

2021
OCAK – ARALIK
HESAP DÖNEMİ

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 2021 – 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
- Finansal Performans
- 2021 Gerçekleşmeler & 2022 Hedefler

III- 01 OCAK 2021 – 31 ARALIK 2021 ŞİRKET FAALİYETLERİ

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

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI

Değerli İş Ortaklarımız,

Gayrimenkulün, cazibesini hiç kaybetmeyeceğini ortaya koyan bir yılı tamamladık. Kredi faiz seviyeleri ve kurdaki hareketliliğin yıl boyunca gündem olduğu 2021’de belirleyici göstergelerden biri olan konut satışları, 1 milyon 491 bin 856 adet olarak gerçekleşti. Rakamsal olarak önceki yılı neredeyse yakalayan satışlar, konuta talebin güçlü seyrini koruduğunu göstermektedir.

Küresel pandeminin ekonomik ve toplumsal etkisi içinde yön bulmaya çalışan gayrimenkul sektörü, 2020’de yılın ikinci yarısında kamu bankaları öncülüğünde gerçekleşen uygun koşullu kampanyaların da katkısıyla hareketlenmiş, konut stoğu geniş ölçüde eritilmişti. Söz konusu ivmenin ardından 2021’in ilk dönemlerinde durgun bir seyir izlense de özellikle ikinci el ve konut dışı gayrimenkul alanlarındaki canlılık devam etti. Türkiye genelinde arsa, tarla ve iş yeri, ofis, sanayi sitesi gibi konut dışı gayrimenkul satışları 2021’de tüm zamanların rekorunu kırdı. Pandemi sürecinde kırsal bölgelere yönelen ilgi ve farklı varlıklara yatırım yapma arzusu, bu yöndeki ivmeyi yükseltti. Yılın geneline bakıldığında, sektördeki canlılığın devam ettiği ve yabancılara yönelik konut satışlarında da rekorlara ulaşılan bir yıl geçti.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak biz de ulaştığımız 4,58 milyar TL aktif büyüklükle, Türkiye’nin kalkınmasına değer katacak ve gayrimenkul sektörüne örnek olacak yeni ve öncü projelerle ekonomik çeşitliliğe destek vermeye devam ettik.

Ana hissedarımız Halkbank’tan aldığımız güçle, pek çok projemizi başarıyla tamamladığımız ve yeni projelere yelken açtığımız 2021’de başta çalışanlarımız olmak üzere elde edilen sonuçlara katkı sağlayan ve destek veren tüm paydaşlarımıza şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla

Ergin Kaya
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

Tüm dünya 2021 yılını, küresel pandeminin neden olduğu ekonomik ve sosyal etkilerin aşılmasına ve toparlanmaya çalışıldığı bir dönem olarak geçirdi. Ülkeler, piyasaları canlı tutmaya yönelik politikalarla büyüme performanslarına ivme kazandırmaya odaklandı. Ülkemizde de kararlılıkla hayata geçirilen tedbirlerle yatırım, üretim, istihdam ve ihracat ekseninde yıl boyunca güçlü büyüme adımları sergilendi.

Büyüme atılımlarının gayrimenkul sektörüne yansımaları etkileyici rakamlara dönüştü. 2021’de tapu satış işlem sayısı, önceki yıla göre 300 bine yakın artışla 3 milyon adetini üzerine çıkıttı. Gayrimenkul, ihtiyaç olma olgusunun ötesinde oluşturduğu cazibeyle, bir yatırım aracı olarak pek çok başka yatırım enstrümanının önüne geçti ve kıymetini hiç kaybettirmeyeceğini hatırlattı.

Bu süreçte Halk GYO olarak, dengeli yatırım portföyümüz sayesinde yıl boyunca istikrarlı büyümemizi sürdürdük ve ana hissedarımız Halkbank’tan aldığımız güven ve itibarla gayrimenkul sektörüne örnek olacak yeni projelere adım attık.

Kocaeli Dilovası’nda bir sanayi sitesi oluşturmak üzere, iştirakimiz olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında "Dilovası Sanayi Merkezi Projesi" başlığıyla yüzde 50 - 50 gelir paylaşımına olacak şekilde, arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzaladık. Dilovası; otoyol, liman, havaalanı ve tren gibi ulaşım olanaklarının varlığı ve Osmangazi Köprüsü’ne yakınlığıyla önümüzdeki dönemde sanayi açısından daha da öne çıkacak bir cazibe merkezine dönüşmektedir. Halk GYO olarak bu bölgede sanayimize odaklanan düzenli ve planlı büyümenin bir parçası olacağız.

Adım attığımız bir diğer projemizi ise Sakarya’da gerçekleştireceğiz. Projede yüklenici ve arsa sahibi olan üçüncü taraflarla iş birliği protokolü imzalayarak, Adapazarı’nda yaklaşık 60 dönümlük alanda proje gerçekleştirmek üzere çalışmalara başladık. Bu öncü projemizle de gayrimenkul sektörüne ve ülke kalkınmasına desteğimizi sürdüreceğiz.

Yeni projelere adım atarken, mevcut projelerimizde de çalışmalarımızı sürdürdük. Konut satışlarını tamamladığımız Bizimtepe Aydos projesinde ticari ünitelerin satışlarına odaklanırken, göz bebeği olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamındaki Halk Ofis Kuleleri ve Evora İzmir projelerimizin inşaatlarına tüm hızıyla devam ettik. Projelerimiz tamamlandığında İstanbul ve İzmir’de kent estetiğinin önemli birer unsuru haline gelecekler.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Bu çalışmalarımızın sonucu olarak, 2021 yılı sonunda aktif büyüklüğümüzü geçen yıla göre yüzde 30,25 oranında artırarak 4,58 milyar TL'ye taşıdık. Özkaynaklarımız 3,3 milyar TL seviyesine gelirken, şirketimizin net dönem kârı 378,5 milyon TL olarak gerçekleşti.

Faaliyetlerimizde ve hayata geçirdiğimiz projelerde sürdürülebilirlik yaklaşımımızı her zaman ön planda tutmayı, iş yapış anlayışımızın bir uzantısı olarak değerlendiriyoruz. Planlı kaynak kullanımını ve LEED sertifikalarıyla somutlaşan enerji ve çevre duyarlılığımızı çalışmalarımıza ve paydaşlarımıza yansıtırken; estetik anlayışa sahip, tüketici trendlerine uygun ve yüksek kalitede projeleri merkezimize almaya devam edeceğiz.

Elde ettiğimiz başarılı sonuçlar için özverili çalışanlarımıza, desteğini esirgemeyen kurucumuz ve ana ortağımız Halkbank'a, bize güvenen yatırımcılarımıza ve tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi 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.
01.01.2021 – 31.12.2021 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.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2019	2020	2021
<p>Şubat 2019 Portföyümüzde yer alan Bahçelievler 2 Binasının İpekyol Giyim A.Ş.'ye kiralanması</p>	<p>Temmuz 2020 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi</i></p>	<p>Şubat 2021 <i>Şirketimizin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun 9,22 olarak belirlenmesi</i></p>
<p>Temmuz 2019 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi</i></p>	<p>Ekim 2020 Portföyümüzde yer alan Beyoğlu Binasının Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.'ye kiralanması</p>	<p>Şubat 2021 Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı konumunda olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında "Dilovası Sanayi Projesi" için hasılat paylaşımı sözleşmesinin imzalanması</p>
<p>Eylül 2019 Şehristan Konutları Projesi devir işlemleri ve karşılığında 29 milyon TL'ye arsa satın alınmasına ilişkin sözleşme imzalanması</p>	<p>Kasım 2020 <i>Şirketimizin 9,31 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,29 olarak güncellenmesi</i></p>	<p>Nisan 2021 <i>Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun "AA+ (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notunun ise "A-1+ (Trk)/Stabil" olarak belirlenmesi</i></p>
<p>Kasım 2019 <i>Şirketimizin 9,27 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,31 seviyesine yükseltilmesi</i></p>	<p>Aralık 2020 Gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet göstermek üzere Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. unvanı ile 15.000.000.-TL sermayeli bir şirket kurulması</p>	<p>Ekim 2021 Şirketimizin Sürdürülebilirlik Komitesi'nin kurulması</p>
	<p>Aralık 2020 Şirketimiz portföyünde yer alan Nişantaşı Binasının, Şirketimiz bağlı ortaklığı Halk Yapı Geliştirme A.Ş.'ye satılması</p>	<p>Aralık 2021 Şirketimizin "Adapazarı Projesi" için asgari 30 milyon TL hasılat beklentisi ile "İş Birliği Protokolü" imzalanması</p>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Yönetim Kurulu & Üst Yönetim

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı-Soyadı	Görevi	Üyelik Başlangıç Tarihi	Son Görev Seçim Tarihi
Ergin KAYA	Başkan	24.06.2020	31.03.2021
Mehmet TANRIVERDİ	Başkan Vekili	06.09.2018	31.03.2021
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	31.03.2021
Raci Kaptan KOLAYLI	Bağımsız Üye	24.06.2020	31.03.2021
Fuat GEDİK	Bağımsız Üye	27.05.2021	27.05.2021
Bülent KARAN	Üye / Genel Müdür	04.08.2020	31.03.2021



Ergin KAYA
YK Başkanı

1970 yılında Artvin'de doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. Türkiye Halk Bankası AŞ'de Müfettiş Yardımcısı, Müfettiş, Bölüm Müdürü, Daire Başkanı, Operasyonel İşlemler ve Bilgi Teknolojilerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulunan KAYA, 31 Mayıs 2019 tarihinden itibaren Operasyonel İşlemler ve Destek Hizmetlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. 24 Haziran 2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.



Mehmet TANRIVERDİ
YK Başkan Vekili

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Mehmet Hakan TERCAN
YK Üyesi

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



Raci Kaptan KOLAYLI
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 Falezbora JV Şirketi'nde Proje Müdürü olarak görev almasının ardından, 2010 yılında Ukrayna'nın başkenti Kiev'de Megateknibud şirketinde ofis binası inşaatı projesinde Koordinatör olarak çalıştı. 2011 - 2018 yılları arasında, sırasıyla, Akgün Mühendislik, Uzunlar İnşaat, Sera Yapı, Biscon Yapı, Kavan Yapı, Palace MMC gibi şirketlerde Proje Müdürü olarak görev alan Kolaylı, 24 Haziran 2020 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.



