

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 01/01/2023–31/12/2023 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolara ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 01/01/2023–31/12/2023 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 17 Mayıs 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu (devamı)

- b) Yıllık faaliyet raporunu; grubun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda konsolide finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, grubun gelişmesine ve karşışlaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grubun araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Zere Gaye Şentürk'tür.

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



Zere Gaye Şentürk SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Mayıs 2024

2023 YILI

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

YÖNETİM KURULU BAŞKANI DEĞERLENDİRMESİ GENEL MÜDÜR DEĞERLENDİRMESİ

- I- ŞİRKET PROFİLİ**
- Şirket Hakkında
 - Yönetim Kurulu & Üst Yönetim
 - Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- II- 01 OCAK 2023 – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**
- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
 - Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
 - Finansal Performans & 2023 Değerlendirmesi
- III- 01 OCAK 2023 – 31 ARALIK 2023 ŞİRKET FAALİYETLERİ**
- Portföye İlişkin Çalışmalar
 - Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
 - Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
 - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Çalışmaları
 - 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:** Gayrimenkullere İlişkin Güncel Değerleme Rapor Özetleri
Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

YÖNETİM KURULU BAŞKANI DEĞERLENDİRMESİ

Değerli İş Ortaklarımız,

Cumhuriyetimizin kuruluşunun 100. yılı olması nedeniyle ülkemiz için tarihi bir önem taşıyan 2023 yılı, milli birlik, beraberlik, dayanışma ruhunun yoğun olarak hissedildiği bir yıl olmuştur. Bununla birlikte, global düzeyde yaşanan enflasyonist ortam baskısı sebebiyle uygulanan ve gelişmiş ülke ekonomileri başta olmak üzere tüm dünya ekonomisini etkileyen sıkılaştırıcı ekonomik politikalar, inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de fazlasıyla etkili olmuştur. Bu olumsuz etkilere rağmen, gayrimenkule yatırım yapmak ve özellikle de konut sahibi olmak güvenli bir geleceğin teminatı olması açısından halen en güvenilir yatırım aracı olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gayrimenkul sektörü, sürekli gelişen ve değişen dinamikleriyle her geçen gün yeni fırsatlarla karşı karşıya kalınan, doğası gereği insana dokunan ve her alanda insanı merkeze alan bir yaklaşımla yönetilmesi gereken bir sektördür.

Bu yaklaşımın gayrimenkul sektöründe uygulama imkânı bulunması açısından, yapıların insan odaklı bir perspektifle, yaşam kalitesini daha iyiye ulaştırmayı hedefleyen, güvenli çözümler sunan, sürdürülebilirlik ilkelerine uygun olarak gelecek nesillere yaşanabilir bir çevre bırakacak şekilde tasarlanması ve inşa edilmesi önem taşımaktadır.

Halk GYO olarak oldukça zorlu geçen bu dönemi başarılı sonuçlarla tamamladık. 2010 yılında 477 milyon TL öz kaynak ile başladığımız yolculukta, 2023 yıl sonu itibarıyla aktif büyüklüğümüzü %15 artış ile 28 milyar TL'ye, öz kaynaklarımızı da %14,3 artışla 20 milyar TL'ye taşıdık. Bir taraftan güçlü bilanço yapımızı korurken, sürdürülebilir büyüme ve kârlılık ilkesiyle değer yaratacak projeler geliştirmeye devam etmekteyiz.

Şirketimiz, hayata geçirdiği her projede bir taraftan ülke ekonomisine katkı sağlarken diğer taraftan yatırımcısına ve paydaşlarına verdiği güven, insana ve çevreye olan duyarlılığı ve sürdürülebilirlik yaklaşımıyla gayrimenkul sektörünün önde gelen markalarından biri olma yolunda emin adımlarla ilerlemektedir.

Bu kapsamda, Türkiye'nin küresel finans alanındaki vizyonunun önemli bir göstergesi olan İstanbul Finans Merkezi'ndeki "Halk Ofis Kuleleri", İzmir'e farklı bir soluk katan Evora İzmir, sanayimize ve sanayicimize farklı bir vizyon kazandıran Dilovası Modern Sanayi Sitesi ve Sakarya ilimizde konsept bir yaşam projesi olan Paye Sakarya ile yenilikçi ve sürdürülebilirlik yaklaşımımızı bir kez daha kanıtladık.

Bu vesile ile güven ve desteklerini esirgemeyen tüm paydaşlarımıza şükranlarımızı sunuyor, tüm bu başarıların en önemli aktörlerinden biri olan Halk GYO çalışanlarımızı tebrik ediyorum.

Saygılarımla

Ergin KAYA
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR DEĞERLENDİRMESİ

Kıymetli Paydaşlarımız,

Geride bıraktığımız 2023 yılı tüm dünyada birçok önemli gelişmeye sahne olmuştur.

2023 yılında ülkemiz tarihinin en büyük acılarından birini yaşadık. 6 Şubat tarihinde Güneydoğu illerimizde gerçekleşen depremler nedeniyle hayatını kaybeden tüm vatandaşlarımızı bir kez daha rahmetle anıyor, geride kalanların acısını yürekten paylaşıyoruz.

Aynı zamanda, Büyük Önder Gazi Mustafa Kemal Atatürk'ün liderliğinde kurulan ve ebediyen var olacak Cumhuriyetimizin 100. yılını birlikte kutlamanın gururunu ve sevincini yaşadık. Cumhuriyetimizin ikinci yüzyılında da Atatürk'ün gösterdiği hedef doğrultusunda muasır medeniyetler seviyesinin üzerine çıkmak için durmadan çalışıyor, memleketimize olan sevgi ve bağlılığımızla hizmet etmeye aynı kararlılıkla devam ediyoruz.

Ülkemiz, üretken ekonomisiyle uluslararası alanda rekabet gücünü artırmakta ve yatırımcıların güvenini kazanmaktadır. Başta finans dünyasının önemli merkezlerinden biri olan İstanbul'un yanı sıra, Türkiye'nin çeşitli bölgelerindeki gelişen kentlerimiz ve ekonomik potansiyeli yüksek alanlar uluslararası yatırımcıların dikkatini çekmeye devam etmektedir. Bu kapsamda, ülkemizin zengin kültürel mirası, doğal güzellikleri ve tarihi dokusuyla birlikte yenilikçi ve sürdürülebilir projelerle desteklenen kentleşme süreci uluslararası alanda ilgi görmektedir. İleri teknolojiyle entegre edilen altyapı çalışmaları, çevreye duyarlı uygulamalar ve sosyal yaşam alanlarının artırılması gibi unsurlar, Türkiye'nin potansiyelini daha çok ortaya çıkarmaktadır.

Küresel ekonomideki belirsizliklere rağmen, yeni ekonomi yönetimimizin para ve maliye politikaları başta olmak üzere attığı kararlı ve hızlı adımlar, güçlü ve refah seviyesi yüksek bir Türkiye vizyonu ile hazırlanan On İkinci Kalkınma Planı doğrultusunda, ülkemizin istikrarlı büyüme modeli ile güvenli bir yatırım ortamı sunacağına ve hayata geçirilen vizyon projeleriyle gelişimini sürdüreceğine inancımız tamdır.

Zorlayıcı küresel koşulların hâkim olduğu bir yılı geride bırakırken, Halk GYO olarak sürdürülebilir büyüme hedefimizi gerçekleştirmek ve her türlü dalgalanmayı başarılı bir şekilde yönetebilmek için yönetim kalitemiz ve uzman kadromuzla iş yapış modelimizi güçlendirdik. Sektör olarak da oldukça zorlu geçen bu dönemi başarılı sonuçlarla tamamladık. Şirketimiz, düzenli kira gelirlerinin, yıl boyunca gerçekleşen konut ve gayrimenkul satışlarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının sağladığı katkı ile yıl sonunda 2,58 milyar TL net kar açıklamış ve 20 milyar TL özkaynak ile 28 milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmıştır.

Türk mühendisliğinin yeteneklerini ve potansiyelini ortaya koyan, Ülkemizin ve Şirketimizin en önemli projesi İstanbul Finans Merkezi'nde inşa ettiğimiz 46 ve 34 katlı Halk Ofis Kuleleri'ndeki A blok için ana ortağımız Halkbank ile imzaladığımız 2 yıllık kira sözleşmesi kapsamında 2023 yılı Nisan ayı itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İzmir'in kent yaşamına uygun olarak yenilikçi bir mimari üslupla tasarlanan Evora İzmir'in inşaat ve satış faaliyetleri devam etmektedir. Bağlı Ortaklığımız Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. portföyünde yer alan Dilovası Modern Sanayi Sitesi, sanayicimizin bölgesel ihtiyaçlarını karşılayacak, işletmelerin ihracat kapasitesine destek sunacak bir cazibe merkezine dönüşecektir. Adapazarı'nda ise 60 dönümlük alanda çalışmalarına başlanan, yatay mimarisi ve geniş peyzaj alanları ile Sakarya'nın en iyi konsept yaşam projesi olan Paye Sakarya projelerinde hedeflediğimiz inşaat ve satış seviyelerine ulaştık.

Bir yandan ülke ekonomisine katkı sağlayıp yatırımcılarımıza olan sorumluluklarımızı yerine getirirken diğer yandan Leed sertifikalı öncü projeleri hayata geçirerek "Türkiye'nin yeşil kalkınma devrimi" doğrultusunda çevreye, enerji verimliliğine ve sürdürülebilirliğe olan duyarlılığımızı ortaya koyuyoruz.

Sahip olduğumuz uzmanlık, deneyim ve birikimimizle çevre dostu yaklaşımı merkeze alarak, gelecek kuşaklara daha iyi bir dünya bırakma sorumluluğuyla çevreci projeler geliştirmeyi önceliklendiriyoruz.

Dengeli ve istikrarlı büyüme stratejimizi sürdürerek, sektörde çitayı her geçen gün daha yukarıya taşıyacağımızdan eminiz. Türkiye'nin dört bir yanında ülkemize değer katacağına inandığımız yeni yatırım fırsatlarını değerlendirmeye "geleceğe yatırım" anlayışıyla devam edeceğiz.

Kurucumuz ve ana sermayedarımız Halkbank'a, emeği ve katkısı çok büyük tüm çalışma arkadaşlarıma, iş ortaklarımıza, hissedarlarımıza ve paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla

Erdal BEKİN
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 ve yönetim politikaları ile sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir.

