

2019

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



HALKGYO

İÇİNDEKİLER

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI GENEL MÜDÜR MESAJI

I- ŞİRKET PROFİLİ

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

II- 01 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
- Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
- Finansal Performans
- 2019 Gerçekleşmeler & 2020 Hedefler

III- 01 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019 ŞİRKET FAALİYETLERİ

- Portföye İlişkin Çalışmalar
- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Sürecine İlişkin Çalışmalar
- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu)

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- Gayrimenkul Tablosu
- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- Tamamlanan Projeler
- Devam Eden Projeler
- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

V- HİSSE PERFORMANSI

VI- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

VII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

VIII- DİĞER KONULAR

IX- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Ek 1: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetler

Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Yönetim Kurulu Başkanı Değerlendirmesi



Değerli İş Ortaklarımız,

Türkiye ekonomisinin bir başarı hikâyesi yazdığı 2000’li yıllar boyunca istikrarının ana kaynağı, değişimi iyi gözleyen ve piyasa ihtiyaçlarına kalıcı çözümler üretebilen güçlü bir yönetim anlayışına sahip olması olmuştur. Reel kesim, finans sektörü ve kamu arasındaki işbirliği, yaşanan küresel dalgalanmalara rağmen kurumlarımızın mali güçlerini korumasını, yatırımların sürmesini ve dünya ortalaması üzerinde, güçlü büyümenin devamını sağlamıştır.

Geride bıraktığımız yıl, bu konudaki uyum ve işbirliğini bir adım daha ileri taşıdığımız kritik bir viraj oldu. Yeni Ekonomi Programı kapsamındaki uygulamalar ile reel kesim, finans sektörü ve kamu arasındaki sinerjinin arttığı, döviz kurlarındaki artışın durduğu, Türk Lirası’na güvenin arttığı ve faizlerin geri çekildiği, tüm paydaşların arzuladığı bir ekosistem oluşmuştur.

Gayrimenkul sektörü, gerçekleştirdiği özverili kampanyalar ve ürettiği projeler ile oluşan ekosisteme katkı sağlamış. 250’ye yakın alt sektörle etkileşim içinde, yarattığı yerli katma değer ve ürettiği yüksek istihdam ile Ülkemiz ekonomisinin lokomotiflerinden olmayı sürdürmüştür. Ülkemizin uluslararası ölçekte daha da rekabetçi hale gelen mühendislik profili, inşaat çalışmalarında deneyim kazanan gençlerimizin omuzlarında yükselmiş, Türkiye çok büyük altyapı projelerini kendi işgücüyüyle tamamlayabilen bir ülke haline gelmiştir.

Ülkemiz farklı coğrafyalardan gelen birçok insan için de bir cazibe merkezidir. Gerek turistlerin gerekse yabancı yatırımcıların ülkemize döviz kazandıran işlemlerinde, ülkemizin güçlü bir gayrimenkul sektörüne sahip olması önemli bir avantaj unsuru olmuştur. Modern yapılar, oteller, ticari işletmeler, hastaneler, köprüler, hava limanı ve otoyolları arttıkça, ekonomik faaliyet alanları çeşitlenmiş ve Türkiye’nin uluslararası alandaki imajı daha da parlak hale gelmiştir. Gayrimenkul sektörü olarak, ülkemize değer katan çalışmalarımızı artırarak sürdürmeye kararlıyız.

10. yaşını kutlamaya hazırlanan Halk GYO olarak, yatırımcılarımızın bize duyduğu güvene layık olmak için, ana ortağımız Halkbank’tan aldığımız güç ile ülke ekonomisine olan katkımızı artırma yolunda istikrarlı bir şekilde büyüyerek, kuruluşta 477 milyon TL olan özkaynaklarımızı 2,6 milyar TL seviyelerine taşıdık. Portföyümüzü ticari mülkten konuta,

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ofisten otele kadar çeşitli ve modern projeler ile geliştirdik. 2020 yılında da yatırımlarımızı ve istikrarlı büyümemizi sürdüreceğ, ülkemize nitelikli projeler kazandırma hedefimize bağlı kalacağız.

Başta, ortak hedeflere doğru bizlerle birlikte ilerleyen pay sahiplerimiz ve çalışma arkadaşlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunar; 2020'nin ülkemiz, sektörümüz ve şirketimiz adına başarılarla dolu bir yıl olmasını dilerim.