Fuat GEDİK
Bağımsız YK Üyesi

1956 yılında Erzurum'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da tamamladı. 1978 yılında Eskişehir İktisadi Ticari İlimler Akademisi'nden mezun oldu. 1979-1991 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunan GEDİK, 1991-1999 yılları arasında Albarakattürk ve Türkiye Finans Katılım Bankaları'nda Şube Müdürlüğü, 1999-2014 yılları arasında da İstanbul Deniz Otobüsleri A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 2014-2016 döneminde İller Bankası Yönetim Kurulu Başkanlığı'na atanan GEDİK, eş zamanlı olarak 2015 -2018 yılları arasında Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetim Kurulu Üyesi, 2016-2019 yılları arasında da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu iştirak şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuş, akabinde 2019-2021 yılları arasında Sakarya Su ve Kanalizasyon İdaresinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 27 Mayıs 2021 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine atanan GEDİK, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi ünvanına sahiptir.



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 Ağustos 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. 2021 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, 2021 Ocak-Aralık hesap döneminde 53 kez toplanmış ve bu toplantılarda 102 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞINA

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Halk GYO A.Ş.), Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolünü 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 ticari 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 öden fazla ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

beyan ederim.

24.06.2020
Raci Kaptan KOLAYLI

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞINA

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Halk GYO A.Ş.), Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolünü 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 ticari 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 öden fazla ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

beyan ederim.

27.05.2021
Fuat GEDİK

Komiteler

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

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 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 dönem içerisinde 8 defa toplanmış olup, 4 adet karar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 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 dönem içerisinde 1 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketimiz Yönetim Kurulu komiteleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet TANRIVERDİ	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi

Sürdürülebilirlik Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Bülent KARAN	Üye- Genel Müdür ve YK Üyesi
Erdal BEKİN	Üye- Proje Geliştirme ve Uygulama GMY
Yaşar GÖKTAŞ	Üye- Finansal Yönetim ve Planlama GMY
Uğur GÜNEY	Üye- Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

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 çeyreksel 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 8 defa toplanmış olup, toplantı sonucunda Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 4 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.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kadrosu

Adı - Soyadı	Görevi
Bülent KARAN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Erdal BEKİN	Proje Geliştirme ve Uygulama 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 2.371.433.-TL'dir. (1 Ocak – 31 Aralık 2020: 2.071.198.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimizin 31 Mart 2021 tarihinde gerçekleştirilen 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sayın Ergin Kaya, Sayın Mehmet Tanrıverdi, Sayın Raci Kaptan Kolaylı, Sayın Memduh Yılmazlar, Sayın Mehmet Hakan Tercan, Sayın Mehmet Hakan Şeker ve Sayın Bülent Karan seçilmiştir. Seçilen Yönetim Kurulu Üyelerinin aynı gün tarihli gerçekleştirdiği toplantıda Yönetim Kurulu Başkanlığına Sayın Ergin Kaya'nın, Başkan Yardımcılığına ise Sayın Mehmet Tanrıverdi'nin atanmasına karar verilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliklerine seçilen Sayın Mehmet Hakan Şeker, 05 Nisan 2021 tarihinde, Sayın Memduh Yılmazlar ise 30 Nisan 2021 tarihinde görevlerinden istifaen ayrılmıştır. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 27 Mayıs 2021 tarihli toplantısında, Mehmet Hakan Şeker'in istifası ile boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK. 363. Maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Fuat Gedik'in 27 Mayıs 2021 tarihi itibarıyla atanmasına, 06 Temmuz 2021 tarihli toplantısında ise Memduh Yılmazlar'ın istifası ile boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK. 363. Maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Remzi Kaya'nın 06 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla atanmasına karar verilmiştir. Sayın Remzi Kaya 02 Eylül 2021 tarihinde vefat etmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
1.020.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi
2.500.000.000.-TL

	31.12.2021			31.12.2020	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	16.116.736,156	1,58	15.326.700,037
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	717.898.619,943	70,38	682.707.470,564
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	384.905,443	0,04	366.037,562
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,534	<0,01	1,459
Halka Açık Kısım*	B	28,00	285.599.736,924	28,00	271.599.790,378
Ödenmiş Sermaye		100,00	1.020.000.000,000	100,00	970.000.000,000

**Halka açık kısımda 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 75.116.568,891 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 28.756.004,307 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.
01.01.2021 – 31.12.2021 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
10	03.06.2021	2020 yılı karından bedelsiz	%5,1546	970.000.000 TL	1.020.000.000 TL	5,0 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 1.020.000.000 adet toplam payın, 16.501.643,133 adedi A, 1.003.498.356,867 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 2021 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 2021 – 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1- Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

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

2- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

2021 yılı ilk çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 6,3 oranında büyüyen ABD ekonomisi, yılın ikinci çeyreğinde tahminlerin biraz üzerinde yüzde 6,7 büyürken, üçüncü çeyrekte, ikinci çeyreğe göre sert bir şekilde düşerek yıllık yüzde 2,3 büyüdü. 2021'nin dördüncü çeyreğinde ise ülke ekonomisi, yüzde 5,5'lik tahminlerin oldukça üzerinde, yüzde 6,9 büyüdü. Ülkenin güçlü büyüme performansında, iç tüketimdeki artış etkili oldu. ABD ekonomisi yılın tamamında ise yüzde 5,7 ile 1984'ten bu yana en güçlü büyümeyi kaydetti.

Ocak 2021'de yıllık bazda yüzde 1,4 seviyesinde olan enflasyon verisi, Mart ayında benzin ve elektrik fiyatlarındaki artışın etkisiyle, yüzde 2,6'ya, Haziran ayında ise Ağustos 2008'den beri en yüksek seviye olan yüzde 5,4'e kadar yükselirken, Eylül ayında beklentileri aşarak yüzde 5,4 seviyesini korudu. Tedarik zinciri kesintileri ve gıda fiyatlarındaki artış enflasyondaki yükselişin en önemli sebepleri arasında gösterildi. Aralık ayında ise önceki ay yüzde 6,8 olan enflasyon oranı beklentilere paralel yüzde 7,0'ye yükselerek 1982 Haziran'ından bu yana yeni bir yüksek seviyeye ulaştı. Bu yükselişteki en büyük etken enerji maliyetlerindeki artış olarak gösterildi. 2021 yılında enflasyon, pandemi kaynaklı arz kısıtlamaları, yükselen enerji maliyetleri, işgücü kıtlıkları, artan talep ve 2020'den itibaren düşük baz etkisi nedeniyle yükseldi.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Ocak ayında yüzde 6,4 oranında gerçekleşen işsizlik oranı, Mart ayında yüzde 6'ya, Haziran ayında ise yüzde 5,9'a gerilerken, birçok kişinin işgücünden ayrılması ve Delta varyantının olumsuz etkilerinin azalmaya başlamasıyla Eylül ayında yüzde 4,7'ye düştü. Aralık ayında ise Omikron varyantının istihdam piyasasında etkisini henüz hissettirmemesine rağmen istihdam artışı 199 bin ile 400 binlik beklentinin altında kalsa da işsizlik oranı güçlü işgücü talebinin yardımıyla iş gücü piyasasındaki iyileşmeye işaret ederek yüzde 3,9 olarak gerçekleşti. Yıl boyunca, işsizlik oranı 2,4 puan; işsiz sayısı ise 3,7 milyon azaldı.

2020 son çeyrekte yıllık yüzde 0,4 ve 2021 yılı ilk çeyrekte yıllık yüzde 0,2 daralan **Euro Bölgesi** ekonomisi, arka arkaya iki daralma dönemi geçirdikten sonra ikinci çeyrekte yüzde 2,2, 3.çeyrekte yüzde 2,3 büyürken 2021 son çeyrekte yüzde 0,3 büyüdü. Büyüme hızındaki azalma, Omikron varyantının yayılmasıyla kısıtlamaların tekrar gündeme gelmesinin hizmetler sektörüne zarar vermesinden ve devam eden iş gücü kıtlığından kaynaklandı. 2021'in tamamı göz önüne alındığında, Euro Bölgesi ekonomisi, 2020'deki yüzde 6,4'lük daralmanın ardından ve AMB'nin yüzde 5,1'lik tahminlerinin biraz üzerinde yüzde 5,2 büyüdü.

Ocak ayında yüzde 8,2 olan işsizlik oranı, Haziran ayında yüzde 7,9'a, Eylül ayında yüzde 7,4'e ve Aralık ayında bölgeye ait en düşük işsizlik oranına ulaşarak yüzde 7'ye geriledi. Ocak ayında yıllık bazda yüzde 0,9 olan enflasyon oranı, Mart ayında yüzde 1,3'e, Haziran ayında yüzde 1,9'a, Ekim ayında 4,1'e, Aralık ayında ise Avrupa Merkez Bankası'nın yüzde 2'lik hedefinin oldukça üzerinde ve beklentileri aşarak yüzde 5'e yükseldi. Enflasyon artışına en büyük katkı enerji ürünlerinden gelirken, Euro Bölgesi'nde Aralık ayında enflasyon, son 25 yılından beri ölçülen en yüksek seviyeye çıktı.

Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan ve 2018 Aralık ayında varlık alım programını sonlandıran Avrupa Merkez Bankası (AMB), 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. AMB, Ocak 2022'deki son toplantısında piyasa beklentileriyle paralel olarak faizlerde değişikliğe gitmedi. Pandemi varlık alım programı (PEPP) dahilindeki net alımların önceki çeyreğe göre yavaşlayacağı ve varlık alım programı kapsamındaki aylık alımların da çeyrekler itibariyle düşürüleceği açıklandı. Program dahilindeki alımların Mart'ta tamamlanacağı ifade edildi. Mayıs 2020'de salgının ekonomik sonuçlarıyla mücadele için 750 milyar euroluk bir kurtarma paketi hazırlanmasını teklif eden AMB, gerçekleştirilen uzun müzakerelerin ardından Aralık ayında AB üyesi ülkelerle 1,8 trilyon euroluk bütçe ve kurtarma paketi konusunda anlaşmıştı. Ekonomik toparlanmanın sürdüğünü ve enerji fiyatlarının tetiklediği enflasyonun yıl içinde düşmeye başlayacağını belirten AMB, yayımladığı para politikası kararında enflasyon yüzde 2 patikasına ulaşana kadar faiz oranlarında artış olmayacağını belirtti.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

IMF Ocak 2022’de güncellediği “**Dünya Ekonomik Görünüm Raporu**”nda küresel büyümenin yavaşlayarak 2023 yılında yüzde 3,8’e inmesini beklediğini açıkladı. IMF, ABD ekonomisi için 2022 büyüme tahminini yüzde 5,2’den 4,0’e düşürürken, 2023 yılı için 2,2’den 2,6’ya çıkardı. Euro Bölgesi için ise 2022 yılında yüzde 4,3’ten 3,9’a indirirken, 2023 yılı için ise yüzde 2,0’den 2,5’a çıkardı.