Merkez Adresi	Barbaros Mah. Begonya Sok. WBC İş Merkezi No: 2h Ataşehir / İSTANBUL
Telefon Numarası	216 600 10 00
Faks Numarası	216 594 53 72
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr
KEP Adresi	halkgyo@hs02.kep.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.
01.01.2023 – 31.12.2023 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.
01.01.2023 – 31.12.2023 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 an a 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.
01.01.2023 – 31.12.2023 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-I+ (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.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2022

Nisan 2022

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun "AA+ (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notunun ise "J1+ (Trk)/Stabil" olarak "yatırım yapılabilir" kategoride belirlenmesi

Antalya arsalarının portföye dahil edilmesi

Mayıs 2022

Gayrettepe Binasının portföye dahil edilmesi

Haziran 2022

İFM Halk Ofis Kuleleri A Blok Binasının ana ortağımız T.Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması

Kasım 2022

Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesinin lansmanı ve ön satışlarına başlanması

2023

Nisan 2023

İFM Halk Ofis Kuleleri A Blok binasından kira geliri elde edilmeye başlanması

Mayıs 2023

Şekerpınar B Blok binasının satışı

Haziran 2023

Gayrettepe Binasının satışı

Aralık 2023

Ataşehir Finans Kule binasının teknopark olarak kiraya verilmesi

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	Görev Süresi
Ergin KAYA	Üye/ Başkan	24.06.2020	08.08.2023	3 yıl
Mehmet TANRIVERDİ	Üye/ Başkan Vekili	06.09.2018	08.08.2023	3 yıl
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	08.08.2023	3 yıl
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye/ Bağımsız	24.06.2020	08.08.2023	3 yıl
Fuat GEDİK	Üye/ Bağımsız	27.05.2021	08.08.2023	3 yıl
Erdal BEKİN	Üye/ Genel Müdür	31.03.2022	08.08.2023	3 yıl



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.
01.01.2023 – 31.12.2023 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
Bağımsız YK Üyesi

1965 yılında Trabzon'da doğdu. 1990 yılında, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yine aynı yıl, Entes İnşaat'ta İnşaat Mühendisi olarak göreve başladı. 1991 ve 1992 yıllarında sırasıyla Çapkınoğlu İnşaat ve Kuzey Deniz Saha Kuvvetleri Komutanlığı'nda çalışan Kolaylı, 1993 - 2008 yılları arasında Türkiye İş Bankası'nda Şantiye Şefi olarak çalıştı. 2009 yılında 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.



Erdal BEKİN
Genel Müdür ve YK Üyesi

1975 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1998 yılında mezun olduktan sonra, 2022 yılında, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'de işletme yüksek lisansını tamamladı. Çalışma hayatına 1998 yılında şantiye şefi olarak başladı. 1999 - 2011 yılları arasında T. Halk Bankası A.Ş. bünyesinde mühendis olarak görev yaptı. 2011 yılı Şubat ayında Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesine katılarak çalıştığı süre boyunca, Bölüm Müdürlüğü, Grup Başkanlığı, Genel Müdür Yardımcılığı, Genel Müdür Vekili görevlerini üstlenen ve 31 Mart 2022 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan BEKİN, 26 Mayıs 2022 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görevine devam etmektedir.

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. 2023 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, 2023 Ocak-Aralık hesap döneminde 81 kez toplanmış ve bu toplantılarda 126 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

**Sermaye Piyasası Kurulu ve
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Başkanlığı'na**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

beyan ederim.

Raci Kaptan KOLAYLI
08.08.2023

Fuat GEDİK
08.08.2023

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. Komitelerin çalışma esaslarına <http://www.halkgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler> linkinden 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 6 defa toplanmış olup, 6 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.
01.01.2023 – 31.12.2023 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
Fuat GEDİK	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Serpil YÖRÜK	Üye- Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

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
Fuat GEDİK	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
Erdal BEKİN	Üye- Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Üye- Finansal Yönetim ve Planlama GMY
Yavuz ÖZTÜRK	Üye- Proje Geliştirme ve Uygulama GMY

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 6 defa toplanmış olup, toplantı sonucunda Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 6 adet rapor düzenlemiştir.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Üst Yönetim Kadrosu

Adı - Soyadı	Görevi
Erdal BEKİN	Genel Müdür / Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama GM Yrd.
Yavuz ÖZTÜRK	Proje Geliştirme ve Uygulama GM Yrd.

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 10.506.557.-TL'dir. (1 Ocak – 31 Aralık 2022: 7.266.072.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

01.01.2023 – 31.12.2023 hesap dönemi içerisinde Şirketin Yönetim Kurulu veya üst yönetim kadrosunda bir değişiklik olmamıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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 Şirketimizin, 2013 yılında halka arz amacıyla, çıkarılmış sermayesinin 662,5 milyon TL’ye artırılması için 185,5 milyon TL nominal değerli B grubu paylarının ihraç başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 08 Şubat 2013 tarihinde onay verilmiş ve şirket paylarının yüzde 28’ini oluşturan kısım 13-14-15 Şubat 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen halka arz süreci sonrası 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla BIST’de (eski adı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası A.Ş.-İMKB) “HLGYO” kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

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

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	Artış Oranı	Yeni Sermaye	
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	185.500.000	662.500.000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	11.138.704	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	24.261.296	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı karından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	45.100.000	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı karından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	47.000.000	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı karından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	30.000.000	820.000.000 TL	3,0 milyon TL
7	22.06.2018	2017 yılı karından bedelsiz	%4,6341	820.000.000 TL	38.000.000	858.000.000 TL	3,8 milyon TL
8	24.06.2019	2018 yılı karından bedelsiz	%8,1585	858.000.000 TL	70.000.000	928.000.000 TL	5,0 milyon TL
9	31.08.2020	2019 yılı karından bedelsiz	%4,5258	928.000.000 TL	42.000.000	970.000.000 TL	4,4 milyon TL
10	03.06.2021	2020 yılı karından bedelsiz	%5,1546	970.000.000 TL	50.000.000	1.020.000.000 TL	5,0 milyon TL
11	29.03.2022	Bedelli sermaye artırım	%50	1.020.000.000 TL	510.000.000	1.530.000.000 TL	-
12	01.06.2022	2021 yılı karından bedelsiz	%2,61437	1.530.000.000 TL	40.000.000	1.570.000.000 TL	4,0 milyon TL
13	21.09.2023	2022 yılı karından bedelsiz	%4,77701	1.570.000.000 TL	75.000.000	1.645.000.000 TL	7,5 milyon TL
14	25.01.2024	Bedelli sermaye artırım	%91,18541	1.645.000.000 TL	1.500.000.000	3.145.000.000 TL	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketin 31.12.2023 itibarıyla sermaye yapısı ve ortaklık dağılımı Tablo 1’deki gibi olup, 25.01.2024 tarihinde tamamlanan bedelli sermaye artırımı süreci sonrasında güncel sermaye ve ortaklık dağılımı Tablo 2’de yer almaktadır.

Tablo 1

			31.12.2023	31.12.2022
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	%1,58	25.992.187,290	24.807.133,156
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	%70,38	1.157.787.575,102	1.105.000.875,907
Halk Yatırım A.Ş.	A	%0,04	620.754,310	592.452,443
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	%0,00	2,473	2,361
Halka Açık Kısım	B	%28,00	460.599.480,825	439.599.536,133
<i>Türkiye Halk Bankası A.Ş.</i>	<i>B</i>	<i>%7,36</i>	<i>121.143.867,460</i>	<i>115.620.590,899</i>
<i>Halk GYO A.Ş.</i>	<i>B</i>	<i>%2,39</i>	<i>39.390.720,465</i>	<i>33.160.262,984</i>
<i>Fiili Dolaşım</i>	<i>B</i>	<i>%18,24</i>	<i>300.064.892,900</i>	<i>290.818.682,250</i>
Ödenmiş Sermaye		100,00	1.645.000.000,000	1.570.000.000,000

Tablo 2

			GÜNCEL	31.12.2023
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	%1,58	49.693.269,838	25.992.187,290
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	%70,38	2.213.520.922,387	1.157.787.575,102
Halk Yatırım A.Ş.	A	%0,04	1.186.791,762	620.754,310
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	%0,00	4,728	2,473
Halka Açık Kısım	B	%28,00	880.599.011,285	460.599.480,825
<i>Türkiye Halk Bankası A.Ş.</i>	<i>B</i>	<i>%7,36</i>	<i>231.609.399,693</i>	<i>121.143.867,460</i>
<i>Halk GYO A.Ş.*</i>	<i>B</i>	<i>%2,39</i>	<i>71.072.500,712</i>	<i>39.390.720,465</i>
<i>Fiili Dolaşım</i>	<i>B</i>	<i>%18,24</i>	<i>577.917.110,880</i>	<i>300.064.892,900</i>
Ödenmiş Sermaye		100,00	3.145.000.000,000	1.645.000.000,000

*Halk GYO A.Ş.’nin sahip olduğu toplam 71.072.500,712 adet HLGYO payının 66.426.132,202 adedi (bedelli ve bedelsiz haklar dahil) 2013 yılındaki halka arz sırasında yapılan fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında, 4.646.368,510 (bedelsiz hakları dahil) adedi de 2023 yılında başlatılan geri alım programı kapsamında elde edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Geri Alım Programı

07 Şubat 2023 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile konuya ilişkin 21.07.2016, 25.07.2016 ve 23.03.2020 tarihli duyuruları çerçevesinde geri alım programı başlatılmıştır.

Geri alım için ayrılacak fon tutarı, Şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere en fazla 250.000.000 TL, geri alımına konu edilebilecek azami pay sayısı 40.000.000 adet (nominal), geri alım süresi ise azami 3 yıl olarak belirlenmiştir.

Geri alım programı çerçevesinde geri alımı yapılan pay bilgileri aşağıdaki gibidir:

Tarih	Alımlar (Adet=Nominal)	Ortalama Alış Fiyatı (TL)
7.02.2023	2.500.000	4,115
15.02.2023	100.000	4,400
16.02.2023	385.000	4,416
17.02.2023	1.399.528	4,398
3.03.2023	50.000	4,760
Geri Alınan Paylar Toplamı	4.434.528	4,24

Geri alım programı ve yapılan alım işlemleri hakkında, 08 Ağustos 2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerimize gerekli bilgilendirme yapılmıştır.