Saygılarımla,

Mehmet Emin ÖZCAN
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür Değerlendirmesi



Değerli Paydaşlarımız,

Ülkemizin ekonomik istikrarı, sektörümüzün gelişimi ve milletimizin refahı için hep birlikte çalıştığımız ve başarılı sonuçlara imza attığımız bir yılı daha geride bıraktık. 2019 yılı reel ekonominin stratejik önem taşıyan tüm sektörleri için ciddi bir toparlanma süreci oldu. Kısa vadeli dalgalanmaların aşıldığı, orta ve uzun vadeli hedeflere odaklanmaya yönelik bir ön hazırlıklar ve dengelenme dönemi oldu. Yeni yatırımları teşvik eden, yeni finansal imkanlar sunan, borçlanma maliyetlerinin düştüğü ekosistem girişimcilere güven verdi, firmaları cesaretlendirdi.

Sektörümüz, yarattığı yerli katma değer ve istihdam açısından ülke ekonomimizin en büyük dışlılarından. Bu olguyu göz önünde bulundurarak, geçtiğimiz yıl özellikle konuttaki ertelenen talebin harekete geçirilmesi yönündeki

tedbirler çok yerinde adımlar oldu. Özellikle kamu bankalarımız hem konut yatırımcılarının ihtiyaçlarının karşılanması hem de gayrimenkul şirketlerinin finansmana erişimlerinin sağlanması noktasında örnek uygulamalara imza attı.

Ülkemize modern mimari eserler kazandırmaya, kentlerin gelişim hızına en konforlu şekilde yanıt vermeye ve yeni yatırımlarla Ülke ekonomisine katkımızı artırarak sürdüreceğimize inanıyorum.

Değerli Paydaşlarımız,

Sektörümüz, özverili konut kampanyaları ve yeni proje yatırımları ile Ülke ekonomisine katkısını sürdürmüştür. Öte yandan indirimli konut kredileri, İmar Barışı düzenlemeleri, kentsel dönüşüm sistemindeki yenilikler, uzatılan tapu harcı ve KDV indirimleri, devlet desteklerinin artması, konut hesabı ve devlet katkısındaki iyileştirmeler, gayrimenkul fonu ve enflasyon endeksli konut kredisi gibi yenilikçi ürünler, sektörümüzün başarı grafiğini yukarıya taşıyan diğer uygulamalar olmuştur.

Konut satış rakamlarının 1.350 bin adet ile geçen seneyi yakalamış olması, yabancıya konut satışının yıllık %15 artış göstermesi bizler için memnuniyet verici gelişmelerdir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Değerli Ortaklarımız,

Kurucumuz ve ana hissedarımız Halkbank'tan aldığı güven ve itibar ile 2010 yılında faaliyetlerine başlayan şirketimiz, yeni yılla birlikte 10'uncu yaşına girecek olmanın heyecanını yaşıyor. Halk GYO olarak hanemize her yıl yeni başarılar eklerken en büyük motivasyonumuz ortaya koyduğumuz katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülkemize ve sektörümüze hizmet etmek oldu.

"Doğru lokasyonda, doğru proje" anlayışıyla bir yandan konut ve otel projeleri geliştirerek, portföyümüzü çeşitlendirirken, diğer yandan ülkemizin küresel ölçekte finans merkezi haline getirilmesi vizyonu ile hayata geçirilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin paydaşı olarak ofis yatırımlarımızı sürdürdük.

Portföyümüzü ticari mülkten konuta, finans merkezinden otele kadar çok çeşitli ve modern yapılarla geliştirmeye çalıştık. Önemli mesafeler kat ettiğimiz projelerimizle yeni ödüller aldık. Teknik Yapı ortaklığı ile İzmir Alsancak'ta inşa ettiğimiz ve ön talep toplama sürecine devam ettiğimiz, Evora İzmir projemiz, "İzmir'e değer katanlar" ödülüne layık görüldü.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamındaki Halk Ofis Kuleleri'nin inşasına devam ettik. Diğer yandan Bizimtepe Aydos ve Şehristan Konutları'nda dairelerin anahtar teslimlerini büyük oranda tamamladık.