OECD, pandemide yaşanan son gelişmeler ışığında yayınladığı “**Kasım ayı Görünüm Raporu**”nda küresel ekonomik toparlanmanın yavaşlayarak devam edeceğini kaydederek, 2022 yılı için küresel ekonomideki büyüme tahminini yüzde 4,5’te sabit tutarken, 2023 için ise yüzde 3,25 olacağını öngördü. ABD ekonomisinin 2021 yılı için büyüme tahminini 6,0’dan yüzde 5,6’ya düşüren OECD, 2022 için ise yüzde 3,9’dan yüzde 3,7’ye revize etti. Euro Bölgesi için 2021’de büyüme tahminini yüzde 5,2 olarak belirleyen OECD, 2022 için ise yüzde 4,6’dan yüzde 4,3’e düşürdü.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayınladığı “**Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu**”nun Ocak 2022 yayınında; küresel büyüme hızının ivme kaybederek 2021 yılındaki yüzde 5,5 seviyesinden, 2022 yılında yüzde 4,1’e ve 2023 yılında yüzde 3,2’ye inmesini beklediğini ve omicron varyantının hızla yayılmasının, pandeminin yakın vadede ekonomik aktiviteyi bozmaya devam edeceğini gösterdiğini vurguladı,

Türkiye Ekonomisi

2020 yılını yüzde 1,8 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 oranında büyürken, ana kalemlere bakıldığında en hızlı büyümenin ihracat ve kamu harcamalarından geldiği izlendi. Sektörel bazda tarım sektöründe bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,9’luk, inşaat sektöründe ise yüzde 6,7’lik daralma yaşandı. Sanayi sektörü yüzde 10 büyürken, hizmet sektörünün büyümesi yüzde 20,7 olarak gerçekleşti.

Ocak ayında yüzde 12,2 seviyesinde gerçekleşen işsizlik oranı, Nisan ayında yüzde 13,9 olurken, Temmuz ayında ise yüzde 12 seviyesine; Ekim ayında ise yüzde 11,2 seviyesine geriledi. Nisan 2020’de başlayan işten çıkarma yasağı, kısa çalışma ödeneği ve nakdi ücret desteği uygulamaları 1 Temmuz itibarıyla sona erdi.

Ocak ayında yıllık yüzde 14,97 seviyesine ulaşan enflasyon oranı, Aralık ayında yüzde 36,08 seviyesinde gerçekleşirken Şubat 2002’den bu yana en yüksek seviyeyi gördü. Aylık bazda en yüksek fiyat artışı %28,49 ile, yıllık bazda en yüksek fiyat artışı 53,66 ile ulaştırma grubunda oldu. TCMB, yayınladığı Fiyat Gelişmeleri-Aralık Raporu’nda, Aralık ayı enflasyonuna en belirgin katkının 6,57 puanla temel mal grubu ve 4,47 puanla gıdadan geldiği ve birçok kalem üzerinde döviz kuru gelişmelerinin yansımalarının hissedildiğini belirtti. Üretici fiyatlarında yıllık artış Aralık ayında yüzde 79,89 olarak gerçekleşti. Gıda ürünleri imalatı maliyeti kaleminde yıllık bazda %64,84 oranında artış olurken, inşaat sektörü hammaddelerinin de yer aldığı ana metaller maliyet kaleminde ise yıllık %130,91 oranında artış gerçekleşti.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Aralık 2020’de yaptığı artışla politika faizini yüzde 17 seviyesine yükselten TCMB Mart ayında, politika faizi yüzde 17’den yüzde 19’a yükseltmiş ve Temmuz ve Ağustos ayında sabit tutmuştu. Eylül ve Ekim aylarında ise politika faizini enflasyonda son dönemdeki yükselişin arz yönlü arızı unsurlardan kaynaklandığı değerlendirmesiyle toplamda 300 baz puan düşürerek yüzde 16 düzeyine indiren TCMB, Kasım ve Aralık aylarında toplamda 200 baz puan daha düşürerek faizi yüzde 14 seviyesine indirdi. TCMB’nin açıklamasında, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin 2022 yılının ilk yarısı boyunca da etkisini sürdürmesini beklendiği ifade edildi.

Aralık ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 49,3 artarak 4 milyar 550 milyon dolardan, 6 milyar 792 milyon dolara yükseldi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 24,9 oranında artarken, ithalat ise yüzde 29,9 oranında arttı. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Eylül ayında yüzde 82,1 iken, 2021 Aralık ayında yüzde 96,9’a yükseldi.

En son 11 Eylül 2020’de takvim dışı bir değerlendirmeye giderek Türkiye’nin kredi notunu "B1"den "B2"ye düşüren ve görünümü “negatif”te tutan ve en son Haziran ayındaki değerlendirmesinde de not görünümünde herhangi bir değişikliğe gitmeyen **Moody’s**, Kasım ayında yayınladığı "Global Makro Görünüm 2022-23" raporunda ise büyüme beklentisini yüzde 9,2 olarak öngörürken Aralık ayındaki son açıklamasında yüzde 11’e revize etti. Parasal genişleme ve kredi büyümesi ile bol likidite desteğinin Türkiye’nin toparlanmasını büyütmeyle devam ettiği yorumunu yaparken büyümenin 2022 ve 2023 yıllarında da devam edeceğini öngördü ve 2022 yılında yüzde 4, 2023 yılında ise yüzde 5’lik büyüme beklediğini açıkladı. Türkiye’de enflasyon oranının ise 2021 yılında yüzde 25’in üzerinde, 2022 yılında ise yüzde 17-18 bandında olacağı tahmin edildi.

Aralık ayındaki değerlendirmesinde, Türkiye’nin kredi notunu "BB-" olarak teyit ederek görünümünü “negatif”e çeviren **Fitch Ratings (Fitch)** yayınladığı “Küresel Ekonomik Görünüm” raporunda, Türkiye’nin 2021 büyüme tahminini yüzde 9,2’den 10,5’e yükseltti. Raporda 2022’de Türkiye ekonomisindeki büyümenin yavaşlayarak yüzde 3,6’e inmesinin beklendiği, 2023’te ise yüzde 4,5 olacağını öngörüldüğü belirtildi. Fitch, 2021 yıl sonu enflasyon tahminini yüzde 17,2’den yüzde 25’e çıkarırken, enflasyonun 2022 yılı sonuna kadar yüzde 19 seviyesine düşmeden önce 2022 yılı başlarında tepe yapmasının muhtemel olduğu analizini yaptı.

Standart&Poor’s (S&P) ise, Aralık ayında Türkiye’nin yabancı para cinsinden kredi notunu “B+”, yerel para birimi cinsinden kredi notunun ise "BB-" olarak teyit etti ve görünümü 'durağan' dan “negatif”e çevirdi. Türkiye’nin 2021’de yüzde 9,8, 2022’de yüzde 3,7, 2023’te yüzde 3,1 büyüyeceği öngörüldü. Şubat 2022’de yapılan son açıklamasında S&P, Türkiye’de yıllık ortalama enflasyon tahminini 2022 için yüzde 49,5’e, 2023 için ise yüzde 14,5’e yükseltti.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

(%)	Dünya Bankası		IMF		OECD		OVP	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Büyüme	9,5	2,0	11,0	3,3	9,0	3,3	9,0	5,0
Enflasyon	17,7	15,0	16,7	14,5	18,7	23,9	16,2	9,8
İşsizlik	-	-	12,2	11,0	12,2	12,5	12,6	12,0
Cari Denge/GSYH	-3,0	-2,4	-2,4	-1,6	-2,1	-1,7	-2,6	-2,2

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2021 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 6,7 oranında küçüldü. Sektör genel olarak en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti. Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselen konut kredisi faiz oranları Haziran ayında 1,39 seviyelerinde gerçekleşirken Ekim ayında da 1,38 - 1,39 seviyelerini korudu. 2021 yılında konut satışları Aralık ayındaki yıllık 113,7'lik artışla birlikte, 2020 yılındaki satış sayısına yaklaşarak 1 milyon 491 bin 856 oldu. 2021 yılında ipotekli satışlar, 2020 yılına göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, yüzde 48,6 oranında düşüş kaydetti. Konut fiyatları ise; Nisan ayında yıllık yüzde 32,39 artarken, Ağustos ayı itibarıyla yıllık yüzde 33,38 artarak veri tarihindeki en yüksek artış oranına ulaştı.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 60,4 arttı.