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

31 Aralık 2023 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 2023 – 30 ARALIK 2023 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

ABD ekonomisi, 2023 yılı dördüncü çeyrekte yüzde 3,4 oranında büyüdü. Beklentilerin üzerinde büyüme kaydeden ABD ekonomisinde tüketici harcamaları yavaşlarken, hizmet tüketimi ise gıda hizmetleri, konaklama ve sağlık hizmetlerindeki artışların etkisiyle daha hızlı arttı. 2023'ün tamamı dikkate alındığında ise ABD ekonomisi %2,5 oranında büyüme kaydetti.

2023 yılı Ocak ayında yıllık bazda yüzde 6,4 seviyesinde olan enflasyon verisi ise, Haziran ayında yüzde 3 seviyesine kadar düşerken, Aralık ayında ise yüzde 3,4 seviyesinde gerçekleşti.

Ocak ayında yüzde 3,4 oranında gerçekleşen işsizlik oranı ise, Haziran ayında yüzde 3,6, Aralık ayında yüzde 3,7 oldu. İşgücüne katılma oranı ise değişmeyerek yüzde 62,5 oranında gerçekleşti.

2023 ikinci çeyrekte yüzde 0,1 büyüyen **Euro Bölgesi** ekonomisi, üçüncü çeyrekte yüksek seyreden enflasyon, rekor borçlanma maliyetleri ve zayıf dış talebin büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı yaratmaya devam etmesi nedeniyle durgunlaşarak yüzde 0,1 küçülürken, 2023'ün son çeyreğinde değişim göstermedi. 2023'ün tamamı düşünüldüğünde, Euro bölgesi ekonomisinde büyüme yüzde 0,4 olarak gerçekleşti. Bölgede ekonomi 2022 yılında yüzde 3,4 oranında büyüme kaydetmişti.

Ocak 2023'te yüzde 8,6 olan enflasyon oranı, Haziran ayında yüzde 5,5 olarak açıklanırken, enerji maliyetlerindeki yüzde 11,1'lik düşüşün de etkisiyle Aralık ayında yüzde 2,9 seviyesine kadar geriledi.

2023 Ocak ayında yüzde 6,7 olan işsizlik oranı ise Aralık ayında yüzde 6,5 olarak gerçekleşti. En düşük işsizlik oranı yüzde 3,1 ile Almanya'da ve en yüksek işsizlik oranı yüzde 11,6 ile İspanya'da kaydedildi.

Türkiye Ekonomisi

2022 yılını bir önceki yıla göre yüzde 5,5 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2023 4. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4,0 oranında büyüdü. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre inşaat yüzde 10,8, sanayi yüzde 1,9, finans ve sigorta faaliyetleri yüzde 7,4, hizmetler yüzde 3,0, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 1,9, gayrimenkul faaliyetleri yüzde 2,7, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 2,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri yüzde 2,8 ve tarım sektörü yüzde 0,5 arttı. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,5 azaldı.

2023'ün Ocak ayında yıllık yüzde 57,68 artan tüketici enflasyonu ise, Aralık ayında yüzde 64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre yüzde 53,86 arttı. Üretici fiyatlarındaki artışın da devam ettiği Aralık ayında yıllık üretici enflasyonu ise yüzde 44,22 artış gösterdi.

İşsizlik oranı Aralık ayı itibariyle yüzde 8,8 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde yüzde 7,1 iken kadınlarda yüzde 12,0 olarak tahmin edildi. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı yüzde 48,8 oldu.

Ekonomik güven endeksi Kasım ayında 95,3 iken, Aralık ayında yüzde 1,1 oranında artarak 96,4 değerini aldı. Ekonomik güven endeksindeki artış, tüketici güven, perakende ticaret sektörü, hizmet sektörü güven endekslerindeki artıştan kaynaklandı.

Sektördeki Gelişmeler

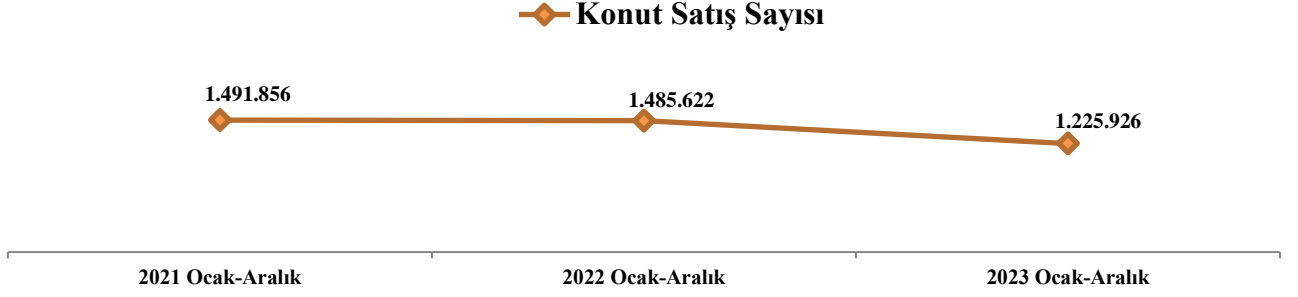
İnşaat sektörü 2023 yılı dördüncü çeyrekte yıllık yüzde 10,8 oranında büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise yıllık bazda yüzde 2,7 olarak açıklandı. 2023 yılı dördüncü çeyrekte inşaat sektörünün GSYH içindeki payı cari fiyatlarla yıllık bazda yüzde 5,6, gayrimenkul faaliyetlerinin payı ise yüzde 3,9 olarak gerçekleşti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, 2023 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 85,0 oranında arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 1,94, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 67,31 arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi yüzde 54,26, işçilik endeksi yüzde 111,83 arttı.

Türkiye genelinde **konut satışları** Ocak - Aralık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 17,5 oranında azalarak 1 milyon 225 bin 926 adet oldu.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

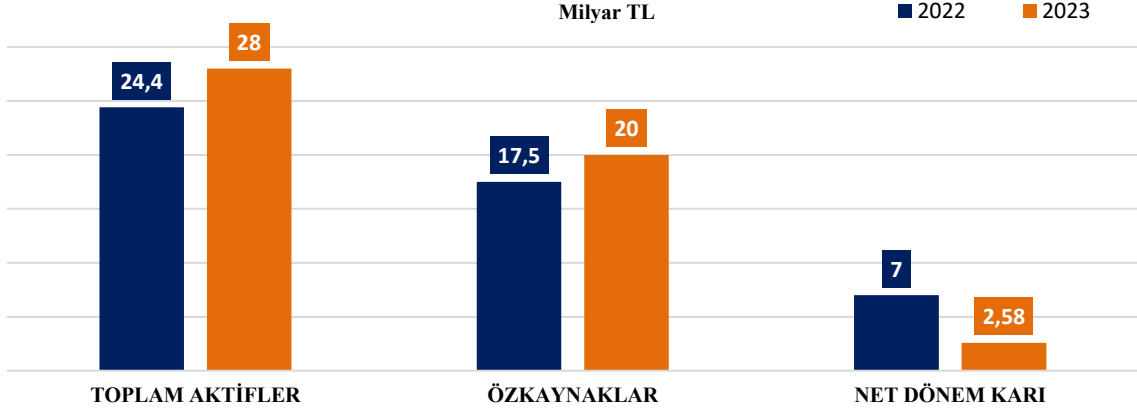


Konut Fiyat Endeksi ise Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 75,5, bir önceki aya göre yüzde 1,1 oranında artarak 1163,2 seviyesinde gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar Türkiye ortalaması için 30.487 TL'ye yükseldi.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Finansal Performans & 2023 Gerçekleşmeler

Şirketin TMS 29 standartlarına göre enflasyon muhasebesi uygulanmış başlıca finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir.



BİLANÇO KALEMLERİ	2022	2023	Değişim
Dönen Varlıklar	2.334.121.839	3.636.328.780	%56
- Nakit ve Nakit Benzerleri	782.648.063	72.796.501	
- Stoklar	1.154.296.366	2.955.929.038	
Duran Varlıklar	22.056.593.986	24.435.895.935	%11
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	21.423.655.654	24.245.683.893	
TOPLAM AKTİFLER	24.390.715.825	28.072.224.715	%15
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.980.577.822	4.914.585.607	%23
- Kısa Vadeli Mali Borçlar	1.379.045.333	1.908.201.624	
- Müşteri Sözl.Doğan Yükümlülükler	1.757.775.874	2.747.698.818	
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.857.736.166	3.078.627.903	%8
- Uzun Vadeli Mali Borçlar	1.461.631.698	1.877.632.311	
- Müşteri Sözl.Doğan Yükümlülükler	1.251.154.297	1.195.729.616	
Özkaynaklar	17.552.401.837	20.079.011.205	%14
TOPLAM PASİFLER	24.390.715.825	28.072.224.715	%15

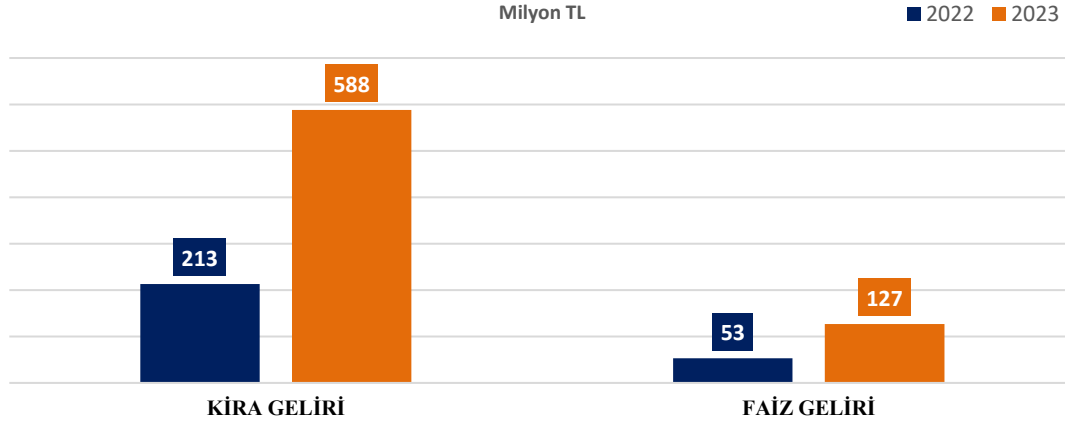
GELİR TABLOSU KALEMLERİ	2022	2023	
Brüt Hasılat	314.103.787	1.578.642.915	%402
Satışların Maliyeti	(73.967.048)	(869.253.883)	
Diğer Gelirler / (Giderler)*	6.230.587.947	2.029.502.288	
Esas Faaliyet Karı	6.470.724.686	2.738.891.321	
Finansman Giderleri	(92.386.412)	(610.922.355)	
Parasal Kazanç / (Kayıp)**	682.295.133	481.657.280	
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	(3.217.832)	(24.585.221)	
Net Dönem Karı	7.057.415.575	2.585.041.025	

* Diğer Gelirler / (Giderler) kalemi içerisinde, Genel Yönetim, Satış-Pazarlama giderleri ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış gelirleri yer almaktadır.

** Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

BAŞLICA FİNANSAL RASYOLAR	2022	2023
Özkaynak / Aktifler	%72	%71,5
Finansal Borç / Özkaynaklar	%16,2	%18,9
Finansal Borç / Aktifler	%11,6	%13,5
Özkaynak Karlılığı	%40,2	%12,9
Aktif Karlılığı	%28,9	%9,2



Şirketimiz, düzenli kira gelirlerinin, yıl boyunca gerçekleşen konut ve gayrimenkul satışlarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının sağladığı katkı ile yılsonunda 2,58 milyar TL net kar açıklamış ve 20 milyar TL özkaynak ile 28 milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmıştır.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2023 yılsonunda elde ettiği toplam brüt hasılat rakamı 1,58 milyar TL olurken, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 25,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem boyunca, bağlı ortaklığımız Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. portföyünde Kocaeli ilinde hayata geçen **Dilovası Modern Sanayi Sitesi** ile Adapazarı ilinde 60 dönümlük alanda çalışmalarına başlanan **Paye Sakarya** projelerinin inşaat ve satış faaliyetleri son hızla devam etmiştir.

Evora İzmir projemizin inşaat ve satışları da yıl boyunca sürerken, İstanbul Finans Merkezi bünyesinde yer alan **Halk Ofis Kuleleri**'nin A Blok bölümü için ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 2022 yılı Haziran ayında imzaladığımız 2 yıllık kira sözleşmesi kapsamında 2023 yılı Nisan ayı itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

Şirketimiz 2024 yılında da gayrimenkul portföyünü, “yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmak” ana stratejisi ile yönetmeye devam edecektir.

01 OCAK 2023 – 31 ARALIK 2023 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

2023 yılı Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

Şirketimiz portföyünde yer alan İFM Halk Ofis Kuleleri A Blok için ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 01 Haziran 2022 tarihinde akdedilen kira sözleşmesi kapsamında, A Blok kullanımı için taşınma süreci başlamış ve 01 Nisan 2023 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

Şirketimiz portföyünde yer alan Kocaeli merkezli Şekerpınar Binası B Blok kısmı 210 milyon TL (+KDV), İstanbul Şişli merkezli Gayrettepe Binası ise 350 milyon TL (+KDV) bedel ile satılmıştır.

Şirketimiz portföyünde yer alan ve teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilen Ataşehir Finans Kule Binası için, 1 yıl süreli, aylık 7,5 milyon TL kira bedeli üzerinden, Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi ve Türk-Alman Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetim A.Ş. ile kira sözleşmesi akdedilmiş olup, kira başlangıç tarihi 01.05.2024 olarak belirlenmiştir.

Dönem içerisinde, işlem tarihi itibarıyla, son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamın %2'sini geçmeyen alım, satım veya kiralama işlemleri kapsamında ise;

- portföyde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak, yenilenen sözleşmeler dahil, aylık kira bedelleri toplamı yaklaşık 16,3 milyon TL (+KDV) olan "yeni kiralama" işlemi ile toplam bedeli 160 milyon TL olan Beykoz arsa "alım" işlemi,
- devam eden gayrimenkul projeleri kapsamında ise; Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi'nde Şirket payına düşen yaklaşık 533,0 milyon TL + KDV; Paye Sakarya Projesi'nde Şirket payına düşen yaklaşık 23,5 milyon TL + KDV ile Evora İzmir Projesi'nde Şirket payına düşen yaklaşık 252,9 milyon TL (KDV Dahil) tutarında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile "satım işlemi" gerçekleştirilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

1. Tedavülde Bulunan Pay Dışı Sermaye Piyasası Araçları (Güncel Durum)

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82439)	200.000.000	TL	09.05.2024	08.08.2024	Yıllık Basit Getiri / %53,50 Yıllık Bileşik Getiri / %65,24	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52457)	150.000.000	TL	27.02.2024	28.05.2024	Yıllık Basit Getiri / %45,00 Yıllık Bileşik Getiri / %53,19	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA72448)	250.000.000	TL	17.04.2024	17.07.2024	Yıllık Basit Getiri / %54,00 Yıllık Bileşik Getiri / %65,97	Nitelikli Yatırımcı

2. Tavan Dahilinde Yapılan Geçmiş ve Güncel Pay Dışı Sermaye Piyasası Satış Bilgileri

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 15.12.2022 / 74-1805	-	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	3.000.000.000.-TL 21.10.2021 / 54-1569	1.907.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	4.000.000.000.-TL 15.09.2022 / 13-5066	1.333.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	4.000.000.000.-TL 12.10.2023 / 60-1313	1.000.000.000	TL

25 Nisan 2024 tarihinde, Şirketimizin JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen kredi derecelendirme notu gözden geçirme süreci tamamlanmış olup, Şirketimizin Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Notu, AA+'dan "AAA (Trk)/Stabil" seviyesine yükseltilmiş, Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Notu ise "J1+ (Trk)/Stabil" olarak teyit edilmiştir. Uzun Vadeli Uluslararası Yerel ve Yabancı Para Kurum Kredi Notları ise "BB/Negatif" olarak belirlenmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirdiği 23 Ağustos 2023 tarihli toplantısında; 4.000.000.000 TL'ye kadar nominal değerinde kira sertifikası ihraç tavan limiti alımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru kararı alınmış olup, ilgili başvuru, Kurul'un 12 Ekim 2023 / 60-1313 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulu'nun 24 Şubat 2023 tarihli toplantısında, Şirketin 2.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 7.500.000.000 TL'ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanı süresinin 2027 yılı sonuna kadar uzatılması amacıyla esas sözleşmenin 8. maddesinin tadil edilmesine, gerekli yasal izinler için Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'na başvurulmasına ve değişikliklerin Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Karar akabinde Sermaye Piyasası Kurulu'na 28 Şubat 2023 tarihinde yapılan başvuru, Kurul'un 06 Mart 2023 tarihli yazısı ile onaylanmış, Kurul onayı sonrasında da T.C. Ticaret Bakanlığı'na yapılan başvuru neticesinde Bakanlığın 20 Mart 2023 tarihli onayı alınmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 13 Temmuz 2023 tarihli kararı ile Şirketimizin 2022 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 08 Ağustos 2023 Salı günü saat 14:00'de, Barbaros Mahallesi Şebboy Sokak No:4/1 34746 Ataşehir / İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 04 Ağustos 2023 tarih ve 87844841 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde %79,40 katılım oranı ile yapılmıştır.

Genel Kurul Toplantısında;

- 2022 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi,
- Esas Sözleşme'nin Madde 8 tadili ve diğer gündem konuları görüşülerek onaylanmış,
- Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sayın Ergin KAYA, Sayın Mehmet TANRIVERDİ, Sayın Mehmet Hakan TERCAN, Sayın Raci Kaptan KOLAYLI (Bağımsız Üye), Sayın Fuat GEDİK (Bağımsız Üye) ve Sayın Erdal BEKİN (Genel Müdür), 3 yıl süre ile görev yapmak üzere yeniden seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Sayın Ergin KAYA ve Sayın Mehmet TANRIVERDİ'nin, aynı gün gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında, Yönetim Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak, mevcut görevlerine devam etmelerine karar verilmiştir.

Genel Kurul tescil süreci 21 Ağustos 2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Aynı toplantıda ayrıca 2022 yılı dönem karından verilecek 7.500.000 TL tutarlı nakit temettü dağıtımlarına 11 Ağustos 2023 günü başlanmasına ve 75.000.000 TL tutarlı bedelsiz sermaye artırımı için de Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmasına karar verilmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'na 28 Ağustos 2023 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Başvurumuz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Eylül 2023 / 53-1123 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmış ve bedelsiz payların dağıtımına 19 Eylül 2023 tarihinde başlanmış, dağıtım işlemleri de 21 Eylül 2023 tarihinde tamamlanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

1.645.000.0000 TL'ye ulaşan yeni sermaye tescili de 21 Eylül 2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Yönetim Kurulu'nun 03 Ekim 2023 tarihli toplantısında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8.maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketin 7.500.000.000 TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.645.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle, %91,18541 oranında, 1.500.000.000 TL artırılarak 3.145.000.000 TL'na çıkarılmasına ilişkin bedelli sermaye artırımına karar verilmiştir. Karar akabinde 13 Ekim 2023 tarihinde gerekli izin süreçleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru gerçekleştirilmiştir ve başvurumuz Kurul'un 21.12.2023 tarihli kararı ile uygun görülmüştür. 25 Ocak 2024 tarihinde tamamlanan bedelli sermaye artırımını sonrası 3.145.000.000 TL yeni sermaye maddesini içeren Esas Sözleşme, Kurulun 08 Şubat 2024 tarihli kararı ile uygun görülmüş ve yeni sermaye 16 Şubat 2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

4- Kurumsal Yönetim Çalışmaları

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 9,21, görünümü ise Stabil olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 94,60, Menfaat Sahipleri 94,38, Yönetim Kurulu 92,34 şeklindedir.

5- Sürdürülebilirlik Çalışmaları

Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı

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 2021 yılında oluşturulmuştur. Şirketin Sürdürülebilirlik Politikası hazırlanmasına ilişkin çalışmaları ise devam etmektedir.

Şirket, 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 kullanımını artırıp, düşük CO2 emisyonu hedefleyen sürdürülebilir projeler hayata geçirmektedir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketin gayrimenkul projeleri çevreyle uyumlu, karbon salınımı asgari seviyede malzemelerle üretilir, hastanelerden, veri merkezlerine, tarihi binalardan, okullara kadar tüm bina tipleri için uluslararası olarak geliştirilmiş bir yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED sertifikasyonuna yönelik çalışmalar yürütülmektedir.