Kıymetli Paydaşlarımız,

Bugüne kadar prestijli projelere imza atarak, geliştirdiğimiz portföy, yatırım çeşitliliği ve yarattığımız marka değeri ile ülkemize önemli hizmetlerde bulunduk. Geliştirdiğimiz güçlü işbirlikleri ve nitelikli projelerle, kurumumuzun 2019 yılı faaliyetlerini etkin bir şekilde yürüttük, başarılarımızı finansal sonuçlarımızla da taçlandırdık.

2010 yılında 477 Milyon TL özkaynak ile kurulan şirketimizin öz kaynaklarını, bu ölçekteki şirketler için kısa sayılabilecek bir zaman diliminde 5 katından fazla arttırarak bugün 2,6 milyar TL'ye taşındık. Yılsonu itibariyle şirketimizin aktif büyüklüğünü 3 milyar TL'ye yükselttik. Konut satış gelirleri, düzenli kira gelirleri ve finansal gelirden oluşan toplam hasılatımız 130 milyon TL olarak gerçekleştirirken, şirketimizin net dönem karı 321 milyon TL oldu. Gösterdiğimiz performansla, sektörde önemli bir oyuncu olduğumuzu kanıtladık.

Ülkemizin en büyük zenginliği olan kültürümüze uygun projeler geliştirerek, milli hedeflerimiz doğrultusunda geleceğe emin adımlarla yürüyen Şirketimize gücünü ve desteğini esirgemeyen ana ortağımız T. Halk Bankası A.Ş. başta olmak üzere bizlerle yan yana yürüyen tüm paydaşlarımıza saygı ve şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,
Erdal BEKİN
Genel Müdür V. ve
Yönetim Kurulu Üyesi

ŞİRKET PROFİLİ

Şirket Hakkında

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

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

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

VİZYON

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

MİSYON

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

STRATEJİ

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

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 karlılığa 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

Park Dedeman Levent Otel projesine başlanması

Ocak 2013

Kasım 2012’de Emlak Konut GYO tarafından Akdeniz İnşaat’a ihale edilen IFM 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 (A Blok) 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

Şekerpınar Ofis Bloğu (B Blok) projesi 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

IFM projesi için ÇED kararının alınması

2015

Mart 2015

Salıpazarı Binasının otel projesine dönüştürülmesi ve Beril Otelcilik ve Turizm Şirketi’ne 20 yıllığına kiralanması

Haziran 2015

IFM projesinin inşaat yapı izin ruhsatlarının alınması

Temmuz 2015

Park Dedeman 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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Merkezi'nin (A Blok)
Halkbank'a kiralanması

2016

Nisan 2016

Erzurum arsasının portföye katılması ve konut projesi geliştirmek üzere Er Konut A.Ş. ile adi ortaklık kurulması

Mayıs 2016

Er Konut A.Ş ile müşterek olarak gerçekleştirilen Şehristan Konutları projesinin inşaat ve satışlarına başlanması

Haziran 2016

IFM projesinde ana yüklenici seçimi için ihale sürecine başlanması

Kasım 2016

Kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan Caddebostan Binası için ana yüklenici firmanın seçilmesi

Aralık 2016

Şekerpınar Ofis Bloğu (B Blok) kiralama/satış sürecinin başlatılması

Aralık 2016

IFM projesi ana yüklenici seçim sürecinin tamamlanması, YDA İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. İle sözleşme imzalanması ve proje inşaatına başlanması

2017

Ocak 2017

Salıpazarı Otel Projesi için tadilat ruhsatının alınması

Mayıs 2017

Halk Ofis Şekerpınar binasının pazarlama süreci için danışman firma seçimi

Temmuz 2017

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak belirlenmesi

Ağustos 2017

İzmir Projesi için Teknik Yapı ile Adi Ortaklık kurulması

Ekim 2017

100 milyon TL'lik ilk finansman bonusu ihracı

Kasım 2017

Şirketimizin 9,24 kurumsal yönetim notu ile BIST Temettü Endeksine dahi olması

Aralık 2017

"Türkiye'nin ilk GYO Sukuk ihracı"nın gerçekleştirilmesi

2018

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

Haziran 2018

Salıpazarı Otel Binasının hizmete açılması

Temmuz 2018

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi

Eylül 2018

Teknik Yapı Halk GYO Adi Ortaklığınca hayata geçen "Evora İzmir" projesinin ilk 451 adetlik bağımsız bölümü için yapı ruhsatının alınması ve projede ön satışlara başlanması