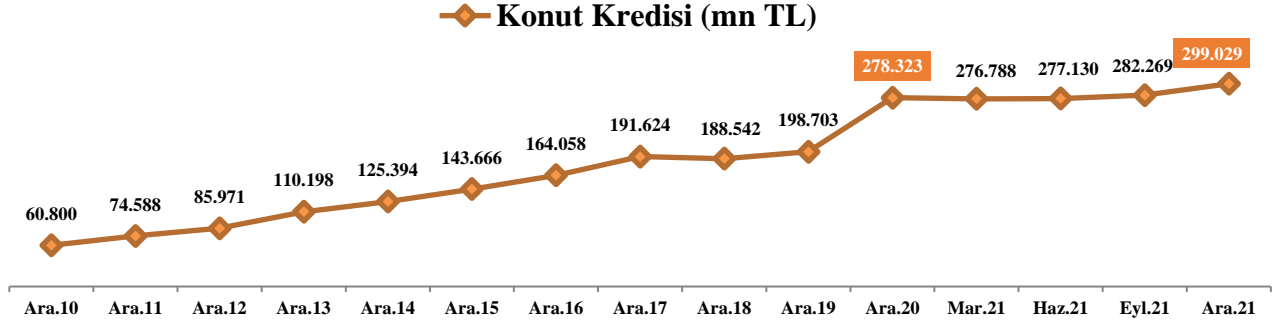
2021 Ocak-Eylül döneminde **Yapı Ruhsatı** verilen yapıların yüzölçümü yüzde 36,4 oranında artış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 99,2 milyon m² iken; bunun 57,2 milyon m²'si konut, 23,2 milyon m²'si konut dışı ve 18,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2021 Ocak-Eylül döneminde **Yapı Kullanım İzni** verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 1,3 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 85,2 milyon m² iken; bunun 47,7 milyon m²'si konut, 20,3 milyon m²'si konut dışı ve 17,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

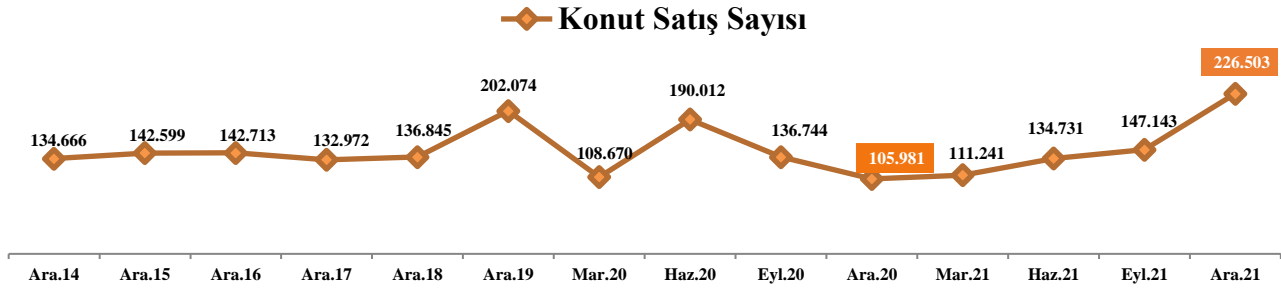
2020 yılı Aralık ayı sonunda ortalama yüzde 18,69 seviyelerinde olan **yıllık konut kredi faiz oranları**, 2021 yılı boyunca 17-18 seviyeleri arasında seyretti. Kasım ayında yüzde 16,94 seviyesine kadar düşerken, Aralık sonu itibarıyla yüzde 17,48 seviyelerine yükseldi.
(Kaynak:TCMB)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Konut kredileri hacmi ise Aralık sonu itibarıyla, 299 milyar TL seviyesinde gerçekleşti ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 6,10 oldu.



Türkiye genelinde **konut satışları** Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 113,7 artarak 226.503 adet olarak gerçekleşti. İpotekli konut satışları geçen senenin Aralık ayına göre %209,3 artarak 45 bin 260 olarak gerçekleşti. 2021 yılında toplam 1.491.856 adet konut satıldı. Yıl boyunca yabancılara satılan konut sayısı ise geçen yıla kıyasla yüzde 43,5 oranında arttı.



Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 229,1 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2021 yılı Kasım ayında 5.856,5 TL/m² olarak yansıdı.

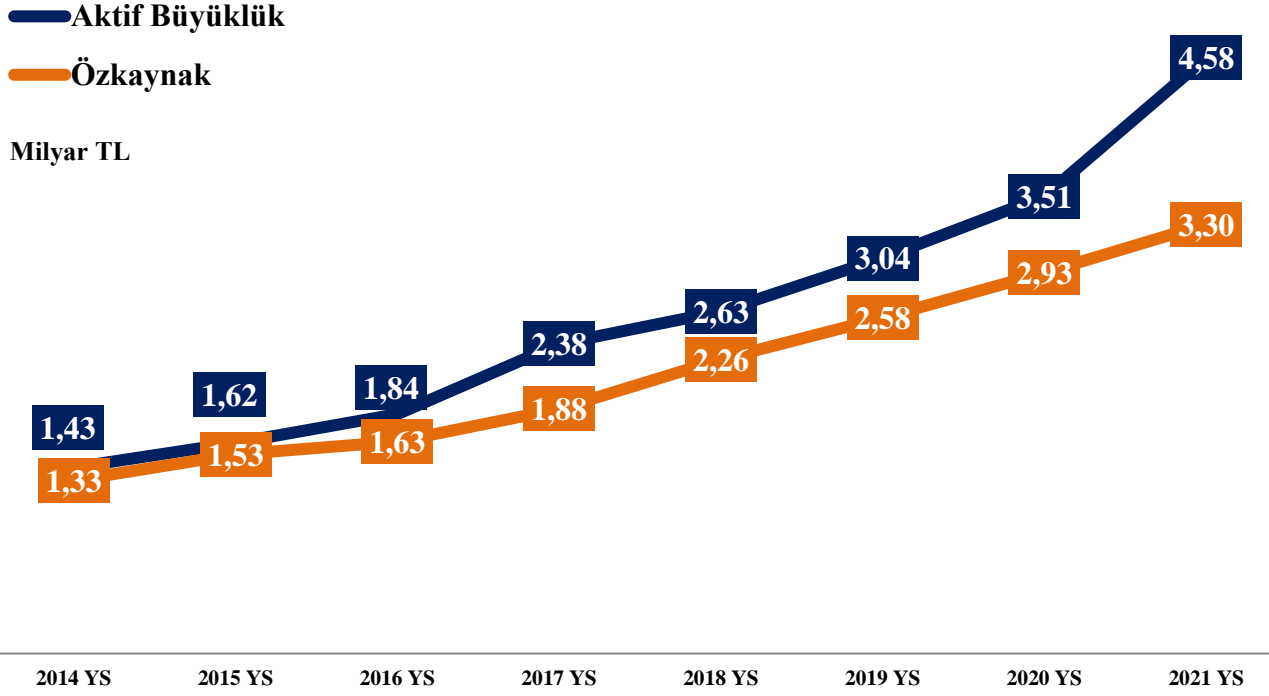
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Finansal Performans

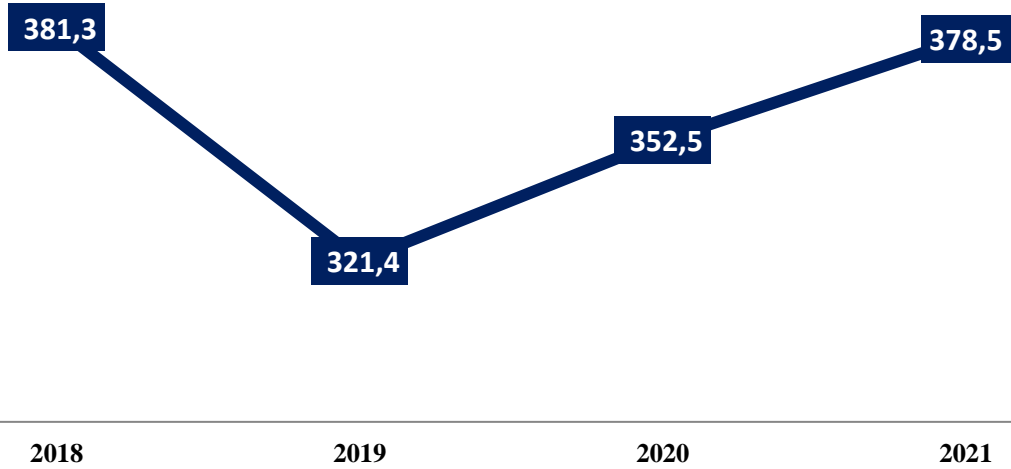
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Hasılat	104.596.247	151.865.863
Satışların Maliyeti (-)	(33.155.069)	(65.492.481)
BRÜT KAR (ZARAR)	71.441.178	86.373.382
Genel Yönetim Giderleri (-)	(23.272.674)	(18.309.513)
Pazarlama Giderleri (-)	(5.491.793)	(10.596.425)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	380.015.122	318.444.649
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.483.861)	(4.290.524)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	421.207.972	371.621.569
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	421.207.972	371.621.569
Finansman Giderleri (-)	(42.651.590)	(19.169.104)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	378.556.382	352.452.465
VERGİ GİDERİ	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)	378.556.382	352.452.465
Pay Başına Kazanç	0,3711	0,3455
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(7.910)	92.523
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	(7.910)	92.523
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	378.548.472	352.544.988

Bilanço Verileri	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Aktifler	4.578.221.287	3.514.726.080
Özkaynaklar	3.300.178.143	2.926.488.712
Toplam Finansal Borç	1.013.613.370	481.216.936
Temel Rasyolar	31.12.2021	31.12.2020
Finansal Borç / Özkaynaklar	%30,7	%16,4
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%72,08	%83,3
Ortalama Aktif Karlılık	%9,35	%10,8
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%12,16	%12,8

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Net Kar (milyon TL)



4- 2021 Gerçekleşmeler & 2022 Hedefler

Şirketimiz, düzenli kira gelirlerinin, yıl boyunca gerçekleşen konut satışlarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının sağladığı katkı ile yılsonunda 378,5 milyon TL net kar açıklamış ve 3,3 milyar TL özkaynak ile 4,58 milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmıştır. Şirketimizin ortalama özkaynak karlılık oranı, %12,16 olarak gerçekleşirken, bu yıl için %8 olarak öngörülen ortalama aktif karlılık oranı ise %9,35 olarak gerçekleşmiştir.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2021 yılsonunda elde ettiği toplam brüt hasılat rakamı 95 milyon TL olurken, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 4,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Tüm dünyada ve ülkemizde 2021 yılı, 2020 yılının ilk aylarında başlayan küresel pandeminin neden olduğu ekonomik ve sosyal etkilerin aşılına ve toparlanmaya çalışıldığı bir dönem olarak geçirilirken, bu süreçte Şirketimiz de, dengeli yatırım portföyü sayesinde yıl boyunca istikrarlı büyümesini sürdürdü.

Dönem içerisinde, Kocaeli Dilovası'nda bir sanayi sitesi oluşturmak üzere, iştirakimiz olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında "Dilovası Sanayi Merkezi Projesi" başlığıyla yüzde 50 - 50 gelir paylaşımli olacak şekilde, arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzaladık. Adapazarı Sakarya bölgesinde de, yüklenici ve arsa sahibi olan üçüncü taraflarla iş birliği protokolü imzalayarak, yaklaşık 60 dönümlük alanda konut ve kısmi ticari alan projesi gerçekleştirmek üzere çalışmalara başladık.

Yeni projelere adım atarken, mevcut projelerimizde de çalışmalarımızı sürdürdük. Daire satışlarını tamamladığımız Bizimtepe Aydos projesinde ticari ünitelerin satışlarına odaklanırken, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamındaki Halk Ofis Kuleleri ve Evora İzmir projemizin inşaatlarına tüm hızıyla devam ettik.