Sürdürülebilirlik Çalışmaları

Halk GYO LEED sertifikasyonunu yürüten USGBC'nin (U.S. Green Building Council- Amerikan Yeşil Binalar Konseyi) kurumsal üyeliğini yapmıştır. Tamamlanan 6 projesinin 3'ü LEED sertifikası almıştır. Devam eden projelerden biri için ise sertifikasyon süreci devam etmektedir.

Halk GYO LEED Sertifikası Almış Olan Tamamlanan Projeler;

- Eskişehir Panorama Plus (LEED Silver)
- Levent Otel (LEED Gold)
- Şekerpınar Bankacılık Merkezi (LEED Gold)

Halk GYO LEED Sertifikasyon Süreci Devam Eden Projeler;

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

Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

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

Levent Otel Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

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

Şekerpınar Bankacılık Merkezi Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

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

İstanbul Finans Merkezi 'Halk Ofis Kuleleri' LEED sertifikasyonu kapsamında;

İstanbul Finans Merkezi Projesi için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 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 Kuleleri'nde LEED sertifikasının LEED BD + C (Building Design + Construction) olması, diğer bir anlamda Shell&core (kabuk çekirdek) olma prensibine göre

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

başvuru yapılmıştır. Ayrıca, IFM genelinde ise LEED ND (Neighbourhood Development) sertifikasına başvurulması Emlak Konut ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hedeflenmekte olup, bu doğrultuda danışmanlar ile gerekli çalışmalar yürütülmektedir.

Su kullanımında %40 tasarruf, elektrik kullanımında %30 tasarruf öngörülmektedir. Ayrıca verimli enerji kullanımı kapsamında, yenilikçi bir gelişme olan buz depolama sistemi yapılmış olup devreye alınması yönünde çalışma yürütülmektedir. Planlama aşamasında inşaat atıklarının %50 oranında geri dönüşümü hedeflenmiş olmakla birlikte süreç içerisinde hedef %75'e yükseltilmiş, ilave puan alınması hedeflenmiştir. CO2 sensörleri ile iç hava kalitesi takibi yapılabilecektir.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi kapsamında;

Ortak alan enerji tüketiminin büyük bir kısmının, çatı alanına yerleştirilmiş olan fotovoltaik güneş panellerinden sağlanması planlanmıştır.

Yağmur sularının ve açılacak kuyulardan elde edilecek suyun peyzaj sulamasında kullanılması, otomatik sulama sistemi ile su sarfiyatının azaltılması hedeflenmiştir.

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

Atölyelerin gün ışığından faydalanması ve enerji tasarrufu sağlamak amacıyla binalarda geniş açıklıklı doğramalar tasarlanmıştır. Aydınlatmada düşük enerji tüketimli LED ampuller kullanılmaktadır.

Araç şarj istasyonları kurulması planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin uygulamaları gereğince, Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Raporu KAP platformu üzerinden "*Sürdürülebilirlik Uyum Raporu*" şablonu kullanılarak yapılmaktadır. Yıl bazlı yapılan raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1701-halk-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden ulaşılabilir.

6- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

Bu rapor Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesinin ilk üç fıkrası ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (II-17.1) "Yaygın ve süreklilik arz eden işlemler" başlıklı 10.maddesi'ne istinaden hazırlanmıştır.

HUKUKİ İŞLEMLER

A- Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

	31 Aralık 2023
Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	5.483.092
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	58.600.153
Halk Bank A.Ş. (Pos)	25.000
Toplam	64.108.245
Ertelenmiş Gelirler	
Halk Bank A.Ş.	1.631.155.802
Toplam	1.631.155.802
Peşin ödenmiş giderler	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	6.364.554
Toplam	6.364.554
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımı	
Halk Bank A.Ş.	160.000.000
Toplam	160.000.000
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar	
Halk Bank A.Ş. (Faiz ve Komisyon Giderleri)	389.611.487
Halk Finansal Kiralama A.Ş. (Finansal Giderler)	267.879.288
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	29.885.108
Toplam	687.375.882
Finansal borçlanmalar	
Halk Bank A.Ş. –Kısa Vadeli	1.187.172.188
Halk Bank A.Ş. –Uzun Vadeli	1.822.627.858
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Kısa Vadeli	110.544.264
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Uzun Vadeli	54.165.792
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	368.920.550
Toplam	3.543.430.652
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	
Halk Bank A.Ş. Kısa Vadeli	19.250.000
Toplam	19.250.000

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İlişkili Taraflardan Gelirler

	31 Aralık 2023
<i>Kira gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	473.566.955
Toplam	473.566.955
<i>Faiz gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	131.515.660
Toplam	131.515.660

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği hasılatın yaklaşık %80'i ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraf Giderleri

Giderler	31 Aralık 2023
<i>İlişkili taraflara ödenen faiz, finansman ve getiri giderleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	(635.700.342)
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	(351.863.225)
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	(72.633.037)
<i>İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri</i>	
Halkbank A.Ş.	(27.848.035)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	(153.878)
Toplam	(1.088.198.517)

A.1. Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1. Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 14 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 473.566.955 TL tutarındadır. Şirketimiz ayrıca İstanbul Finans Merkezi projesi A bloğunu Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiralamış olup, 1.631.155.802 TL ertelenmiş kira geliri bulunmaktadır. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Faiz Gelirleri

Şirketimiz, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 131.515.660 TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu işlemlerde hâkim 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 2023 yılında 635.700.342 TL faiz ve komisyon gideri oluşmuştur. Bu tutarın 36.710.603 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 27.848.035 TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu tutarın tamamı teminat mektubu ve sair bankacılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır. Bu tutarın 1.840.668 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, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Akbaba Mahallesi, Beypınarı Mevkii, 342 parsellerde kayıtlı 173.892,00 m² alanlı gayrimenkulleri 160.000.000 TL bedelle, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den satın alınarak portföyüne dahil etmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.3. Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2023 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 3.009.800.047 TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan kredilerin 2.378.895.964 TL'si şirketin kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredi, şirketin İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu 630.904.083 TL spot ve rotatif kredilerden meydana gelmektedir. Aylık eşit taksitli, spot ve rotatif kredilerin 31.12.2023 tarihi itibarıyla kalan tutarlarının 1.187.172.188 TL'si kısa vadeli, 1.822.627.859 TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2023 yılında 635.629.034 TL finansman gideri oluşmuş olup, bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

A.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 72.633.037 TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde 64.451.003 finansman gideri, 8.182.034 TL'si aracılık hizmetleri komisyonlarından meydana gelmektedir. Bu işlemlerde hâkim 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 351.863.225 TL finansman gideri oluşmuştur. Bu işlemin 36.349.989 TL'si faiz ile ilgili giderinden 315.513.236 TL ise kur farkı maliyetinden oluşmaktadır. Finansman giderlerinin tamamı dönem içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Diğer Giderler

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirketimizin Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapmış olduğu finansal danışmanlık ve aracılık işlemlerden dolayı 153.878 TL dönem gideri oluşmuştur. 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, 368.920.550 TL finansal borcu oluşmuştur. Yapılan işlemlere ilişkin olarak 2023 yılında 36.125.904 TL dönem finansman gideri meydana gelmiş olup, 24.029.605 TL'si 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, 2023 yıl sonunda 164.710.056 TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan İşlemlere ilişkin olarak 2023 yılında 64.451.003 TL dönem finansman gideri meydana gelmiş olup, 7.865.330 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

B- Hakim Şirketin Yönlendirmesi ile Yapılan İşlemler

Yoktur.

C- Hakim Şirket ya da Bağlı Şirket Yararına Yapılan İşlemler

Yoktur.

ALINAN ÖNLEMLER

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

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

SONUÇ

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2023 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 2023 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2023 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (II-17.1) "Yaygın ve süreklilik arz eden işlemler" başlıklı 10.maddesi gereğince, Şirket'in 2023 yılı faaliyetleri kapsamında; ana ortak Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden kiralama işlemleri sonucunda 2024 yılı hesap dönemi içerisinde elde edilmesi beklenen kira gelirinin, Şirket'in kamuya açıklanan 2023 yılı finansal tablolarında yer alan yıllık hasılat tutarının %10'unu aşacağı öngörülmektedir. Halihazırda devam etmekte olan kira sözleşmeleri dahil olmak üzere tüm kiralama işlemleri, yürürlükteki mevzuat, ekspertiz kira değerleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılmaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

1- Gayrimenkul Tablosu

ARSA DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	2023 ARALIK *Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
ARSALAR		
Antalya Arsası	Arsa (boş)	618.541.052
Beykoz Arsası	Arsa (boş)	298.488.901
Salıpazarı Arsası	Arsa (otopark)	29.848.890
PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR & PROJELER		
Dilovası Modern Sanayi Sitesi	İnşaat ve satış aşamasında	**1.123.397.000
Paye Sakarya	İnşaat ve satış aşamasında	**420.000.000
İzmir Evora	İnşaat ve satış sürecinde	¹ 1.246.112.428
TOPLAM		2.463.347.000

¹ Projenin Aralık 2023 itibarıyla natamam haldeki toplam ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen yaklaşık değeridir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (Proje değerinin %65'i Adi Ortaklık payı olup, ortaklık payının %50'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

**Arsa değerleridir.

BİNALAR	Mevcut Kullanım Bilgisi	2023 Kira Geliri (TL)	2023 ARALIK *Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	344.817.402	8.826.547.000
İFM Halk Ofis B Blok	Boş	-	6.530.223.000
Ataşehir Finans Kule	Teknopark	59.568.376	2.217.052.045
İstanbul Levent Otel	Otel	82.259.257	2.023.000.000
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	29.579.614	741.000.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	24.647.701	500.000.000
İstanbul Karaköy Binası	Banka Binası	6.186.377	355.098.865
İstanbul Beyoğlu Binası	Otel	272.127	323.000.000
İzmir Konak Binası 1	Tadilatla	-	214.232.689
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	330.000	165.000.000
İstanbul Etiler Binası	Tadilatla	941.036	158.500.000
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	4.613.866	144.303.945
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	5.409.360	134.546.445
İstanbul Şişli Binası	Banka Şubesi	3.913.831	130.851.359
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi /Bakanlık	4.469.392	108.588.204
İzmir Konak Binası 2	Tadilatla	220.329	111.619.567
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	3.022.878	105.695.949
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	2.131.924	92.000.000
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	2.577.401	74.313.444
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	3.181.976	73.181.244
Bursa Binası	Boş	559.224	72.286.957
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	3.832.037	66.223.365
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	2.545.581	48.890.423
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	1.169.913	47.346.515
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	1.644.000	35.304.032
TOPLAM		587.893.601	23.298.805.050
PORTFÖY TOPLAMI			25.789.080.893