Eylül 2018

Evora İzmir projesinin 321 adet bağımsız bölümü için daha yapı ruhsatının alınması

Kasım 2018

Şirketimizin 9,24 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,27 seviyesine yükseltilmesi

2019

Şubat 2019

Portföyümüzde yer alan Bahçelievler 2 Binasının İpekyol Giyim A.Ş.'ye kiralanması

Temmuz 2019

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi

Eylül 2019

Şehristan Konutları Projesi devir işlemleri ve karşılığında 29 milyon TL'ye arsa satın alınmasına ilişkin sözleşme imzalanması

Kasım 2019

Şirketimizin 9,27 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,31 seviyesine yükseltilmesi

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

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'si icracı olmayan üyedir.

Adı-Soyadı	Görevi	Üyelik Başlangıç Tarihi	Görev Seçim Tarihi
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan (Bağımsız)	10.06.2019	10.06.2019
Mevlüt UYSAL	Başkan Vekili (Bağımsız)	10.06.2019	10.06.2019
Ali CEBECİ	Üye	21.02.2019	09.04.2019
Mehmet TANRIVERDİ	Üye	06.09.2018	09.04.2019
Dursun Ali KILICLI	Üye	20.06.2019	20.06.2019
Erdal BEKİN	Üye / Genel Müdür V.	11.02.2020	11.02.2020



Mehmet Emin ÖZCAN

YK Başkanı - Bağımsız

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



Mevlüt UYSAL

YK Başkan Vekili - Bağımsız

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Ali CEBECİ
YK Üyesi

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



Mehmet TANRIVERDİ
YK Üyesi

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



Dursun Ali KILICLI
YK Üyesi

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



Erdal BEKİN
Genel Müdür V. ve YK Üyesi

1975 yılında İstanbul'da doğan ve İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1998 yılında mezun olan Erdal BEKİN, aynı yıl Şimşek İnşaat A.Ş.'de Şantiye Şefi olarak kariyer hayatına başladı. 1999 yılında Halkbank İstanbul ve Trakya Bölge Müdürlüğü Ekspertiz ve Proje Değerlendirme Müdürlüğü'nde Gayrimenkul Ekspertliği görevini üstlenen Bekin, 2000 yılında Halkbank'ın Merkez Şubesi'nde, 2002 yılında ise İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanlığı'nda Mühendis olarak görev almasının ardından, 2011 yılında aynı bölümden Yönetmen olarak ayrıldı. 2011 yılında Halk GYO bünyesine Proje Uygulama Bölümü'nde Yönetmen göreviyle katılan Bekin, 2012 yılında aynı bölümden Müdür olarak, 2014 yılında Proje Uygulama ve Geliştirme Grup Başkanı olarak, 2018 yılında ise Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı olarak görev aldı. Arapça ve İngilizce bilen Bekin, 11.02.2020 tarihinde Halk GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Vekili olarak atandı.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2019 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, 2019 Ocak-Aralık hesap döneminde 43 kez toplanmış ve bu toplantılarda 61 adet karar almıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

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

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

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

Bağımsız üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı, 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

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

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

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

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

beyan ederim.

10.06.2019
Mehmet Emin ÖZCAN
Yönetim Kurulu Başkanı (Bağımsız)

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

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

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.

25.06.2019
Mevlüt UYSAL
Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız)

Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler ise en az üç ayda bir olmak üzere toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar. Komitelerin çalışma esaslarına <http://www.halkgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler> linkinde ulaşılabilir. 01.01.2019 – 31.12.2019 döneminde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi çalışmalarını mevzuatlara ve çalışma esaslarına uygun olarak etkin ve verimli bir biçimde sürdürmüştür.

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

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite dönem içerisinde 8 defa toplanmış olup, 4 adet karar almıştır.

Riskin Erken Tespiti Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 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 2 defa toplanmış olup, 2 adet karar almıştır.

31.12.2019 itibariyle komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeleri

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

Ücretlendirme Komitesi

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

Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

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

Bu kapsamda;

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

Denetimden Sorumlu Komite; Şirketin iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi, bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve ilgili kuruluşun çalışmalarının izlenmesi, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi ve Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması başta olmak üzere, Yönetim Kurulu gündemine girmesi gereken konularda gerekli toplantıları yapmış, rapor ve görüşlerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Komite, sayılan konu başlıkları dahilinde yıl içerisinde 8 defa toplanmış olup, toplantı sonucunda Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 4 adet rapor düzenlemiştir.

