzey yetkilileri katılım göstermiştir.

Şirket esas sözleşmesinde, medyanın genel kurul toplantısına katılımına ilişkin herhangi bir engelleyici düzenleme bulunmamakla birlikte, 2019 yılı genel kurul toplantısına medya katılımı olmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2019 yılına ilişkin Genel Kurul Toplantısı eş anlı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden de yapılmış ve Genel Kurul toplantısına katılma hakkı olan pay sahiplerine toplantıya elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemlerini söz konusu sistem üzerinden gerçekleştirme imkanı sağlanmıştır.

Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi, gündemi hesap dönemi içerisindeki önemli faaliyetleri ve varsa esas sözleşme değişikliklerini ihtiva edecek şekilde, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket Internet sitesi, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS), Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve ayrıca davet mektubu, payları borsada işlem görmeyen nama yazılı pay sahiplerine iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Bunların yanı sıra; yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve vekâletname örneği ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine eklenmiştir. 2019 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinden, internet sitesi üzerinden ve www.kap.gov.tr adresinden edinilecek şekilde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Genel Kurul'a ilişkin hazırlanan tüm belgeler MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi'ne de yüklenmiştir.

Toplantı başlamadan önce, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, genel kurul toplantısında kullanılabilecek toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.

Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, soru sorma ve öneride bulunma imkânı tanınmış ve tüm sorulara cevap verilerek, öneriler dikkate alınmıştır. Toplantıya katılan pay sahiplerinden gelen soru ve öneriler toplantı tutanağına işlenmiştir. Diğer yandan, genel kurul toplantısı öncesinde ve sonrasında, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi Şirket'in Bilgilendirme Politikası çerçevesinde yanıtlanmıştır.

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı EGKS'ye yüklenmiş, tutanak ve hazırun cetveli KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim-Genel Kurul Bilgilendirmesi" başlığı altına konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Yönetim Kurulu görev değişiklikleri, sermaye artırım ve nakit kar payı dağıtım tutarları ve tarihleri de aynı toplantıda kararlaştırılmıştır.

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in 2.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 970.000.000 toplam pay, 15.692.739,058 adet A Grubu ve 954.307.260,942 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.

A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulu'nun yarısından bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafında seçilir.

Şirket Esas Sözleşmemize "Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz." hükmü konulmuştur.

Genel kurullarda oy kullanılmasına ilişkin esaslar Şirket'in, Genel Kurul'un onayına sunulan ve kamuya duyurulan, "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesi"nde düzenlenmiştir.

Olağan veya Olağanüstü Genel Kurullarda her pay için bir oy hakkı tanınmaktadır. Pay sahipleri Genel Kurullara, diğer pay sahiplerine ya da pay sahibi olmayan kişilere verdikleri vekâlet ile katılabilmektedirler. Pay sahibi olan vekâlet sahipleri, kendi oylarının dışında, temsil ettikleri paylara ait olan her pay için oy kullanma hakkına sahip bulunmaktadırlar.

Şirketin hâkim hissedarı Genel Kurul Toplantısı'nda oy kullanmaktadır. Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamasıyla birlikte TTK ve SPK düzenlemeleri kapsamında azlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir.

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

6- Kar Payı Hakkı

Şirketin kar dağıtım politikası özkaynak yapısı ve konjonktürel değişiklikler dikkate alınarak Yönetim Kurulunca belirlenir ve Genel Kurul onayına sunulur. Genel Kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası kamuya açıklanır. İlgili politikaya şirketin internet sitesinde ve faaliyet raporunda yer verilir. Şirket karına katılım ve kar payı dağıtımına ilişkin imtiyaz söz konusu değildir.

Şirket, uzun vadede büyümesi için yüksek miktarlarda yatırım yapması ve ekonomik çerçevede ortaya çıkan olağanüstü durumlar haricinde, her hesap yılı için net dağıtılabılır dönem karının, en az %50 oranında bir tutarının nakit kar payı ya da bedelsiz hisse senedi olarak pay sahiplerine temettü dağıtılmasını prensip edinmiştir.

Şirket'in kâr dağıtımına ilişkin usul ve esasları Esas Sözleşme'nin 30. maddesinde yer almaktadır. Dağıtılmasına karar verilen kar payı, mevzuatta öngörülen yasal süreler içinde pay sahiplerine dağıtılmaktadır.

2019 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2019 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 4.400.000.-TL ortaklarımıza 29.06.2020 tarihinde dağıtılmıştır.