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, tüm bu gelişmeler çerçevesinde, 2022 yılında da yaklaşık %9 oranında ortalama aktif karlılığa ulaşmasını hedefliyoruz.

Saygılarımızla,

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

01 OCAK 2021 – 31 ARALIK 2021 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

2021 Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ve Şirket faaliyetlerine ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 15 Ocak 2021 tarihinde almış olduğu karar gereğince; Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Sakarya İli, Adapazarı İlçesinde yer alan 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 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.

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı konumunda olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında, 12 Şubat 2021 tarihinde, Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi, 642 Ada 4 parsel ve 632 Ada 12 parselde kayıtlı arsalar üzerinde geliştirilecek "Dilovası Sanayi Merkezi Projesi" için, %50 – %50 gelir paylaşımlı olacak şekilde, "arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi" imzalanmıştır.

Şirketimizin Teknik Yapı ortaklığı ile hayata geçirdiği Evora İzmir Projesi kapsamında yer alan B2-B3 blokların inşaat işleri için yapılan ihale neticesinde, en uygun teklifi veren Teknik Yapı grup firması Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş. ile 22 Nisan 2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar doğrultusunda; 28 Mayıs 2021 tarihinde, Şirketimiz portföyünde yer alan; Erzurum İli, Palandöken İlçesi 13511 ada; 1 ve 2 parsel ve 13512 ada; 1, 2, 3, 4 ve 6 parsel numaralı arsalar toplam 7.100.000,00 TL + KDV bedelle Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ne satılmıştır.

Şirketimiz ile Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş., grup firması olan Faver Proje Geliştirme İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. arasında Sakarya İli, Adapazarı İlçesinde yer alan 59.314,46 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere "İş Birliği Protokolü" akdedilmiştir. Taraflar ile yapmış olduğumuz anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %65'i Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş.'nin (yüklenici), %30'u Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş.'nin borçlu olduğu ana ortağımız Banka'nın ve %5'i de Şirketimiz payı (Şirketimizin beklenen asgari hasılat payı tutarı 30 milyon TL) olacaktır. Ayrıca bu protokol kapsamında, Şirketimiz T. Halk Bankası A.Ş. arasında, bedeli Banka'nın toplam hasılat payından vadeli olarak karşılanacak arsaya ilişkin "Taşınmaz Satış Protokolü" imzalanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32210)	200.000.000	TL	09.11.2021	01.03.2022	Dönemsel Getiri / % 5,0016 Yıllık Basit Getiri / % 16,30	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32236)	120.000.000	TL	23.11.2021	22.03.2022	Dönemsel Getiri / % 5,0034 Yıllık Basit Getiri / % 15,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA42219)	232.000.000	TL	08.12.2021	05.04.2022	Dönemsel Getiri / % 5,1726 Yıllık Basit Getiri / % 16,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52226)	250.000.000	TL	08.02.2022	17.05.2022	Dönemsel Getiri / % 5,1685 Yıllık Basit Getiri / % 17,25	Nitelikli Yatırımcı

2.İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

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
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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82025)	75.000.000	TL	10.03.2020	18.08.2020	Dönemsel Getiri / %4,3227 Yıllık Basit Getiri / %9,80	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA92057)	100.000.000	TL	02.06.2020	29.09.2020	Dönemsel Getiri / %2,8038 Yıllık Basit Getiri / %8,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2017)	75.000.000	TL	12.05.2020	06.10.2020	Dönemsel Getiri / %3,6247 Yıllık Basit Getiri / %9,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12121)	40.000.000	TL	18.08.2020	13.01.2021	Dönemsel Getiri / %4,6630 Yıllık Basit Getiri / %11,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22120)	120.000.000	TL	29.09.2020	24.02.2021	Dönemsel Getiri / %5,3321 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32129)	120.000.000	TL	06.10.2020	10.03.2021	Dönemsel Getiri / %5,5842 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı
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) (TRDHVKA62118)	150.000.000	TL	24.02.2021	23.06.2021	Dönemsel Getiri / %5,7707 Yıllık Basit Getiri / %17,70	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA72125)	131.000.000	TL	10.03.2021	01.07.2021	Dönemsel Getiri / %5,4952 Yıllık Basit Getiri / %17,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82124)	120.000.000	TL	06.04.2021	18.08.2021	Dönemsel Getiri / %7,1222 Yıllık Basit Getiri / %19,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2124)	180.000.000	TL	23.06.2021	12.10.2021	Dönemsel Getiri / %5,7629 Yıllık Basit Getiri / %18,95	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2126)	150.000.000	TL	01.07.2021	09.11.2021	Dönemsel Getiri / %6,8192 Yıllık Basit Getiri / %19,00	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKAK2134)	120.000.000	TL	28.07.2021	23.11.2021	Dönemsel Getiri / % 6,1748 Yıllık Basit Getiri / % 19,10	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2110)	150.000.000	TL	18.08.2021	08.12.2021	Dönemsel Getiri / % 5,8300 Yıllık Basit Getiri / % 19,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22211)	180.000.000	TL	12.10.2021	08.02.2022	Dönemsel Getiri / % 5,8196 Yıllık Basit Getiri / % 17,85	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	1.227.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	3.000.000.000.-TL 21.10.2021 / 54-1569	802.000.000	TL
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 06.01.2022 / 01/06	-	TL

29 Nisan 2021 tarihinde, Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme süreci tamamlanmış olup, Şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Notu “**AA+ (Trk)/Stabil**”, Kısa Vadeli Ulusal Notu ise “**A-1+ (Trk)/Stabil**” olarak belirlenmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Notlar ise Türkiye Cumhuriyeti Ülke tavanı olan “**BB+/Negatif**” olarak eşleştirilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 22 Eylül 2021 tarihli toplantısında; 3.000.000.000.-TL(üçmilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerde kira sertifikası ihraç tavan limiti alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru kararı alınmış olup, ilgili başvuru, Kurul'un 21 Ekim 2021 / 1569 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 03 Aralık 2021 tarihli toplantısında; 2.000.000.000.-TL(ikimilyarTürkLirası)'na kadar nominal değerde borçlanma aracı ihraç tavan limiti alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru kararı alınmış olup, ilgili başvuru, Kurul'un 06 Ocak 2022- 01/06 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulumuzun 04 Mart 2021 tarihli kararı ile Şirketimizin 2020 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 31 Mart 2021 Çarşamba günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 29 Mart 2021 tarih ve 00062779801 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde %79,44 katılım oranı ile yapılmıştır.

Toplantıda;

- Şirket esas sözleşmesinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05 Mart 2021-2877 ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 18 Mart 2021 - 00062422069 tarih ve sayılı yazıları ile uygun görülen Madde 5 "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" ile Madde 16 "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı maddelerinin tadilleri de ilgili Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.
- 2020 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.000.000.-TL ortaklarımıza 07 Nisan 2021 tarihinde dağıtılmıştır.
- 31 Mart 2021 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 50.000.000.- TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 27 Nisan 2021 tarihinde sermaye artırımı başvurusu yapılmıştır. Kurul'un 20 Mayıs 2021- 26/780-tarih ve sayılı kararı ile onaylanan sermaye artırımı işlemleri ise 03 Haziran 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Sermaye artırımı ve artırım neticesinde güncellenen Esas Sözleşme'nin ilgili 8. Madde tadili 17 Haziran 2021 tarihinde tescil edilmiş olup, tescil ilanı 22 Haziran 2021 / 10354 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Genel Kurul kararları 29 Nisan 2021 tarihinde tescil edilmiş, 29 Nisan 2021 – 10319 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır

4- Kurumsal Yönetim Çalışmaları

Dönem içerisinde;

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme sürecine ait çalışmalar, JCR Avrasya Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından tamamlanmış olup, Şirketimizin SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notu 10 üzerinden 9,22, görünümü ise Stabil olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,50, Menfaat Sahipleri 93,93, Yönetim Kurulu 89,73 şeklindedir.

5- Sürdürülebilirlik Çalışmaları

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 18 Ekim 2021 tarihli toplantısında, Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerinin belirlenmesi ile uygulamaların yürütülmesi, izlenmesi ve denetlenmesine ilişkin görev yapmak üzere Sürdürülebilirlik Komitesi'nin kurulmasına, Komite Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Fuat Gedik'in, Komite Üyeliklerine, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Raci Kaptan Kolaylı'nın, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bülent Karan'ın, Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı Sayın Erdal Bekin'in, Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı Sayın Yaşar Göktaş'ın ve Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sayın Uğur Güney'in atanmasına karar verilmiştir.

Şirketin Sürdürülebilirlik Politikası hazırlanmasına ilişkin çalışmaları devam etmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

01.01.2021-31.12.2021 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 2021
Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	2.129.931
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	50.976.883
Toplam	53.106.814
İlişkili taraflara Diğer Alacaklar	
Halk Bank A.Ş.	60
Toplam	60
Peşin ödenmiş giderler	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	561.536
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar	
Halk Bank A.Ş. (Faiz ve Komisyon Giderleri)	4.203.458
Halk Finansal Kiralama A.Ş. (Finansal Giderler)	13.360.339
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	89.729.513
Toplam	107.293.310
Finansal borçlanmalar	
Halk Bank A.Ş. –Kısa Vadeli	113.177.368
Halk Bank A.Ş. –Uzun Vadeli	22.928.788
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Kısa Vadeli	57.063.382
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Uzun Vadeli	70.808.044
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	747.962.082
Toplam	1.011.939.664
İlişkili taraflara ticari borçlar	
Halk Bank A.Ş. Kısa Vadeli	10.021
Halk Bank A.Ş. Uzun Vadeli	85.000.000
Toplam	85.010.021

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İlişkili Taraflardan Gelirler

	31 Aralık 2021
<i>Kira gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	48.536.015
Toplam	48.536.015
<i>Faiz gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	6.552.678
Toplam	6.552.678

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği hasılatın %53'ü ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraf Giderleri

Giderler	31 Aralık 2021
<i>İlişkili taraflara ödenen faiz, finansman ve getiri giderleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	(13.953.501)
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	(89.729.513)
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	(49.487.502)
<i>İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri</i>	
Halkbank A.Ş.	(1.156.995)
Toplam	(154.327.511)