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

Ücretlendirme Komitesi, Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları, Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunar. Komite dönem içerisinde 2 defa toplanmış olup, 2 adet karar almıştır.

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

Yönetim Kadrosu

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Erdal BEKİN	Proje Uygulama ve Geliştirme GM Yrd. Genel Müdür V. / Yönetim Kurulu Üyesi	İnşaat Mühendisi
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Planlama ve Yönetim GM Yrd.	Bankacı
Uğur GÜNEY	Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Bankacı
Harun ŞAHİN	İç Denetim & Risk ve Uyum Müdürü	Bankacı

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplamı 1.963.398.-TL'dir. (1 Ocak – 31 Aralık 2018: 1.434.490.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Hakan Özyol'un 11.02.2019 tarihinde istifaen görevinden ayrılması sonrası boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Ali Cebeci atanmıştır.

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Yüksel Görgeç'in 22.04.2019 tarihinde istifaen görevinden ayrılması sonrası boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Adil Mahmut Eroğlu atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Ahmet Yarız ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mehmet Nihat Ömeroğlu'nun 31.05.2019 tarihinde görevlerinden istifaen ayrılması sonrası boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine, ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Mehmet Emin Özcan ve Sayın Mevlüt Uysal 10.06.2019 tarihi itibarıyla atanmıştır. Aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Bağımsız Üye olarak atanan Sayın Özcan'ın Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmesine, Sayın Mevlüt Uysal'ın Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Selahattin Süleymanoğlu, 20.06.2019 tarihinde istifaen görevinden ayrılmıştır. Sayın Süleymanoğlu'nun istifası ile boşalan Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Dursun Ali Kılıçlı'nın atanmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Adil Mahmut Eroğlu'nun 21.06.2019 tarihinde istifaen görevinden ayrılması sonrası boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Mevlüt Uysal bağımsız Üye olarak atanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü Sayın Dr. Feyzullah YETGİN, 11.02.2020 tarihinde istifaen görevinden ayrılmıştır. Yönetim Kurulumuz tarafından, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Erdal BEKİN'in, Sayın Yetgin'in istifası ile boşalan Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, atanmasına ve Genel Müdür Yetki ve Görevlerini yerine getirmek üzere Genel Müdürlük görevini vekaleten yürütmesine, karar verilmiştir.

Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
928.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi
1.500.000.000.-TL

	31.12.2019			31.12.2018	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	14.663.069,719	1,58	13.557.019,176
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	653.146.923,394	70,38	603.879.347,433
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	350.188,520	0,04	323.773,463
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,396	<0,01	1,291
Halka Açık Kısım*	B	28,00	259.839.816,971	28,00	240.239.858,637
Ödenmiş Sermaye		100,00	928.000.000,000	100,00	858.000.000,000

*Halka açık kısımda 31.12.2019 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 68.341.356,269 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 26.162.328,288 adet nominal payı bulunmaktadır.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

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

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

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

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

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 5'inden fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

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

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

1 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

- Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde gayrimenkul yatırım ortaklıkların yapamayacağı işlemler kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar için istisnalar getiren Tebliğ 27 Eylül 2019 tarihli ve 30901 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Tebliğ'in 23. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi aşağıdaki şekilde güncellenmiştir:

“23-1-d) Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.

Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir.”