24.06.2020 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 42.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 21.07.2020 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırımı ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 21.08.2020 tarihli Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırım işlemlerine 27.08.2020 tarihi itibarıyla başlanmıştır.

7- Payların Devri

Esas Sözleşme'de pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8- Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimizin “Bilgilendirme Politikası”, kurumsal yönetimin şeffaflık ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda pay ve menfaat sahiplerine, Şirket'in hak ve yararını da gözeterek şekilde, ticari sır veya Şirket'in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan bilgileri, zamanında, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir şekilde açıklamayı benimsemektedir.

Şirketimizce 2010 yılında belirlenen ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımladığı “Özel Durumlar Tebliği” çerçevesinde 2013 yılında revize edilen Bilgilendirme Politikası, 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan politika kamuya duyurulmuş olup, şirketin faaliyet raporunda yer almıştır. Bilgilendirme Politikasına internet sitesinde “Yatırımcı İlişkileri” başlığının altında yer alan “Kurumsal Yönetim” kısmında “Kurumsal Politikalar” bölümünden ulaşılabilir.

Bilgilendirme Politikasının takibinden, gözetiminden ve geliştirilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Yatırımcı İlişkileri ise Bilgilendirme Politikasını gözetmek ve takip etmekle yükümlüdür.

9- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketin internet sitesi; www.halkgyo.com.tr adresinde hizmet vermektedir. SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık bölümünde yer alan 2.1.1 ve 2.1.2 numaralı ilkeleri çerçevesindeki ve ilgili diğer kanun ve mevzuatlarda bulunması belirtilen tüm bilgi ve belgeler internet sitesinde yer almaktadır.

İnternet sitesinin aktif olarak kullanılmasına ve sürekli olarak güncel tutulmasına özen gösterilmektedir. İnternet sitemizde yayınlanan bilgilerin doğruluğunu korumak ve değişiklik yapılmasını önlemek amacıyla gerekli tedbirler alınmıştır. İnternet sitemizde yer alan bilgilere İngilizce olarak da yer verilmektedir.

Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla yayınlanan Merkezi Kayıt Kuruluşu verileri çerçevesinde, Şirket ortaklık yapısı, sermayede doğrudan %5 veya daha yüksek paya veya oy hakkına sahip gerçek ve tüzel kişileri de gösterecek şekilde üçer aylık dönemler itibarıyla Sürekli Bilgilendirme Formu vasıtası ile güncellenmekte, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanan finansal tablo ve dipnotlar, kamuya açıklanmasıyla birlikte hem Türkçe hem İngilizce olarak internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Şirket internet sitesi Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususları içermekte olup, Şirket internet sitesinde yer alan bilgiler düzenli olarak gözden geçirilmekte ve sitenin şekil ve içerik olarak ilgili düzenlemeler kapsamındaki uyumu da gözetilmektedir.

Şirket internet sitesi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik kapsamında "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümünü içermektedir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanabilmekte ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Şirketimiz 2014 yılında tabletlerin ve akıllı telefonların rahat erişim sağlayabileceği mobil sitesini de Türkçe ve İngilizce olarak oluşturmuştur. Mobil site, internet sitesindeki tüm bilgileri aynı şekilde içermekte ve yapılan tüm güncellemeler eş zamanlı olarak mobil sitede de yapılmaktadır.

10- Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, ilgili diğer Sermaye Piyasası düzenlemeleri ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili Yönetmeliği çerçevesinde, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak kapsamda hazırlanmaktadır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin temel bilgilerin yanı sıra, yönetim kurulu üyeleri ve komitelere ilişkin detaylı bilgilere de faaliyet raporunda yer verilmesine özen gösterilmektedir. Bu kapsamda; yönetim kurulu üyelerinin özgeçmişleri, Şirket içindeki yetki ve sorumlulukları ile Şirket dışında yürüttükleri görevler, Şirket'in ana faaliyeti alanında Şirket tüzel kişiliği ile veya Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem yapıp yapmadığı, Şirket ile herhangi bir borç ilişkisine girip girmediği, üyelere sağlanan mali haklar ve bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları; yönetim kurulunun çalışma esasları, yıl içerisinde gerçekleştirilen toplantı sayısı, toplantılara katılım durumu, alınan karar sayısı ve kararların alınma şekli hakkında bilgi; yönetim kurulu komitelerinin yapısı, çalışma esasları, yıl içerisinde yürütülen faaliyetler, toplantı ve karar sayılarına ilişkin bilgi ile komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulu değerlendirmesine faaliyet raporunda yer verilmektedir.