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 kiralamalar 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 48.536.015-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 6.552.678-TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu tutarın 5.514.954-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 2021 yılında 13.953.501-TL faiz gideri oluşmuştur. Bu tutarın 9.006.748-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 1.156.995.-TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu tutarın tamamı teminat mektubu ve sair bankacılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır. Bu tutarın 711.664-TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

c) Varlık alımı

Şirketimiz Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada, 1 parselde kain, G24B24B4D pafta nolu, 59.314,46 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere Türkiye Halk Bankası A.Ş., Yüklenici firma ile "İş Birliği Protokolü" akdetmiştir. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre, bu projeden elde edilecek hasılatın %65'i

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

yüklenici, %30'u Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve %5'i de Şirketimizin payı olacaktır. Şirketimiz bu kapsamda ilgili arsayı 30 Aralık 2021 tarihinde portföyüne dahil etmiştir. Şirketimizi Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye uzun vadeli 85.000.00 TL ticari borcu bulunmaktadır. Şirket bu arsaya ait bedeli iş birliği protokolü kapsamında vadeli olarak ödemesini gerçekleştirecektir. Ayrıca bu protokol kapsamında Yüklenici Firma ile 14 Ocak 2021 tarihinde arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı işi sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin planlama çalışmaları devam etmektedir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.3 Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2021 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 136.106.156.-TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan kredilerin 68.493.351 TL'si şirketin kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredi, 62.582.805-TL'si, şirketin İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu spot ve rotatif kredilerden, kalan 5.030.000-TL'si şirketin bağlı ortaklığı olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ.'nin faaliyetleri için kullanmış olduğu rotatif kredilerin yıl sonu bakiyesinden oluşmaktadır. Aylık eşit taksitli, spot ve rotatif kredilerin 31.12.2021 tarihi itibarıyla kalan tutarlarının 113.177.368-TL'si kısa vadeli, 22.928.788-TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2021 yılında 13.953.501-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

Bulunmamaktadır.

1.2.2 Giderler

a) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 89.729.513-TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde 84.750.277'si finansman gideri, 4.979.236-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 49.487.502-TL finansman gideri oluşmuştur. Bu işlemin 2.195.574-TL'si faiz ile ilgili giderinden 47.291.928 TL ise kur farkı maliyetinden oluşmaktadır. Faiz giderlerinin

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

tamamı, kur farkının ise 11.164.765 TL'si olmak üzere toplam 13.360.339 TL dönem içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkuller de aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Finansman Tutarları

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile kira sertifikası ihracı yapmış olup, 747.962.082-TL finansal borcu oluşmuştur. Yapılan işlemlere ilişkin olarak 2021 yılında 89.729.513-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 kirala sözleşmesi imzalanmış olup, 2021 yıl sonunda 127.871.426-TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan İşlemlere ilişkin olarak 2021 yılında 49.487.502-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.

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 rayıçları 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 firmasınınca 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 2021 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 2021 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2021 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.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Gayrimenkul Tablosu

GAYRİMENKULLER	Portföye Alış Tarihi	*Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
ARSALAR & PROJELER		
Sakarya Adapazarı Arsası	30.12.2021	85.000.000
İstanbul Beyoğlu Arsası	28.10.2010	30.000.000
Erzurum Yakutiye Arsası	30.09.2019	12.000.000
İstanbul Salıpazarı Arsası	26.01.2018	10.000.000
İUFM “Halk Ofis Kuleleri”	28.10.2010	2.394.090.000
İzmir Evora	25.08.2017	¹ 680.000.000
Bizimtepe Aydos ^(59 BB için %50 değerdir)	16.10.2014	² 25.187.500
Erzurum Şehristan Konutları ^(6 BB için %50 değerdir)	07.04.2016	² 1.965.000
Arsa ve Projeler Toplamı		2.558.242.500
BİNALAR		
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	436.500.000
İstanbul Levent Otel	28.10.2010	350.000.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	195.000.000
Halk Ofis Şekerpınar	11.09.2012	115.000.000
İstanbul Salıpazarı Otel	28.10.2010	117.000.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	51.000.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	48.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	37.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	36.500.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	32.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	31.000.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	30.000.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	28.000.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	27.500.000
Bursa Binası	28.10.2010	23.400.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	20.500.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	20.250.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	19.500.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	18.600.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	15.900.000
İstanbul Nişantaşı Binası ³	28.10.2010	15.000.000
Adapazarı Binası	15.01.2021	12.550.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	11.250.000
Binalar Toplamı		1.691.450.000
TOPLAM PORTFÖY		4.249.692.500

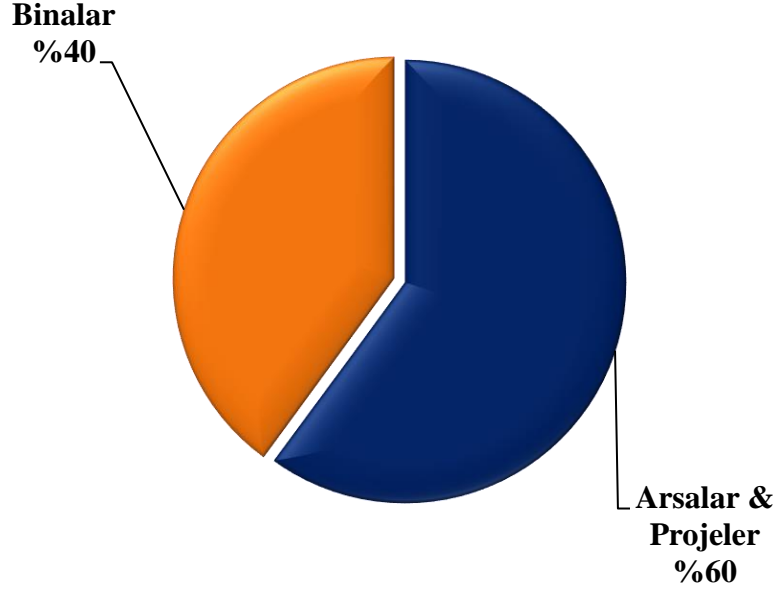
* 2021 yılsonu bağımsız denetim raporundaki değerlerdir.

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 Aralık 2021 itibariyle projelerdeki kalan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin %50 Halk GYO payıdır.

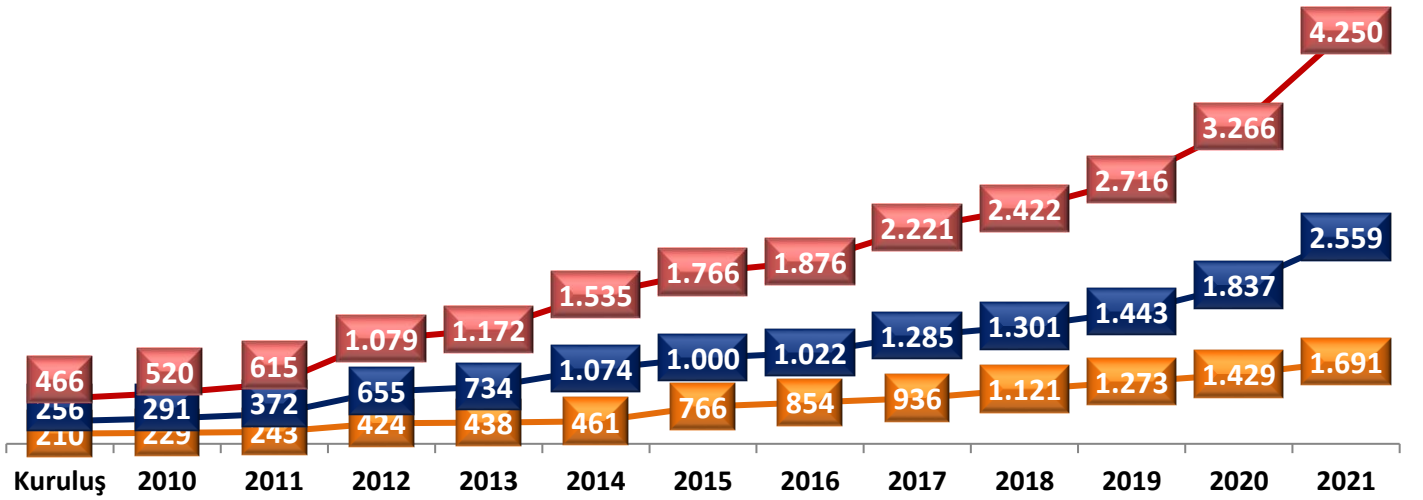
3-Nişantaşı Binası 28 Aralık 2020 tarihinde %100 bağlı ortaklığımız Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.’ne satılmıştır.

Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



Gayrimenkul Değerleri (TL)

— Binalar — Arsalar&Projeler — Toplam



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 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	20.103.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	9.746.158
Salıpazarı Otel	Sapaz Otelcilik	Otel	4.944.577
Levent Otel	Caba İnş. A.Ş.	Otel	3.729.878*
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	2.098.106
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.912.979
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.789.561
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.518.041
Başkent Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.495.071
Etiler Binası	Ceda Ltd.Şti.	Otel	1.493.358
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.481.016
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.234.180
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.172.471
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	999.686
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	987.344
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	981.447
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	826.901
Konak Binası 2	Halkbank	Banka Şubesi	728.960
Adapazarı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	426.097
Bahçelievler Binası 2	İpekyol	Mağaza	421.970
Beyoğlu Binası (Arsa)	Taksim Yatırım A.Ş.	Tadilat Sürecinde	-
Karaköy Binası	-	Kiralama Sürecinde	-
Halk Ofis Şekerpınar	-	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Pazarlama Sürecinde	-
Bizimtepe Aydos Ticari Mülk Kira Gelirleri	-	Ticari	525.817
TOPLAM			58.616.618

*Ekim-Aralık kira geliridir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket İştiraklerimiz & Bağlı Ortaklıklarımız & Müsterek Faaliyetler

Bağlı Ortaklıklar:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.		
Dönen varlıklar	10.468.647	2.322.810
Duran varlıklar	15.282.269	12.500.000
Kısa vadeli yükümlülükler	(8.296.116)	(6.183)
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı	<u>2.705.522</u>	<u>557.536</u>

Müsterek Faaliyetler:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	19.177.898	23.226.353
Duran varlıklar	4.969.734	10.184.977
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.027.990)	(1.839.047)
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı	<u>5.027.387</u>	<u>21.097.379</u>