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

2018 yılı boyunca dört kez faiz artıran Amerika Merkez Bankası FED'in, 2019 yılında 3 kez faiz indirimine gitmesi, uygulamakta olduğu varlık alım programını 2018 yılı Aralık sonu itibariyle sona erdiren Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB), duyurduğu yeni Uzun Vadeli Refinansman İşlemleri (TLTRO) programına Eylül ayında başlamasının ardından, 2019 yılında 1 kez faiz indirimi gerçekleştirmesi ve eski IMF Başkanı Christine Lagarde'nın yeni AMB Başkanı olarak atanması, Japonya Merkez Bankası ile İngiltere Merkez Bankası'nın herhangi bir faiz değişikliğine gitmemesi, Suriye iç savaşı ve akabinde çoğu ülkeyi etkileyen mülteci süreci ve İdlib gelişmeleri, ABD'de Trump'a yönelik azil süreci gelişmeleri, süregelen Brexit anlaşmazlığının ardından erken seçime giden İngiltere'nin, Brexit kararlılığıyla bilinen Boris Johnson'ın rahat hareket edecek çoğunluğu elde etmesiyle 31 Ocak 2020 itibariyle Avrupa Birliğinden resmen ayrılması, ABD'nin Suriye'den çekilme kararı alması, ABD-Çin müzakereleri ve aralarında kısmi anlaşma imzalamaları, İran'ın Iraktaki ABD elçilikini vurması ardından iki ülke arasında yükselen tansiyon ile ilgili gelişmeler, ABD'nin İran'a ve Rusya'ya uyguladığı yeni yaptırımlar, gemi kriziyle başlayan İngiltere ile İran gerilimi, Sudan'da gerçekleştirilen askeri darbe, Golan Tepeleri tartışmaları, yükselen Hindistan-Pakistan gerilimi, İtalya'daki hükümet krizi, Hong Kong'da hükümete karşı yapılan eylemler, Şili gerçekleşen protestolar, Irak'ta hükümete karşı yapılan gösteriler, İran'da petrol zammı ile başlayan protestoların büyümesi, küresel olarak takip edilen Libya gelişmeleri ve Japonya'da gerçekleştirilen G-20 Zirvesi ile Fransa'da gerçekleştirilen G-7 Zirvesi, 2019 yılının takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler olarak gündemde yer aldı.

OPEC'in arz kısıntısına ek olarak Libya ve Venezuela'da oluşan arz aksaklıkları, ABD stoklarındaki sürpriz düşüş ve ABD yönetiminin bazı ülkelere İran'dan petrol alımı için sağladığı muafiyeti kaldıracağı yolundaki haberler ve Irak ile Libya gelişmeleriyle 2020'ye yükselerek giren petrol fiyatları, OPEC'in üretim azalışına devam etmeyeceğini açıklaması, milli petrol şirketi Saudi Aramco'ya ait tesislere saldırı sonrası Suudi Arabistan'ın üretimi eski seviyelerine getireceğini belirtmesi ve Korona virüsünün, seyahatlerin azalacağı beklentisini oluşturması ve bunun da petrol talebini düşüreceği beklentisiyle tekrar düşüşünü sürdürerek Ocak 2020'de varil başına 59 dolar seviyelerine kadar geriledi.

2019'un dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,1 büyüyen **ABD**, 2019 yılında ise geçen yıla göre yüzde 2,3 büyüdü. 2016'dan bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşen bu büyüme verisinde, Trump'ın politiklarıyla ithalatın 2009 yılından bu yana büyümeye en büyük katkısını yapmasına rağmen, tüketici harcamalarındaki keskin düşüşün etkileri görülmüştür. 2019 yılı genelinde yüzde 2'lik artış hızı hedefinin altında kalan enflasyon verisi ise, gıda fiyatlarındaki düşüşe rağmen, yakıt fiyatlarındaki artışla Aralık ayında yüzde 2,3'e kadar yükselerek Ekim 2018'den bu yana en yüksek artış hızını yakaladı. Ocak 2019'da yüzde 4'e kadar yükselen işsizlik oranı ise Eylül ayında yüzde 3,5 oranına gerileyerek Aralık 1969'dan beri en düşük seviyesine gerilemesinin ardından, Aralık ayında da yüzde 3,5 seviyesini korudu. En son Aralık 2018 toplantısında, 25'er baz