İlaveten, Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek mevzuat değişikliklerine, Şirket'in yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışması olup olmadığına ve çıkar çatışmalarını önlemek için alınan tedbirlere, yıl içerisinde Şirket aleyhine açılan önemli davalar var ise olası sonuçlarına ilişkin bilgiye, sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye ve çalışanların sosyal hakları ve mesleki eğitimleri hakkında bilgiye faaliyet raporunda yer verilmektedir.

Şirketin dönem içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler ve gelecek dönem hedefleri hakkında yönetim kurulunun değerlendirmesi de yıllık faaliyet raporlarında yatırımcıların bilgisine sunulmaktadır.

Faaliyet raporlarımız Yönetim Kurulu onayından geçtikten sonra çeyreklik olarak kamuya açıklanır. İnternet sitemizde yayınlanır ve talep halinde ortaklara da gönderilir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

11- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermekte ve bütün menfaat sahiplerinin hakları, Şirketimiz "Etik İlkeleri" çerçevesinde gözetilmektedir.

Menfaat sahipleri Şirket tarafından kamuya yapılan özel durum açıklamaları, basın bültenleri, finansal raporlar, internet sitesi ve şirket içi yapılan duyurular vasıtası ile tam ve zamanında bilgilendirilmektedir.

Ticari sır ve/veya kamuya açıklanmamış bilgi niteliğinde olması dışında, menfaat sahiplerinin şirket faaliyetleri hakkındaki talep ve soruları internet sitesinde yer alan iletişim bilgileri dahilinde Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğüne iletilir. Aynı zamanda menfaat sahiplerinin mevzuata ve etik kurallara aykırı gördükleri işlemler hakkındaki suallerini Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi mümkündür.

12- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahiplerinin yönetime katılım haklarının korunması, ilgili kanunlar, mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde sağlanmaktadır. Şirketin ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri Etik Kurallar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

13- İnsan Kaynakları Politikası

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 ve iletişim, söz konusu yönetmelik çerçevesinde yürütülmektedir.

Çalışanların her birinin yasalarla tanınmış bütün hakları İş Kanunu ve Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

Şirketimiz İnsan Kaynakları Politikası aşağıdaki esaslar dâhilinde belirlenmiş ve çalışanlarımız ile de paylaşılmıştır.

- Şirket'in amaçlarını gerçekleştirmek üzere yapacağı faaliyetleri ideal sayıda personel ile yerine getirmek,
- İşin özelliğine uygun yetkinlikte personel seçimini ve görevlendirilmesini gerçekleştirmek,
- Tüm personele yeteneklerini, mesleki gelişimlerini ve becerilerini kullanabilecekleri, geliştirebilecekleri ortam ve şartları sağlamak,
- Personele piyasa ve günün koşullarına uygun yeterli ücret ve diğer ek olanaklar sağlamak,
- Personelin kişiliğine önem vermek, saygı duymak, maddi ve manevi haklarının korunmasını gözetmek,
- Şirket kültürünü ve kurumsal değerlerini benimseyen, Etik İlkelerle uyumlu personele sahip olmak,
- Personelin verimlilik ve karlılık ilkelerine bağlı olarak, maliyet bilinci içinde çalışmalarını sağlamak

14- Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

2010 yılı içerisinde oluşturularak Yönetim Kurulu onayından geçen Etik İlkeler, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. 2016 yılında Şirketimiz, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Etik İlkeleri'ni uygulamaya almıştır ve Şirket internet sitesinin “Kurumsal” bölümünde yer alan “Etik İlkeler” başlığı altında yayınlamıştır. “Etik İlkeler”; çıkar çatışmaları, bilgi akışını düzenleyici kurallar, müşterilerle, tedarikçilerle ilişkiler ve insan kaynakları ana başlıkları altında detaylı açıklamaları ve Halk GYO A.Ş. çalışanlarının, görevlerini yerine getirirken uymaları gereken ilkeleri ve çalışma düzenine ilişkin düzenlemeleri içermektedir. Bu ilkelerin amacı çalışanlar, hissedarlar, müşteriler ve kurum arasında doğabilecek her türlü anlaşmazlık ve çıkar çatışmasını engellemektir. Bu kurallara aykırı tutum ve davranışlar Disiplin Yönergesi gereğince değerlendirilmekte olup, çalışanlardan beklenen, bu kuralların kapsamadığı durum ve şartlarda sağduyu ve iyi niyet kurallarına göre hareket etmeleridir.

Şirketimiz ilişkide olduğu tüm menfaat sahipleri ile ilişkilerini etik kurallar çerçevesinde yürütmektedir.

Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

Şirketimiz vizyonunda, yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, modern şehircilik alanında fayda sağlamak, çevreye duyarlı yapılar inşa etmek ve sektöre destek olacak çalışmalar içerisinde yer almak ve öncü olmak önemlidir.

Şirketimiz gayrimenkul projeleri çevreyle uyumlu, karbon salınımı olmayan malzemelerle üretilir, LEED sertifika sahibidir. Ayrıca Şirketimiz, birçok sektörel organizasyon ve konferansa sponsor olarak sektörün gelişimine verdiği desteği de sürdürmüştür.

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

15- Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tamamı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari niteliklere sahiptir. Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 2'si bağımsız olmak üzere 6 icracı olmayan toplam 7 üyeden oluşmaktadır. 2020 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır. Şirketimizin, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının yüzde yirmi beşten az olmamak kaydıyla hedef oranı ve zamanı belirleyen bir politikası bulunmamakla birlikte, Yönetim Kurulu'na kadın üye seçimini engelleyen herhangi bir düzenlemesi de bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU								
ADI-SOYADI	GÖREVİ	MESLEĞİ	SON 5 YILDA ORTAKLIKTAKİ ÜSTLENDİĞİ GÖREVLER	SON DURUM İTİBARIYLA ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	ORTAKLIKTAKİ SERMAYE PAYI (%)	TEMSİL ETTİĞİ PAY GRUBU	GÖREVE SEÇİLMİŞ TARİHİ/	DURUMU
ERGIN KAYA	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	BANKACI	-	T. HALK BANKASI A.Ş. OPERASYONEL İŞLEMLER VE DESTEK HİZMETLERİ GENEL MÜDÜR YRD., BİLEŞİM A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI, SAFİR ÇARŞI YÖNETİMİ HİZMETLERİ A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI	-	-	HAZİRAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE/ BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL
MEHMET TANRIVERDİ	YÖNETİM KURULU BŞK. VEKİLİ	BANKACI	Yönetim Kurulu Üyeliği	T. HALK BANKASI A.Ş. İNŞAAT EKSPERTİZ VE GAYRİMENKUL YÖNETİMİ DAİRE BAŞKANI, SAFİR ÇARŞI YÖNETİMİ HİZMETLERİ A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	HAZİRAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE/ BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL
ALİ CEBEÇİ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	Yönetim Kurulu Üyeliği	T. HALK BANKASI A.Ş. TEFTİŞ KURULU BAŞKANI	-	-	HAZİRAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE/ BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL
MEHMET HAKAN TERCAN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	T. HALK BANKASI A.Ş. ALTYAPI İŞLETİM VE YÖNETİMİ DAİRE BAŞKANI	-	-	HAZİRAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE/ BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL
RACİ KAPTAN KOLAYLI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	MÜHENDİS	-	-	-	-	HAZİRAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE/ BAĞIMSIZ ÜYE
MEMDUH YILMAZLAR	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. KREDİ RİSK İZLEME BÖLÜM BAŞKANI, HALK VARLIK KİRALAMA A.Ş. BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	HAZİRAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE/ BAĞIMSIZ ÜYE
BÜLENT KARAN	GENEL MÜDÜR / YÖNETİM KURULU ÜYESİ	MÜHENDİS	-	-	-	-	AĞUSTOS 2020	İCRACI ÜYE / BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirkette Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadıklarına ilişkin raporlarını Yönetim Kuruluna sunar.

Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanlarına 2020 yılsonu faaliyet raporunda yer verilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2020 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmiş bilgilerine faaliyet raporunda ve Şirketin kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir.

16- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin onayını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu karar almak şartı ile başka yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu, salt çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar. İlgili tebliğ ve mevzuatlar dâhiline giren konular hakkında alınan Yönetim Kurulu kararları kamu ile paylaşılır, şirket internet sitesinde yayınlanır.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar. Hangi neden veya zorunluluk ile olursa olsun Yönetim Kurulu'ndan izin almaksızın üst üste üç toplantıya katılmamış olan veya aralıklı da olsa bir hesap dönemi içinde yapılan toplantıların yarısına katılmamış olan Yönetim Kurulu Üyeleri istifa etmiş sayılırlar.

Yönetim Kurulu toplantıları, fiziki ve/veya elektronik ortamda gerçekleştirilebilir.

Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Esas Sözleşmenin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulu toplantılarının organize edilmesi, gerekli rapor ve dokümantasyonun ve yönetim kurulu kararlarının hazırlanması ve kayıt altına alınması, üyeler arasında bilgi akışının ve koordinasyonun sağlanması ve benzeri konularda Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü fiilen görev yapmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 46 kez toplanmış ve bu toplantılarda 84 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yıl içerisinde, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemlerine ilişkin yönetim kurulu kararları, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin de olumlu oyu ile oy birliğiyle alınmıştır.

Dönem içerisinde, Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirket'te sebep olacakları zararın tazmini için gerekli sigorta, yaptırılmış olup, söz konusu sigorta işlemine ilişkin olarak Şirketimiz tarafından KAP açıklaması yapılmamıştır.

17- Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Komitelerden Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler ise en az üç ayda bir toplanır ve konuları ile ilgili olarak Yönetim Kuruluna rapor sunar.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir. Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'ni gereğince; genel kurul toplantısını müteakip, yönetim kurulu bünyesinde görev dağılımları ve komite seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2020 – 31.12.2020 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Komite	Başkan	Bağımsızlık Durumu	Üye	Bağımsızlık Durumu
Denetimden Sorumlu Komite	Memduh Yılmazlar	Bağımsız	Raci Kaptan Kolaylı	Bağımsız
Kurumsal Yönetim Komitesi	Raci Kaptan Kolaylı	Bağımsız	Mehmet Hakan Tercan Uğur Güney	Bağımsız Değil Bağımsız Değil-İcracı
Ücretlendirme Komitesi	Memduh Yılmazlar	Bağımsız	Mehmet Tanrıverdi	Bağımsız Değil
Riskin Erken Tespiti Komitesi	Memduh Yılmazlar	Bağımsız	Ali Cebeci	Bağımsız Değil

Şirket Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 6 icracı olmayan toplam 7 üyeden oluşmakta olup, 2 üye bağımsız yönetim kurulu üyesi statüsündedir. İlgili mevzuat gereği, komitelerde en az bir bağımsız üyenin yer alması gerekliliğinden dolayı, mevcut yapılanmada bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görevlendirilmiştir.

Yönetim Kurulu bünyesinde, Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmamıştır. Söz konusu komitenin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

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 4 defa toplanıp, 4 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 yıl içerisinde 10 defa toplanmış olup, 6 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.ci maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite yıl içerisinde 6 defa toplanmış olup, 6 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 yıl içerisinde 1 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

Komitelerin dönem içerisindeki çalışmalarına ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirme Raporuna 2020 yılsonu faaliyet raporunun 1 no'lu başlığı altında yer verilmiştir.

18- Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirkette, risk yönetimi, iç denetim ve iç kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenmelere uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri “İç Denetim, Risk ve Uyum Müdürlüğü” tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu tarafından, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim, bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemleri, ilgili komitelerinin görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur. Yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliği gözden geçirilir. İç denetim faaliyetleri yıl içerisinde Denetimden Sorumlu Komite tarafından onayı verilen “Yıllık Denetim Planı” çerçevesinde yürütülür. Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur.

Şirket içi kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda ayrıca bilgi verilir. 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, Kurumsal Yönetim Komitesine, Riskin Erken Tespiti Komitesine, Şirket üst yönetime ve Yönetim Kuruluna eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Halk GYO, yatırım stratejisi olarak gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği yaratarak, gayrimenkul seçiminde ise düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.

19- Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirketin stratejik hedefi, gayrimenkul portföyünü, yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, özkaynak ağırlıklı finansman modeli ile hissedarlarına yüksek getiri sunmaktır.

Yönetim Kurulu, hedef ve stratejilerin belirlendiği yıllık bütçe çalışmasını kendi değişiklik ve önerilerini de içerecek şekilde onaylamaktadır. Şirketin performans değerlendirmesi ve yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında Yönetim Kurulu tarafından, üçer aylık periyotlarda, mali tabloların değerlendirilmeleri esnasında yapılır. Kısa ve uzun vadeli yatırım ve fonlama planları, gerektiğinde yeni gelişmelere paralel değiştirilerek yeniden pozisyon alınmaktadır.

20- Mali Haklar

Şirketin Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağlanan her türlü hak menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esasları Şirketin Ücretlendirme Politikası ile belirlenmiş olup, ilgili politika internet sitesinde kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretler, Ücretlendirme Komitesi'nin önerisi doğrultusunda, Genel Kurul kararı ile belirlenmektedir. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücret seviyelerinin belirlenmesinde ücretin, üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilmekte ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmamaktadır.

Üst düzey yöneticilere yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmakta olup, kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde farklı bir tazminat politikası uygulanmamaktadır. Üst düzey yöneticilerin ücretleri, Ücretlendirme Komitesi'nin önerisi doğrultusunda, Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmektedir.