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	1.194.951	4.779.860
Kısa vadeli yükümlülükler	(488.101)	(671.945)
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem (zararı)/karı	<u>487.666</u>	<u>2.603.927</u>

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	108.420.343	20.615.282
Duran varlıklar	5.101.291	2.785.229
Kısa vadeli yükümlülükler	(166.931.035)	(69.183.767)
Uzun vadeli yükümlülükler	(4.897.737)	(9.236.746)
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Dönem karı/(zararı)	<u>(2.879.582)</u>	<u>(23.237.804)</u>

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

4- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankadaki nakit	53.110.456	49.553.809
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>2.131.214</i>	<i>798.013</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>50.979.242</i>	<i>48.755.796</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(909)	(594)
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>53.109.547</i>	<i>49.553.215</i>
Eks: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(21.983)	(21.693)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>53.087.564</i>	<i>49.531.522</i>

(*) 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	50.838.661	%15,75	2 Ocak 2022
TL	2.358	%4,75	2 Ocak 2022
TL	57.238	%14,00	2 Ocak 2022
TL	80.985	%15,00	2 Ocak 2022
	50.979.242		

5- Tamamlanan Projeler

İstanbul Levent Otel



İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli / Levent
Ekspertiz Değeri	: 350 Milyon TL

(31 Aralık 2021 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
İlçesi

: İstanbul
: Bakırköy

Toplam satış hasılatı üzerinden Şirketimiz payı yüzde 50,5 olacak şekilde gelir paylaşımı yöntemi ile 2012 yılında ihale edilen ve Bakırköy’deki arsamız üzerinde hayata geçirilen “Referans Bakırköy” ilk konut projemizdir. Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı A.Ş. ile birlikte yürüttüğümüz ve tamamladığımız proje, İstanbul’un ayrıcalıklı semtlerinden Bakırköy’de son kalan proje alanlarından birinde yükselmiştir. 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 : Eskişehir
İlçesi : Odunpazarı

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

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

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

Kocaeli Şekerpınar Projesi



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Ekspertiz Değeri	:	310 Milyon TL

(31 Aralık 2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

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

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

Projenin yaklaşık 53 bin m²'lik B Blok kısmı olan ve inşaat yapı ruhsatı geçerliliği 16 Temmuz 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 (31 Aralık 2021 itibarıyla projede kalan 59 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	:	25,1 milyon TL
Yüklenici Firma	:	Haldız İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Kasım 2015
Proje Bitiş Tarihi	:	Mayıs 2018
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1037 Konut + 47 Ticari

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

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla, yaklaşık 95 bin m²'lik bir arsa alanı üzerinde yükselen proje %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1,/ 3+1,/ 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konut ve 47 ticari ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

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

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli	:	Erzurum
İlçesi	:	Yakutiye
Ekspertiz Değeri (31 Aralık 2021 itibarıyla projede kalan 6 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	:	1,9 bin TL
Yüklenici Firma	:	Er Konut İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Mayıs 2016
Proje Bitiş Tarihi	:	Mayıs 2018
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	:	632 Konut + 13 Ticari

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 tamamlanmıştır.

Salıpazarı Otel



Eski Hali



Yeni Hali

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu - Salıpazarı
Ekspertiz Değeri	:	117 milyon TL
<small>(31 Aralık 2021 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)</small>		
Kira Süreci	:	20 yıl
Açılış Tarihi	:	2018

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

Devam Eden Projeler

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri” Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Yüklenici Firma	:	YDA İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Haziran 2022
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%72
İnşaat Alanı	:	425.000 m2
Ekspertiz Değeri	:	2,394 milyon TL

(31 Aralık 2021 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
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 konut, ticari ve sosyal alanlar 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, ticari ve sosyal fonksiyonları bir arada barındıran karma bir yapıda tasarlanan EVORA İZMİR projesi, her yıl gerçekleştirilen SOTCA (Sign of the City Awards) organizasyonunun 2018 etabında “En İyi Mimari Tasarım” ödülünü kazanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	53.109.547	49.553.215
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.326.319.128	3.278.206.351
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		198.792.612	186.966.514
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	4.578.221.287	3.514.726.080
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	884.068.238	453.707.953
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	129.545.132	27.508.983
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	3.300.178.143	2.926.488.712
	Diğer kaynaklar		264.429.774	107.020.432
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	4.578.221.287	3.514.726.080
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (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)	53.109.547	49.553.215
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	İşletmecisi şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	431.637.997	407.989.762
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	380.591.700	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	--	--

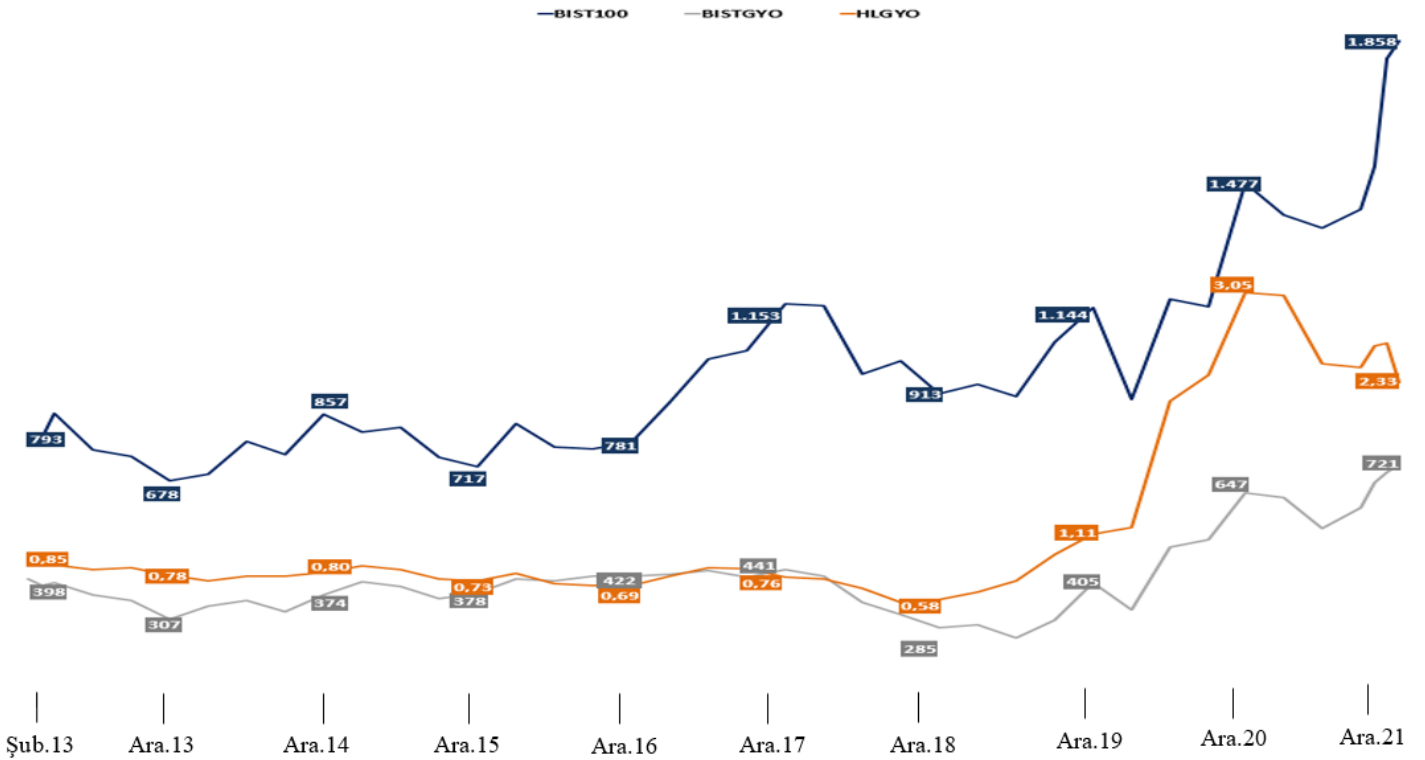
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	%8,31	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%94,5	%93,27
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%1,16	%1,41
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%43,79	%30,38
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%1,16	%1,41
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 2021 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			2,33
Toplam Paylar	1.020.000.000		2.376.600.000
Halka Açık Toplam Paylar	285.599.780	28,00	665.447.486
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	181.727.197	17,82	423.424.370
HALKBANK'ın BİST'den aldığı Paylar	75.116.575	7,36	175.021.621
HALKGYO'nun BİST'den aldığı Paylar	28.756.007	2,82	67.001.496

Aralık 2021'de bir önceki yıla kıyasla; BİST 100 endeksi %25,80 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %11,39 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %23,55 oranında değer azalışı yaşarken, Aralık ayı kapanışını 2,33 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 2.377 milyon TL ile sektörde 13. sırada yer almaktadır.



RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

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

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

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

HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

- **Bağımsız Denetim Şirketi**
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(Deloitte)
- **Derecelendirme Şirketi**
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.
- **Değerleme Şirketleri**
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- **Reklam Ajansı**
M&G Reklam Hizmetleri
- **P&R Ajansı**
Effect Burson Cohn & Wolfe

Şirketimizin 01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 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.