* 31.12.2023 tarihli bağımsız denetim raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2- Şirket İştiraklerimiz & Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Bağlı Ortaklıklar:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	%100	%100

Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'nin finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.		
Dönen varlıklar	1.599.469.546	475.231.865
Duran varlıklar	185.735.839	164.853.790
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.556.596.528)	(484.779.016)
Dönem kârı/zararı(-)	72.324.245	35.643.369

Müşterek Faaliyetler:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	9.015.765	12.685.177
Kısa vadeli yükümlülükler	(668.634)	(932.113)
Dönem kârı/zararı(-)	579.447	8.919.834

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	-	702.215
Kısa vadeli yükümlülükler	-	(387.982)
Dönem kârı/zararı(-)	(423.222)	(53.991)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	1.501.003.499	529.095.521
Duran varlıklar	33.547.798	19.328.538
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.610.694.709)	(625.746.669)
Uzun vadeli yükümlülükler	(94.113)	(1.387.438)
Dönem kârı/zararı(-)	6.493.398	(19.619.264)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

3- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bankadaki nakit	72.772.374	782.163.130
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>9.453.166</i>	<i>46.212.171</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>63.319.208</i>	<i>735.950.959</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(873)	(9.385)
Diğer hazır değerler (**)	25.000	494.318
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	72.796.501	782.648.063
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(83.047)	(6.196.302)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	72.713.454	776.451.761

(*) 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	53.515.534	%13,00	2 Ocak 2024
TL	4.716.204	%24,00	2 Ocak 2024
TL	4.716.611	%43,00	30 Ocak 2024
TL	2.851	%4,75	2 Ocak 2024
TL	368.008	%1,00	1 Nisan 2024
	63.319.208		

4- Tamamlanan Projeler

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli
İlçesi

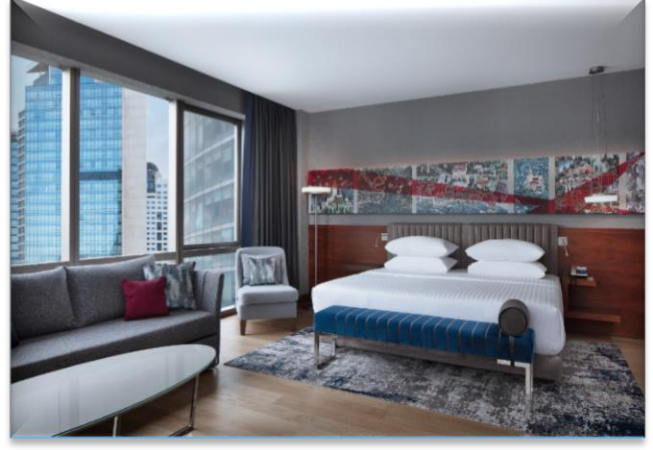
: İstanbul
: Bakırköy

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.

Proje 2014 yılında tamamlanmıştır.

Üç blok halinde inşa edilen proje, 254’ü konut 73’ü ticari ünite olmak üzere toplam 327 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

İstanbul Levent Otel



İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli / Levent
Gerçeğe Uygun Değeri	: 2,0 milyar TL

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

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

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

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 Binaları



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Gerçeğe Uygun Değeri	:	500 Milyon TL

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

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

Projenin yaklaşık 53 bin m²'lik B Blok kısmı “*Halk Ofis Şekerpınar*” 2023 yılı Mayıs ayı içerisinde 210 milyon TL + KDV bedel ile satılmıştır.

İstanbul “Bizimtepe Aydos”



İli : İstanbul
İlçesi : Sancaktepe

Vakıf GYO işbirliği ile kurulan ortaklık üzerinden hayata geçirilen konut projesi, İstanbul'un Sancaktepe ilçesinde yer almaktadır. Projenin, İstanbul Finans Merkezi'ne yakın bir konumda olmasıyla bölgedeki konut talebini karşılaması hedeflenmiştir.

“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 tamamlanmıştır.

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli
İlçesi

: Erzurum
: Yakutiye

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat'ın maliki olduğu 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. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Salıpazarı Otel



Eski Hali



Yeni Hali

İli
İlçesi
Gerçeğe Uygun Değeri

: İstanbul
: Beyoğlu - Salıpazarı
: 741 milyon TL

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 otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.

5- Devam Eden Projeler

İstanbul Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri”



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Bitiş Tarihi	:	Aralık 2023
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%99,26
Gerçeğe Uygun Değeri	:	15,4 milyar TL

Şirketimiz, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Finans Merkezi (IFM) projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, proje dahilindeki arsası üzerine 46 (A Blok) ve 34 katlı (B Blok) iki kule inşa etmektedir.

2022 yılı Haziran döneminde, A Blok için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile aylık 35.000.000.-TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira ödemeleri Nisan 2023 itibariyle başlamıştır.

Evora İzmir Projesi



İli	: İzmir
İlçesi	: Alsancak
İnşaat Başlama Tarihi	: Kasım 2017
Planlanan Bitiş Tarihi	: Aralık 2024
İnşaat Tamamlanma Oranı	: %59,65

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin, İzmir Alsancak’taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için 2017 yılında 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, "Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 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.

1195 bağımsız bölüm içeren projede inşaat çalışmaları ve satış süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2023 itibariyle projede 724 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Dilovası
İnşaat Başlama Tarihi	:	Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Mart 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%44,76
Ekspertiz Değeri (Arsa)	:	1,12 milyar TL

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.'nin Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. ile imzaladığı %47 (Marmara Metal) -%53 (Halk Yapı) oranındaki arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi neticesinde hayata geçen projenin 01.09.2022 tarihi itibariyle yapı inşaat ruhsatları alınmıştır.

307 Atölye, 24 Dükkan, 18 Ofis ve 1 Sağlık Merkezi olmak üzere toplam 350 bağımsız bölümden meydana gelen Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi, İstanbul, Bursa, Kocaeli üçgeninde, sanayinin gelişim aksının tam merkezinde yer alacak ve yüzlerce sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapacak.

300 m²'den 1500 m²'ye varan toplam 307 atölye, 19 ofis, 24 dükkan ve sosyal donatıları ile fark yaratan proje, çevreci tasarımıyla sürdürülebilir enerji üretimini de destekleyecek.

Projenin satışlarına, 3 Kasım 2022 tarihinde yapılan lansman sonrası başlanmıştır. 31 Aralık 2023 itibariyle projede toplam 127 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

“Paye Sakarya” Konut Projesi



İli	: Sakarya
İlçesi	: Adapazarı
İnşaat Başlama Tarihi	: Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	: Aralık 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	: %18,23
Ekspertiz Değeri (Arsa)	: 420 milyon TL

Şirketimiz ile Haldız İnşaat A.Ş. ve diğer 3. taraflar arasında 2021 yılı Aralık ayında imzalanan "İş Birliği Protokolü" çerçevesinde hayata geçen Paye Sakarya projesi, toplam 60.000 m² arazi üzerinde, farklı ölçeklerde 426 adet konut ve 34 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır.

Yatay mimarisi ile geniş peyzaj alanlarına sahip projemizin Sakarya'nın en iyi konsept yaşam projesi olması hedeflenmektedir.

Projenin satış ve pazarlama çalışmalarına 2023 yılında başlanmış olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 121 adet bağımsız bölüm için satış vaade sözleşmesi imzalanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

6- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	64.665.139	169.465.833
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	25.733.790.636	22.328.908.278
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	226.779.528	226.779.528
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		488.858.522	838.114.700
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	26.514.093.826	23.563.268.339
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.381.123.879	1.492.743.332
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	164.710.056	131.250.909
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	20.077.476.844	17.523.739.279
	Diğer kaynaklar		2.890.783.047	4.415.534.819
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	26.514.093.826	23.563.268.339
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (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)	64.640.139	102.848.060
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.874.487.478	5.304.399.933
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	--	--

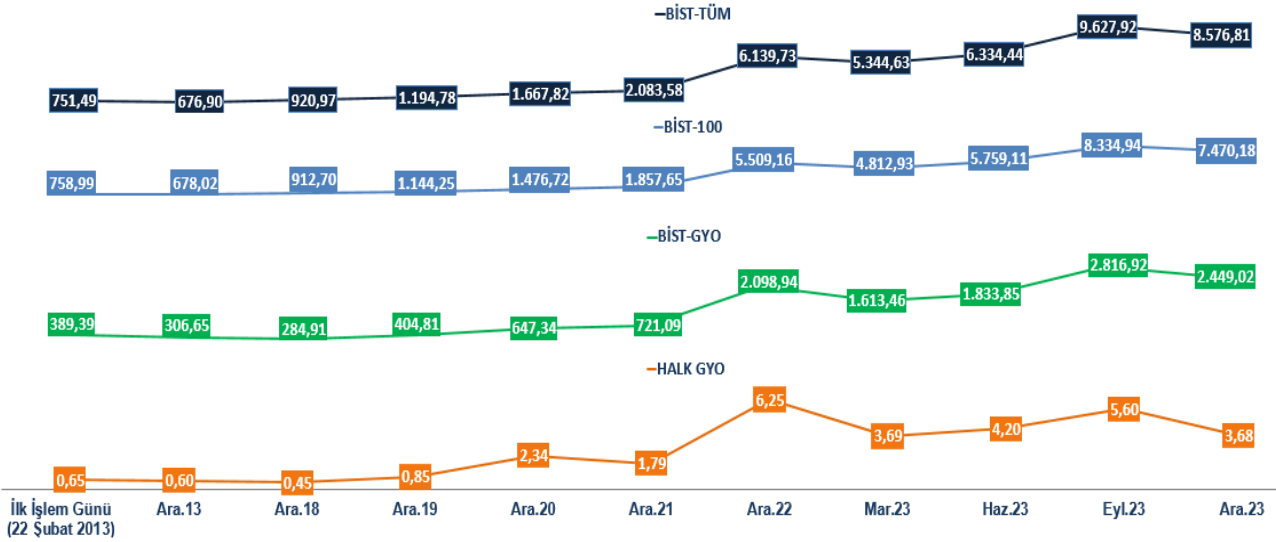
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%97,06	%94,76
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%1,1	%1,68
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%41,94	%39,54
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,24	%0,44
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--

HİSSE PERFORMANSI

Şirketimiz 22 Şubat 2013 itibarıyla halka arz edilmiş olup, paylarının yüzde 28'i, "HLGYO" kodu ile BIST A.Ş.'de işlem görmektedir. Hisse senedimiz *BIST GYO / BIST TÛM / BIST MALİ / BIST KURUMSAL YÖNETİM / BIST TÛM-100 / BIST GERİ ALIM* endekslerine dahildir.