Şirket, dönem içerisinde herhangi bir Yönetim Kurulu üyesine ve üst düzey yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiş, bu husustan dolayı doğan bir çıkar çatışması olmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.6 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler üçer aylık faaliyet raporları ve finansal raporlar vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak yapılan açıklama kişi bazında değildir. Dönem itibarıyla Şirketin yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağladığı mali hakların toplamı 2.071.198.-TL'dir.

Ek 3:

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi Raporu

A. Genel İlkeler

Halk GYO, faaliyet gösterdiği sektörde, doğru kurumsal yönetim uygulamalarının; yönetim stratejisinin belirlenmesi, etkin bir risk yönetimi ve iç kontrol mekanizmasının oluşturulması, etik kuralların belirlenmesi, yatırımcı ilişkileri faaliyetlerinin ve kamuyu aydınlatma yükümlülüğünün gerekli kalitede yerine getirilmesi ile Yönetim Kurulu çalışmalarının şeffaf olarak yürütülmesi gibi uygulamalarla mümkün olabileceğinin bilincindedir.

Şirketimiz tüm faaliyetlerini, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin dört esas unsuru olan “*Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk*” kavramlarını benimseyerek ve söz konusu ilkelere uyumu gözeterek yürütmektedir.

Sürdürülebilirlik İlkeleri kapsamında ise Halk GYO, tüm faaliyetlerinde, toplumsal cinsiyet eşitliği, insana yakışır iş, ekonomik büyüme ve eşitsizliklerin azaltılması ve tüm kaynakların verimli kullanımı hususlarını ön planda tutarak, enerji verimliliği ve sürdürülebilirliğini önemseyen, kullanılan malzemelerle yeşil alan kullanımı artırıp, düşük CO2 emisyonu hedefleyen sürdürülebilir projeler hayata geçirmektedir.

Şirketimizin “Bilgilendirme Politikası”, kurumsal yönetimin şeffaflık ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda pay ve menfaat sahiplerine, Şirket'in hak ve yararını da gözetecek şekilde, ticari sır veya Şirket'in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan bilgileri, zamanında, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir şekilde açıklamayı benimsemektedir. Bilgilendirme Politikasının takibinden, gözetiminden ve geliştirilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Yatırımcı İlişkileri ise Bilgilendirme Politikasını gözetmek ve takip etmekle yükümlüdür.

Şirketin operasyonel ve finansal durumu, sektördeki konumu, performansı ve gelişimi, yasal düzenlemeler ve bilgilendirme politikası çerçevesinde, her çeyrek hazırlanan ve internet sitemizde de yayımlanan finansal raporlar ve yatırımcı sunumları aracılığıyla açıklanmaktadır. Ayrıca internet sitemiz bütün menfaat sahiplerine genel mahiyette, kurumsal politikalardan genel kurul bilgilerine kadar her türlü nitelikli bilgiyi sunan bir bilgilendirme aracı konumundadır. Gerek internet sitemiz gerekse raporlamalarımız farklı paydaşların ihtiyaçlarını doğrudan karşılar niteliktedir. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne yüksek düzeyde uyum sağlamayı amaç edinen Halk GYO, şeffaflık konusuna verdiği önem çerçevesinde önemli her türlü gelişmeyi zamanında, tam, doğru ve her paydaş için eş anlı ulaşılabilir olarak ilgili raporlar, şirket internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden kamuya açıklayarak paydaşların bilgisine sunmaktadır.

Şirketimiz faaliyetleri esnasında çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında herhangi bir yasal yaptırıma maruz kalmamış ve uygulamaları sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

B. Çevresel İlkeler

Şirketimiz vizyonunda, yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, modern şehircilik alanında fayda sağlamak, çevreye duyarlı yapılar inşa etmek ve sektöre destek olacak çalışmalar içerisinde yer almak ve öncü olmak önemlidir.

Şirketimiz gayrimenkul projeleri çevreyle uyumlu, karbon salınımı olmayan malzemelerle üretilir, hastanelerden, veri merkezlerine, tarihi binalardan okullara kadar tüm bina tipleri için uluslararası olarak geliştirilmiş bir yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED sertifikası sahibidir.

Halk GYO 2013 yılından beri LEED sertifikasyonunu yürüten USGBC'nin (U.S. Green Building Council-Amerikan Yeşil Binalar Konseyi) kurumsal üyesidir. Tamamlanan 6 projesinin 3'ü LEED sertifikası almış, devam eden projelerden biri için ise sertifikasyon süreci devam etmektedir.