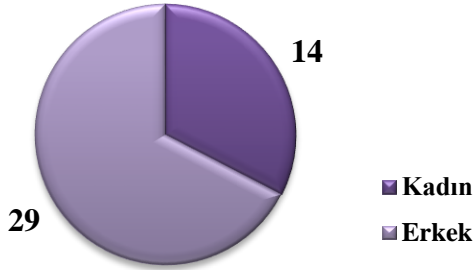
Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları'na ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

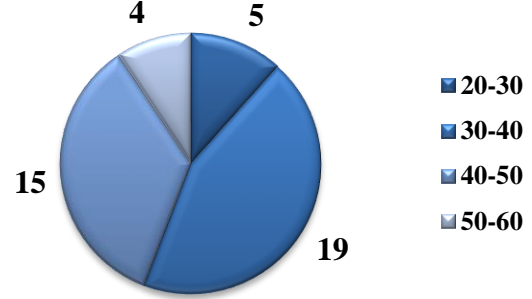
Halk GYO faaliyetlerini; Yönetim Kurulu'na bağlı İç Denetim Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü ile, Genel Müdürlük makamına bağlı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Müdürlüğü ve iki Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki beş Müdürlük ve bunlara bağlı Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 42'dir. (31 Aralık 2020: 41)

Şirketimizin organizasyon yapısı ve çalışan profili aşağıdaki gibidir:

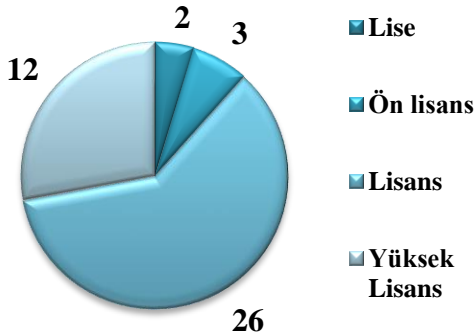
Çalışan Sayısı (kişi)



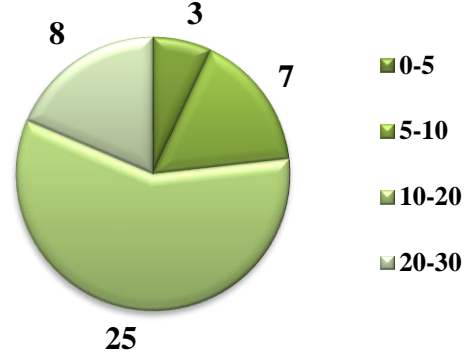
Yaş Dağılımı (kişi)



Eğitim Dağılımı (kişi)



Toplam İş Tecrübesi (kişi)



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Şirket çalışanlarına 2 aylık deneme süresinin dolması itibari 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 ulaşılarak 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, Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmekte olan İzmir Konak 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Evora İzmir Projesi) kapsamında, Konak Belediyesi tarafından Umurbey Mahallesi sınırları dâhilinde bulunan hafriyatın bağış ve sponsorluk kapsamında kaldırılması talebine istinaden, Şirketimizce 714.142,79 TL tutarında bağış yapılmıştır.

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, grup tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası, 3 adet icra hukuk mahkemesi davası ve 3 adet icra takibi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Şirket aleyhine açılmış/veya dahili davalı-ihbar olunan ve devam eden 12 adet dava olup; bunların 3 tanesi tüketici davası, 1 tanesi menfi tespit davası, 4 tanesi sulh hukuk davası, 1 asliye hukuk mahkemesinde görülen alacak davası, 1 iş davası ve 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası ve 1 icra takibidir. Şirketin lehine sonuçlanmış ve kesinleşmiş 1 adet sulh hukuk mahkemesi davası ve 1 adet icra dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 2 adet icra dosyası ve 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 28 adet tüketici davası ve 2 icra takip dosyası bulunmaktadır. Ayrıca Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı lehine sonuçlanmış 1 adet icra hukuk mahkemesi dosyası, 2 adet sulh hukuk mahkemesinde görülen dava ve 4 adet icra dosyası bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

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. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 3 adet tüketici davası, 1 icra takibi ve Adi Ortaklığı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmaktadır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Şirketin 21 Ocak 2022 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında;

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca, 2022 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde "Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş."den hizmet alınmasına, 2022 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için de "Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş." ve "Adım Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.
- Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 2.500.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.020.000.000,-TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.530.000.000,-TL'ye çıkarılmasına, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmamasına, yeni pay alma haklarının 1TL nominal değer üzerinden kullanılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1TL nominal değerli bir payın satış fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine, pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, süresi içinde yeni pay alma hakkını kullanan pay sahiplerimize yeni pay alma hakları karşılığında A grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B grubu hamiline yazılı paylar için B Grubu hamiline yazılı pay verilmesine, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan B grubu payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan Borsa İstanbul A.Ş.'de satışa sunulmasına, 2 (iki) günlük sürenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilmesine, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 33 uyarınca sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan raporun onaylanarak, izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasına, sermaye artırımı işlemleri kapsamında Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine, sermaye artırım işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ile diğer tüm merciler nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması için Genel Müdürlük'e yetki verilmesine karar verilmiştir.

Ek 1:
Varlıklara İlişkin 2021 Yılı Sonu Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR & PROJELER

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	29.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1728
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada 15 numaralı arsa nitelikli gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 10.000.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU ARSASI

RAPORUN TARİHİ	15.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1731
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 30.000.000.-TL

ERZURUM YAKUTİYE ARSASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1749
DEĞERLEME TARİHİ	29.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 12.000.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-2031
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	24.11.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 85.000.000.-TL

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

RAPORUN TARİHİ	23.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1740
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 2.394.090.000.-TL

İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	30.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1741
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) (59 BB için)	(KDV hariç) 50.375.000.-TL
HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 25.187.500.-TL

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	31.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1750
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) (6 BB için)	(KDV hariç) 3.930.000.-TL
HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 1.965.000.-TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	16.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1739
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Betonaarme 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) 436.500.000.-TL

İSTANBUL “LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	03.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1737
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonaarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 350.000.000.-TL

ŞEKERPİRAR BİNALARI

RAPORUN TARİHİ	13.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1747
DEĞERLEME TARİHİ	10.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, Çayıröva İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 310.000.000.- TL

İSTANBUL SALIPAZARI OTEL

RAPORUN TARİHİ	10.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1730
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonaarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 117.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1735
DEĞERLEME TARİHİ	29.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 20.250.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1733
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhamı banka hizmet binası
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 31.000.000.-TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1734
DEĞERLEME TARİHİ	29.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 37.000.000.-TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	01.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1742
DEĞERLEME TARİHİ	27.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 36.500.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1732
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Etiler Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 32.000.000.-TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1736
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 20.500.000. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	08.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1729
DEĞERLEME TARİHİ	05.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 51.000.000.-TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	28.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-2084
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	15.12.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 15.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	01.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1738
DEĞERLEME TARİHİ	30.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 28.000.000.-TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1724
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 15.900.000.-TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	30.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1725
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu “Depolu İşyeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 11.250.000.-TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	03.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1726
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 30.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	29.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1727
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 18.600.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	01.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1744
DEĞERLEME TARİHİ	29.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 48.000.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	02.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1745
DEĞERLEME TARİHİ	29.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parseldeki 1-3-5-15-16-17 b.b. numaralı taşınmazlar
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 27.500.000.- TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	01.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1748
DEĞERLEME TARİHİ	30.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
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) 23.400.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	29.11.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1746
DEĞERLEME TARİHİ	26.11.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde “Betonarme Banka Hizmet Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 19.500.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	03.12.2021
RAPORUN NUMARASI	Özel 2021-1743
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2021
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	21.01.2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 78 ada 233 parselde kayıtlı 3 bağımsız bölüm no.lu “Dört Katlı Betonarme Gençlik ve Kültür Merkezi ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 12.550.000.-TL

Ek 2:

2021 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 yönetime ilişkin düzenlemelerin uygulanması konusunda azami özeni göstermektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerinin 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 ilkelerine 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 ilkelerine uyum seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR) tarafından 2021 yılı içerisinde yapılan çalışma neticesinde kurumsal yönetim derecelendirme notumuz 9,22 olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,50, Menfaat Sahipleri 93,93, Yönetim Kurulu 89,73 şeklindedir. JCR 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 ilkelerinde yer alan prensiplere uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketimiz, genel kurul ve sermaye artırımını 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 Bölüm 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 (ir@halkgyo.com.tr) 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 ve finansal raporlar ile derecelendirme raporları, değerlendirme 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 toplantı başkanlığı 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.

31 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,44 oranında katılımı Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ile 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, 2020 yılı genel kurul toplantısına medya katılımı olmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2020 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. 2020 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden yirmi bir 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Toplantı başlamadan önce, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, genel kurul toplantısında kullanılacak 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 hazirun 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 1.020.000.000 toplam pay, 16.501.643,133 adet A Grubu ve 1.003.498.356,87 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.

2020 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2020 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.000.000.-TL ortaklarımıza 07 Nisan 2021 tarihinde dağıtılmıştır.

31 Mart 2021 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 50.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 27 Nisan 2021 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırım ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 20 Mayıs 2021 tarihli Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırım işlemlerine 01 Haziran 2021 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 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 ve Şirketin sürdürülebilirlik çalışmalarına 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 çeyrekse 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, bir çok 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 5 icracı olmayan toplam 6 üyeden oluşmaktadır. 2021 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 bulunmamasıyla 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 AKİ SERMAYE PAYI (%)	TEMSİL ETTİĞİ PAY GRUBU	GÖREVE SEÇİLME TARİHİ/	DURUMU
ERGİN 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 CARŞI YÖNETİM 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 CARŞI YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	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
FUAT GEDİK	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	-	-	-	MAYIS 2021	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 2021 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 yapılandırılması 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 53 kez toplanmış ve bu toplantılarda 102 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oy birliğiyle 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Komite	Başkan	Bağımsızlık Durumu	Üye	Bağımsızlık Durumu
Denetimden Sorumlu Komite	Raci Kaptan Kolaylı	Bağımsız	Fuat Gedik	Bağımsız
Kurumsal Yönetim Komitesi	Raci Kaptan Kolaylı	Bağımsız	Mehmet Hakan Tercan Uğur Güney	Bağımsız Değil Bağımsız Değil-İcracı
Ücretlendirme Komitesi	Raci Kaptan Kolaylı	Bağımsız	Mehmet Tanrıverdi	Bağımsız Değil
Riskin Erken Tespiti Komitesi	Raci Kaptan Kolaylı	Bağımsız	Fuat Gedik	Bağımsız
Sürdürülebilirlik Komitesi	Fuat Gedik	Bağımsız	Raci Kaptan Kolaylı Bülent Karan Erdal Bekin Yaşar Göktaş Uğur Güney	Bağımsız İcracı İcracı İcracı İcracı

Şirket Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 5 icracı olmayan toplam 6 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 8 defa toplanmış olup, 4 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 2021 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 Komitene, 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 2.371.433.-TL'dir.

Ek 3:

2021 Yılı 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 raporlarımız 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)
- ✓ Şekerpinar 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.

Şekerpinar 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.

Dilovası Küçük Sanayii Sitesi kapsamında;

Ortak alan enerji tüketiminin %100’ünün çatı alanına yerleştirilmiş olan fotovoltaik güneş panellerinden sağlanması planlanmıştır.

Yağmur sularının toplanarak peyzaj sulamasında kullanılması hedeflenmiştir.

Peyzaj alanları için az su tüketen bitkilerin kullanımına önem verilmiş olup bisiklet park alanları yaratılmıştır.

Araç şarj istasyonları kurulması planlanmıştır.

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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2021 – 31.12.2021 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 zorlaştıran 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.