Aralık 2023 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			3,68
Toplam Paylar	1.645.000.000		6.053.600.000
Halka Açık Toplam Paylar	460.599.481	28,00	1.695.006.089
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	300.064.893	18,24	1.104.238.806
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	121.143.867	7,36	445.809.432
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	39.390.720	2,39	144.957.851

Aralık 2023'te bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %35,60 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %16,68 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %15,21 oranında değer artışı yaşarken, Aralık ayı kapanışını 3,68 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 6.053 milyar TL ile sektörde 18. 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.

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

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

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

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

2023 YILI 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**
Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- **Reklam Ajansı**
M&G Reklam Hizmetleri
- **P&R Ajansı**
Engram Ajans

Şirketimizin 01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 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- Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2023 Yılı Faaliyetleri

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun ilgili düzenlemeleri kapsamında oluşturulan “Yatırımcı İlişkileri Bölümü” aynı zamanda Şirketin Yönetim Kurulu Sekreteryalığı görevini de yürütmekte ve Genel Müdür’e bağlı olarak faaliyet göstermektedir. Bölüm; pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuoyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri, sermaye piyasası araçlarının halka arzı ve sermaye artırım süreçleri ile genel kurul süreci başta olmak üzere tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir. Bölüm, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapmakta olup, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören Kurumsal Yönetim Komitesi ise Bölüm’ün yıl içerisinde yürüttüğü faaliyetleri aktif olarak gözetmekte ve düzenli olarak toplanmaktadır. Bölüm’den sorumlu yönetici aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarına katılmaktadır.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme Süreci

Bölüm tarafından yıl boyunca 210 adet özel durum açıklaması Kamuoyu Aydınlatma Platformu üzerinden yapılmıştır. Bölüm 2023 yılı içerisinde; pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu kurumları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi taleplerini cevaplandırmıştır. Bu kapsamda yıl içerisinde, Bölüm’e ulaşan 96 adet sözlü ve 54 adet yazılı bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı pay sahibi veya yatırım şirketlerinden gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Pay sahipleri, doğrudan Bölüm çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da Bölüm’ün e-posta adresi (ir@halkgyo.com.tr) vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir. Pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu ve özel sektör kuruluşları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi talepleri cevaplandırılmaktadır. Şirkete ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, yıl içerisinde aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmekte, aracı kurumlara rapor hazırlama veya model güncelleme dönemlerinde gerekli destek verilmektedir. 2023 dönemi içerisinde yeni bir analist raporu ve öneri notu yayımlanmamıştır. Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. 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, pay sahipleri ve yatırım şirketleri başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgiye erişimi sağlanmaktadır. Pay sahipleri, internet sitesinin “Bilgi Toplamı Hizmetleri Bölümü” üzerinden, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK)’nun portalına bağlanarak Şirket hakkındaki temel bilgilere ulaşabilmekte olup, Bilgi Toplamı Hizmetleri Bölümü’nde yer alan bilgilerin güncelliği takip edilmekte ve gerekli güncellemeler yapılmaktadır. Ayrıca yapılan özel durum açıklamaları, finansal sonuçlar vb. konularda Bölüm’ün “Dağıtım Listesi” ne kayıtlı pay sahipleri veya yatırım şirketi çalışanlarına düzenli olarak gönderim yapılmaktadır.

Raporlama Süreçleri

Bölüm, dönem içerisinde, 2022 yılsonu faaliyet raporu, kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporu ve sürdürülebilirlik ilkeleri uyum raporu ile 2023 yılı çeyrek dönem faaliyet raporlarını hazırlanmış ve mali raporlar ile birlikte kamuoyu ve diğer ilgililerle paylaşım sürecini yönetmiştir. Finansal raporların yayımları akabinde yatırımcı bilgilendirme sunumları her dönem için hazırlanmış ve Şirket internet sitesine eklenmiştir.

Bölüm ayrıca aylık hisse performansı raporlamasının yanı sıra, enflasyon, işsizlik, büyüme gibi makro ekonomik verileri içeren raporlamaları da yıl boyunca düzenli olarak hazırlayıp, Şirket içi paylaşımını yapmıştır. 3'er aylık dönemler itibarıyla sektörel raporlama süreci de yönetilmiştir.

Yönetim Kurulu, üst yönetim ve 3. taraflara iletilmesi gereken şirket bilgilendirme sunumları da Bölüm tarafından koordine edilmiştir.

Genel Kurul Süreci

Şirketin "2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı", Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde Bölüm tarafından yürütülmüş ve koordine edilmiş olup; toplantı 08 Ağustos 2023 tarihinde, %79,40 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul dokümanları toplantı tarihinden 21 gün önce KAP, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ve Şirket internet sitesinde yayımlanarak pay sahiplerinin incelemesine sunulmuştur. Pay sahiplerinin genel kurulda görüşülecek konularla ilgili olarak önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve tüm Genel Kurul dokümanları Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır. Ayrıca, tüm Genel Kurul dokümanları İngilizce olarak da hazırlanarak Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm yabancı menfaat sahiplerinin bilgisine de sunulmuştur. Genel kurul toplantısı sonrasında toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Bilgi Toplumu Hizmetleri sayfasına da yüklenmiştir.

Sermaye Artırımları ve Kar Dağıtım Süreçleri

Şirket dönem içerisinde, kayıtlı sermaye tavanı limit artırımı ve süre uzatımı, 2022 yılı karından nakit ve bedelsiz kar dağıtımını (sermaye artırımı) ve akabinde bedelli sermaye artırımı süreçlerini başlatmıştır. Tüm süreçler, Bölüm tarafından, SPK ve TTK hükümleri doğrultusunda yönetilmiş ve koordine edilmiştir.

Derecelendirme Süreçleri

Şirketin kredi ve kurumsal derecelendirme süreçleri Bölüm tarafından yönetilmekte ve koordine edilmektedir. 2023 yılında alınan kredi ve kurumsal yönetim derecelendirme notları güncellenmiş olup, raporun ilgili başlıklarında güncel bilgiler sunulmaktadır.

Kurumsal İletişim Destek Çalışmaları

Bölüm, Şirket basın bültenlerinin ve üst yönetim konuşma metinlerinin ve mesajlarının Şirketin Bilgilendirme Politikasına, mevcut kamuoyu açıklamalarına ve GYO Tebliği hükümlerine aykırı içerikler barındırmaması hususunda gerekli kontrolleri sağlamıştır.

2- 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 şikâyet bulunmamaktadır.

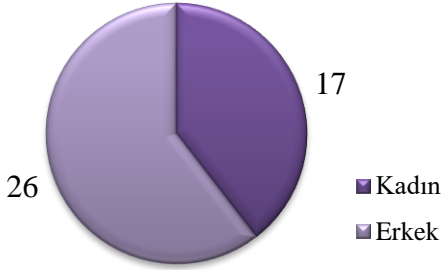
Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

Halk GYO faaliyetlerini; Yönetim Kurulu'na bağlı İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü ile Genel Müdürlük makamına bağlı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Müdürlüğü ve iki Genel Müdür Yardımcılığı'na bağlı altı Müdürlük ve Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir.

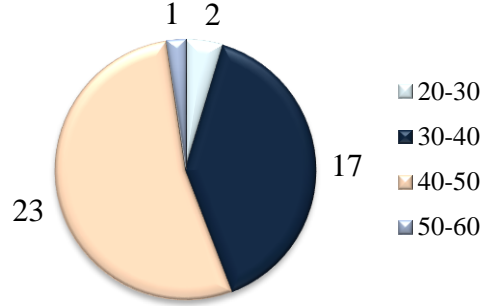
Şirketimizin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 43'dir. (31 Aralık 2022: 45)

Şirketimizin organizasyon yapısı ve çalışan profili aşağıdaki gibidir:

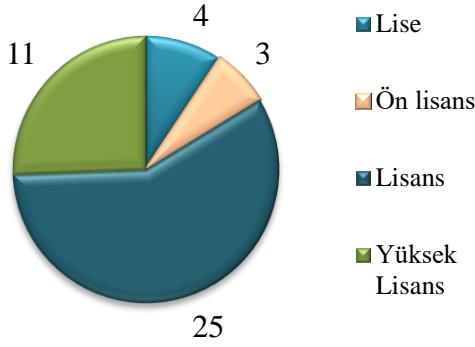
Çalışan Sayısı (kişi)



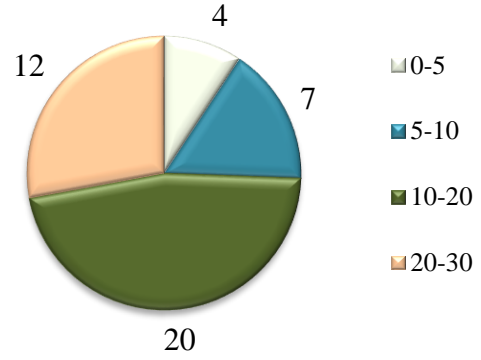
Yaş Dağılımı (kişi)



Eğitim Dağılımı (kişi)



Toplam İş Tecrübesi (kişi)



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

Şirketimizdeki çalışanlar Bireysel Emeklilik Sistemi'ne katılım sağladıklarında işveren katkısı alabilmektedirler. Ayrıca tüm personele kurum sağlık sigortası, günlük yemek katkısı ile ulaşım imkânı sunulmaktadır.