HalkGYO Leed Sertifikasyonu Alınmış Olan Tamamlanan Projeler;

- ✓ Eskişehir Panorama Plus Projesi (Leed Silver)
- ✓ Levent Otel Projesi (Leed Gold)
- ✓ Şekerpınar Bankacılık Merkezi Projesi (Leed Gold)

HalkGYO Leed Sertifikasyon Süreci Devam Eden Projeler;

- ✓ İstanbul Uluslararası Finans Merkezi 'Halk Ofis Kuleleri' (Planlanan Leed Platinum)

Eskişehir Panorama+ Konut Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %37 tasarruf, elektrik kullanımında %34 tasarruf sağlanmıştır. Az su tüketen ıslak hacim ekipmanları kullanılarak %54 oranında atık su miktarı azaltılmıştır. İnşaat safhasında %77 oranında inşaat atıkları geri dönüşümü sağlanmıştır. Kullanılan malzemelerin içeriğinde, %33 oranında geri dönüştürülmüş malzeme bulunmaktadır.

Levent Otel Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %31 tasarruf, elektrik kullanımında %24 tasarruf sağlanmıştır. Projedeki peyzaj sulamanın tamamı gri su kullanımı ile sağlanmıştır. Yüksek verimli ıslak hacim armatür seçimi ve arıtma suyunun rezervuar ve pisuarlarda kullanımı ile %44 oranında azaltım sağlanmıştır. Yüksek yoğunluklu kullanımı olan alanlarda, CO2 sensörleri ile iç ortam hava kalitesinin ölçülmesi ve gerekli taze havanın sağlanması otomasyon sistemi üzerinden yapılmaktadır.

Şekerpınar Bankacılık Merkezi Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

Su kullanımında %49 tasarruf, elektrik kullanımında %46 tasarruf sağlanmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi ‘Halk Ofis Kuleleri’ Leed sertifikasyonu kapsamında;

İstanbul Finans Merkezi Projesi için, Çevre ve Şehir Bakanlığınca yayımlanan tasarım el kitabı ve master kitapçık gerekleri çerçevesinde Gold seviyesinde LEED sertifikası tüm paydaşlar için zorunlu kılınmıştır. Fakat projenin çoklu paydaş yapısından kaynaklı rekabet ortamı nedeni ile bu projede Leed sertifikasının en üst seviyesi olan Leed Platinum hedeflenmiştir ve çalışmalar bu doğrultuda yürütülmektedir. Halk Ofis Kulelerinde Leed sertifikasının LEED BD+C (Building Design + Construction) olması, diğer bir anlamda Shell&core (kabuk çekirdek) olma prensibine göre başvuru yapılmıştır. Ayrıca, IFM genelinde ise LEED ND (Neighbourhood Development) sertifikasına başvurulması Emlak Konut ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hedeflenmekte olup, bu doğrultuda gerekli danışmanlar ile çalışmalar başlatılmıştır.

Su kullanımında % 40 tasarruf, elektrik kullanımında %30 tasarruf öngörülmektedir. Ayrıca verimli enerji kullanımı kapsamında, yenilikçi bir gelişme olan buz depolama sisteminin yapılması planlanmaktadır. İçinde bulunduğumuz inşaat safhasında %50 oranında inşaat atıklarının geri dönüşümü sağlanmakta olup, düzenli takip edilerek bu oranın %75 e çıkarılması ve ilave puan alınması hedeflenmektedir. CO₂ sensörleri ile iç hava kalitesi takibi yapılabilecektir.

Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı Şirketimiz aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

C. Sosyal İlkeler

Halk GYO tüm faaliyetlerini gerçekleştirirken, insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum sağlamak koşulunu ön planda tutmaktadır.

Şirketimiz ilişkide olduğu tüm menfaat sahipleri ile ilişkilerini yasal düzenlemelere ek olarak, etik kurallar çerçevesinde yürütmektedir. Etik Kurallar Şirket internet sitesinin “Kurumsal” bölümünde yer alan “Etik İlkeler” başlığı altında yayınlamıştır. “Etik İlkeler”; çıkar çatışmaları, bilgi akışını düzenleyici kurallar, paydaşlarla, müşterilerle, tedarikçilerle ilişkiler ve insan kaynakları ana başlıkları altında detaylı açıklamaları ve düzenlemeleri içermektedir. Bu ilkelerin amacı çalışanlar, hissedarlar, müşteriler ve kurum arasında doğabilecek her türlü anlaşmazlık ve çıkar çatışmasını engellemektir.

Şirketimiz insan kaynakları politikası; Şirketin 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 her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları yasal uygulamalar ve Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup, insan kaynağımızın güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmaları için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Halk GYO işe alım süreçlerinde ve çalışan eğitiminde fırsat eşitliğini ön planda tutmaktadır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları’na ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

Şirketimizin faaliyet gösterdiği sektör, personel niteliği ve personel sayısı, dernek kurma ya da toplu iş sözleşmesi gibi fonksiyonlara ihtiyaç duyulmayacak seviyede olup, bu tür oluşumları gerekli kılmamaktadır. Bu sebeple Şirketimizde toplu iş sözleşmesi bulunmamakla beraber, şirketimizde bu konularda engelleyici herhangi bir düzenleme ya da uygulama da bulunmamaktadır.

İş Sağlığı ve Güvenliği konusu, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikamızın önemli unsurlarından biridir. Bu konularla ilgili eğitimler düzenli olarak çalışanlara sunulmakta, bu alanlarda farkındalık yaratılarak gerekli bilgilendirmeler yapılmaktadır.

Halk GYO kişisel verilerin korunması düzenlemelerine de yüksek seviyede uyum sağlanmakta olup, Kişisel Verilerin Korunması Hakkında Aydınlatma Bildirimimiz yazılı olarak hazırlanmış ve internet sitemizde kamuya açıklanmaktadır. Ayrıca, kişisel verilerin korunması konusunda çalışanlara yazılı ve sözlü gerekli bilgilendirmeler de yapılmıştır.

Halk GYO, bütün paydaşlarıyla arasındaki hak ve sorumluluklarını hesap verebilirlik, eşitlik, şeffaflık, adillik ve sorumluluk anlayışıyla yürütmektedir. Tüm paydaşlar ve menfaat sahipleri Şirket tarafından kamuya yapılan özel durum açıklamaları, basın bültenleri, finansal raporlar, internet sitesi ve şirket içi yapılan duyurular vasıtası ile tam ve zamanında bilgilendirilmektedir. Ticari sır ve/veya kamuya açıklanmamış bilgi niteliğinde olması dışında, menfaat sahiplerinin şirket faaliyetleri hakkındaki talep ve soruları internet sitesinde yer alan iletişim bilgileri dahilinde Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğüne iletilir. Aynı zamanda menfaat sahiplerinin mevzuata ve etik kurallara aykırı gördükleri işlemler hakkındaki suallerini Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi mümkündür.

Şirket yönetimi, pay sahiplerinin bilgi edinme ve inceleme hakları kapsamında, özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmakla birlikte, şirket esas sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir.

Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamakla birlikte TTK ve SPK düzenlemeleri kapsamında azlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir.

Rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamakla birlikte, Şirketimizin Yönetim Kurulu'na kadın üye seçimini engelleyen herhangi bir düzenlemesi de bulunmamaktadır. Toplam insan kaynağının ise %33'ü kadın çalışanlardan oluşmaktadır.

Şirketimiz, sivil toplum kuruluşları ve sektörel derneklerle ilişkileri dengeli ve süreklilik esasına göre yürütmektedir. Şirketimiz, birçok sektörel organizasyon ve konferansa sponsor olarak sektörün gelişimine destek vermektedir.

Şirketimiz tarafından Karbon Saydamlık Projesi (CDP), Küresel Raporlama Girişimi (GRI), Uluslararası Entegre Raporlama Konseyi (IIRC) ya da Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB) gibi uluslararası raporlama standartları henüz benimsenmemiştir. Diğer yandan, Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi (UNEP-FI), Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler (UNGC) ya da Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri (UNPRI) gibi uluslararası kuruluş veya ilkelerde üyeliğimiz ya da imzamız bulunmamaktadır.

Şirketimiz, özellikle çevresel ve sosyal etkiler özelinde, sürdürülebilirlik çalışmalarını geliştirmek suretiyle, bahse konu prensiplere/kuruluşlara dahil olunması durumunu değerlendirecektir. Geliştirilmesi planlanan Sürdürülebilirlik Politikalarımız ve uygulamalarımız çerçevesinde önümüzdeki dönemlerde sürdürülebilirlik endekslerinde yer alma konusu da değerlendirilebilir.

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

Sürdürülebilirlik İlkeleri'nin bu başlığında bulunan konularla ilgili olarak bu bölümün "A.Genel İlkeler" başlığı ile Faaliyet Raporu'nun "Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Raporu" bölümünde detaylı açıklamalar bulunmaktadır.