Eğitim

Şirketimiz, her unvan grubundaki personele bireysel ve şirket hedefleri doğrultusunda kişisel ve mesleki gelişimlerini desteklemek amacıyla eğitim ve seminer programlarına katılma olanağı sunmaktadır. Bu programlar, çalışanların bilgi, beceri ve tutumlarında olumlu değişikliklerin yanı sıra kariyer ilerlemelerini, motivasyonlarını artırmayı ve işlerine duydukları memnuniyeti güçlendirmeyi hedeflemektedir. Bu yaklaşım, şirketin başarılarıyla çalışanların bireysel hedeflerinin uyumlu bir şekilde ilerlemesini sağlamaktadır.

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.

3- Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde Kahramanmaraş merkezli yaşanan ve 11 ilimizi yıkıcı bir şekilde etkileyen depremlerde zarar gören vatandaşlarımıza destek olunması amacıyla, afetzedelere verilecek desteğe katkı sunmak için bölgedeki yardımları organize eden T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na (AFAD) 10.000.000 TL, Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği'ne (GYODER) 1.000.000 TL tutarında nakdi bağış gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağışlara ilişkin olarak 08 Ağustos 2023 tarihinde yapılan 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bilgi verilmiştir.

4- Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

5- Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

Şirketin kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 1 adet icra hukuk mahkemesi davası, 2 idare mahkemesi ve 2 asliye ceza mahkemesi dosyası vardır.

Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 5 adet dava/icra takibi olup; bunların 2 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası, 1 tanesi idare mahkemesinde görülen iptal davası ve 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından açılan ve devam eden 6 adet icra dosyası vardır. Bunun yanı sıra Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı aleyhine açılmış 28 adet tüketici davası, 17 İcra takip dosyası vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Erkonut Adi Ortaklığı adına açılmış herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 2 tüketici davası, 1 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 1 iş davası ve Adi Ortaklığımızı ilgilendiren önemli bir idari dava bulunmaktadır. Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhinde süren davalarda şirketimizin mali bir yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, dava ve icra takiplerine karşılık ayrılmasına gerek yoktur.

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ adına açılmış herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Ek 1:

Gayrimenkullere İlişkin GÜNCEL Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

RAPORUN TARİHİ	20.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-12
DEĞERLEME TARİHİ	17.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada 15 parselde yer alan arsa nitelikli taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 29.000.000.-TL

İSTANBUL BEYKOZ ARSASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023 – Halk GYO - 36
DEĞERLEME TARİHİ	27.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Akbaba Mahallesi, 2546 ada 4 parselde yer alan “Tarla ve Çalılık” niteliğindeki gayrimenkul
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 290.000.000.-TL

ANTALYA ARSASI

RAPORUN TARİHİ	03.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-OZL-5.rev.
DEĞERLEME TARİHİ	30.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi 27943 Ada, 57 Parsel, 58 parsel ve 17 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 600.950.000.-TL

PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR

SAKARYA ADAPAZARI ARSASI (Paye Sakarya Projesi)

RAPORUN TARİHİ	09.10.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-OZL-7
DEĞERLEME TARİHİ	25.09.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 420.000.000.-TL

KOCAELİ DİLOVASI ARSALARI (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)

RAPORUN TARİHİ	28.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-OZL-38
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 1.123.397.000.-TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İFM “HALK OFİS KULELERİ”

RAPORUN TARİHİ	27.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023 – HALKGYO - 25
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERİ (MALİYET - %99)	(KDV hariç) 15.356.770.000.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU OTELİ

RAPORUN TARİHİ	28.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-15
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 323.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	20.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-6
DEĞERLEME TARİHİ	17.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 2.154.000.000.-TL

İSTANBUL “LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	08.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-23
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
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 (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 2.023.000.000.-TL

ŞEKERPINAR BANKACILIK MERKEZİ

RAPORUN TARİHİ	01.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-31
DEĞERLEME TARİHİ	29.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli ili, Çayırovailçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parselde yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı “çatı arsası piyesli ofis ve işyeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 500.000.000.- TL

İSTANBUL SALİPAZARI OTEL

RAPORUN TARİHİ	18.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-14
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
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) 741.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	10.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-19
DEĞERLEME TARİHİ	08.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 102.690.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-17
DEĞERLEME TARİHİ	21.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 140.200.000.-TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	10.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-23
DEĞERLEME TARİHİ	07.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 130.720.000.-TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-27
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
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) 165.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-16
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 158.500.000.-TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-20
DEĞERLEME TARİHİ	20.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 72.200.000. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	14.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-13
DEĞERLEME TARİHİ	13.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 345.000.000.-TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	08.12.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-37
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 92.000.000.-TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-21
DEĞERLEME TARİHİ	20.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parselde kayıtlı, 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 127.130.000.-TL

*ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	06.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023 / Halk GYO - 8
DEĞERLEME TARİHİ	02.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu, “1, 2 bağımsız bölüm no.lu “Büro” ve 7 bağımsız bölüm no.lu “dükkan” niteliğindeki taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 47.500.000.-TL

*ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	06.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-Halk GYO - 9
DEĞERLEME TARİHİ	03.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler MAh. 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu “Depolu İşyeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 34.300.000.-TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	08.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-10
DEĞERLEME TARİHİ	06.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mah. 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 105.500.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	08.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-11
DEĞERLEME TARİHİ	06.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi Cumhuriyet Mah., 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) 64.340.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	09.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-22
DEĞERLEME TARİHİ	06.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 208.140.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	27.10.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-Halk GYO-29
DEĞERLEME TARİHİ	24.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 105.000.000.- TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.10.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-Halk GYO-32
DEĞERLEME TARİHİ	24.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
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) 68.000.000.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-HALK GYO-30
DEĞERLEME TARİHİ	21.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlı olan “Betonarme Banka Hizmet Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 71.100.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	20.11.2023
RAPORUN NUMARASI	2023-OZL-31
DEĞERLEME TARİHİ	17.11.2023
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 5851 ada 11 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) 46.000.000.-TL

Ek 2:

2023 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 Kurulu’na öneriler sunmaktır.

Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine uyum seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. (JCR) tarafından 2023 yılı içerisinde yapılan çalışma neticesinde kurumsal yönetim derecelendirme notumuz 92,11 olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 94,60, Menfaat Sahipleri 94,38, Yönetim Kurulu 90,03 şeklindedir. JCR tarafından hazırlanan derecelendirme raporu Şirketimizin internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri – Finansal Bilgiler” bölümünde, “Derecelendirme Raporları” 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 Yönetim İlkeleri 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.

Şablonlar vasıtasıyla Kamuoyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) 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 Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğünü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Serpil Yörük’tür. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Serpil Yörük, 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
Serpil YÖRÜK	Bölüm Yöneticisi	216 600 10 00	ir@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme / Türev Araçlar Lisansları
M. Erhan ÇELEBİ	Uzman Yrd.	216 600 10 00	ir@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 (açıklama günü ve toplantı günü hariç olmak üzere) 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 Kurul'ca 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.

08 Ağustos 2023 tarihinde yapılan 2022 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,40 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, 2022 yılı genel kurul toplantısına medya katılımı olmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2022 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. 2022 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.

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 artırımı 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 7.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 3.145.000.000 adet toplam pay, 50.880.066,328 adet A Grubu ve 3.094.119.933,672 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 dağıtılabilir 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.

2022 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2022 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 7.500.000.-TL ortaklarımıza 11 Ağustos 2023 tarihinde dağıtılmıştır.

08 Ağustos 2023 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 75.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 20 Ağustos 2023 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırımını ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 14 Eylül 2023 / 53-1123 tarih ve sayılı tarihli Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırım işlemlerine 19 Eylül 2023 tarihi nde 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, 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 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 çeyreksel 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. 2023 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 İLK SEÇİLME TARİHİ/	DURUMU
ERGİN KAYA	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	BANKACI	Yönetim Kurulu Başkanlığı	T. HALK BANKASI A.Ş. OPERASYONEL İŞLEMLER VE DİJİTAL DÖNÜŞÜM GENEL MÜDÜR YRD.; BİLEŞİM A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI; YILDOZ TEKNO GSYO YK BAŞKAN V.	-	-	HAZİRAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE / BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL
MEHMET TANRIVERDİ	YÖNETİM KURULU BŞK. VEKİLİ	BANKACI	Yönetim Kurulu Bşk. Vekilliği / Üyeliği	T. HALK BANKASI A.Ş. İNŞAAT EKSPERTİZ VE GAYRİMENKUL YÖNETİMİ DAİRE BAŞKANI	-	-	EYLÜL 2018	İCRACI OLMAYAN ÜYE / BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL
MEHMET HAKAN TERCAN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	Yönetim Kurulu Üyeliği	T. HALK BANKASI A.Ş. ALTYAPI İŞLETİM VE YÖNETİMİ DAİRE BAŞKANI	-	-	NİSAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE / BAĞIMSIZ ÜYE DEĞİL
RACİ KAPTAN KOLAYLI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	MÜHENDİS	Yönetim Kurulu Üyeliği	-	-	-	HAZİRAN 2020	İCRACI OLMAYAN ÜYE / BAĞIMSIZ ÜYE
FUAT GEDİK	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	Yönetim Kurulu Üyeliği	-	-	-	MAYIS 2021	İCRACI OLMAYAN ÜYE / BAĞIMSIZ ÜYE
ERDAL BEKİN	GENEL MÜDÜR / YÖNETİM KURULU ÜYESİ	MÜHENDİS	Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yrd.	-	-	-	MART 2022	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 2023 yılsonu faaliyet raporunda ilgili bölüm başlığı altında yer verilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2023 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 yapıştirilmesi 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 81 kez toplanmış ve bu toplantılarda 126 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.
01.01.2023 – 31.12.2023 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	Fuat Gedik Serpil Yörük	Bağımsız Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Ücretlendirme Komitesi	Fuat Gedik	Bağımsız	Mehmet Tanrıverdi	Bağımsız Değil
Riskin Erken Tespiti Komitesi	Raci Kaptan Kolaylı	Bağımsız	Fuat Gedik	Bağımsız
Sürdürülebilirlik Komitesi	Fuat Gedik	Bağımsız	Raci Kaptan Kolaylı Erdal Bekin Yaşar Göktaş Yavuz Öztürk	Bağımsız 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 6 defa toplanmış olup, 6 adet karar almıştır.

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

Ücretlendirme Komitesi, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari

sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar. Komite yıl içerisinde 1 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

Komitelerin dönem içerisindeki çalışmalarına ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirme Raporuna 2023 yılsonu faaliyet raporunun ilgili konu 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 10.506.557.- TL'dir.