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

puan artışıyla, fonlama oranını 2,25-2,50 aralığına yükselten FED, Haziran toplantısında faizleri ayarlarken “sabırlı” hareket edileceği ifadesini çıkarmasıyla ve beklentilerin üstünde gelen büyüme verisiyle (2. çeyrek: yüzde 2), faizlerde indirim gideceği beklentisini güçlendirmesinin ardından, Temmuz ayı FOMC toplantısında, küresel gelişmeleri ve zayıf seyreden enflasyonu gerekçe göstererek 25 baz puanlık faiz indirimiyle fonlama oranını yüzde 2,00 – 2,25 aralığına çekmişti. Böylece FOMC, 10 yıldan bu yana ilk kez faiz indirimine giderek 2015 sonunda başladığı sıkılaştırma döngüsüne ara vermiş oldu. Toplantıda ayrıca bilanço daraltılmasına 1 Ağustos itibariyle son verileceği ifade edilmişti. Eylül toplantısında ise, ekonominin gücünün korunması ve risklere karşı güvence yaratılması amacıyla uygulandığını belirterek 25 baz puan daha faiz indirimi gerçekleştirdi ve fonlama faizini yüzde 1.75 – 2.00 aralığına çekti. Ekim ayında, faiz indirimlerine ek olarak, 15 Ekim itibariyle aylık 60 milyar dolarlık tahvil alımını da başlayarak parasal genişleme adımına da geçen FED, Ekim ayı toplantısında da, büyüme ve istihdam piyasasındaki güçlü duruşu vurgulanarak, ancak enflasyonist baskıların devam ettiğini de belirterek, 25 baz puanlık bir indirim daha gerçekleştirdi ve fonlama faiz aralığını yüzde 1,5 – 1,75 seviyesine çekti. Aralıkta gerçekleştirdiği yılın son toplantısında herhangi bir değişikliğe gitmeyen FED, böylece 2019 yılını toplamda 3 faiz indirimiyle tamamlamış oldu. Ocak 2020’de gerçekleştirdiği son toplantısında da yine herhangi bir değişikliğe gitmedi.

2019 yılı dördüncü çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 1 ile, 2013 4. çeyrekte beri en yavaş büyümesini gerçekleştiren Euro Bölgesi ise, 2019 yılı tamamında yüzde 1,4 büyüdü. Ocak ayında yüzde 7,8 olan işsizlik oranını ise, yıl içinde düşürmeye devam ederek Aralık ayında, 2008 Mayıs’tan beri en düşük seviyesine düşürerek, yüzde 7,4 olarak gerçekleştirdi. Ocak 2019’da enerji fiyatlarındaki kaybın tekrar yaşanmasıyla enflasyon artış hızı yüzde 1,4’e kadar gerilemesinin ardından, enerji fiyatlarının daha da düşmesiyle Ekim ayında beklenmedik bir şekilde yıllık yüzde 0,7 artış hızına kadar gerileyen Euro Bölgesi’nde, Aralık ayında toparlamaya başlayan enerji fiyatlarıyla enflasyon artış hızı yüzde 1,3 seviyesine yükseldi. Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan ve 2018 yılında faizlerde herhangi bir değişiklik yapmayan Avrupa Merkez Bankası (AMB), 2018 Aralık ayında varlık alım programını sonlandırmıştı. 2019 yılı toplantılarında da Eylül ayına kadar faizlere dokunmayan AMB, Temmuz ayı toplantısındaki açıklamalarında yeni genişlemeci politikaların incelendiğini belirterek güvercin sinyaller vermesinin ardından, Eylül ayında düşen enflasyonu işaret etti ve mevduat faizini beklentiler dahilinde 10 baz puan düşürerek, eksi yüzde 0,4’ten eksi yüzde 0,5’e indirdi ve 1 Kasım’dan itibaren her ay 20 milyar Euro’luk tahvil alacağını ve tahvil alımlarının gerektiği sürece devam edeceğini açıklamıştı. Bu kararının ardından 2019 yılının kalan toplantılarında herhangi bir değişikliğe gitmeyen AMB, 2020 yılının ilk toplantısı olan Ocak ayı toplantısında da değişiklik yapmadı.

IMF, Ocak ayında yayımladığı **Dünya Ekonomik Görünüm Raporu**’nda, ticaret gerilimlerinin küresel ekonomik büyüme için temel risk unsuru olmaya devam ettiğini belirterek, küresel büyümenin 2018 Ekim ayındaki tahminlere göre 0,2 puanlık düşüşle 2019’da yüzde 3,5, 2020’de ise yüzde 0,1 puanlık azalışla yüzde 3,6 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiğini kaydetmişti. Raporla ayrıca, gelişmiş ekonomilere ilişkin ekonomik büyüme tahmininin 2019 için 0,1 puan düşürülerek yüzde 2’ye çekildiği, 2020

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

için ise yüzde 1,7 ile sabit tutulduğu bildirilirken, gelişmekte olan ekonomilerin 2019'a ilişkin büyüme tahmininin 0,2 puanlık azalışla yüzde 4,5 seviyesine düşürüldüğü, gelecek yıl için de yüzde 4,9 ile sabit tutulduğu kaydedilmişti. Nisan ayında yayınladığı revize raporda, küresel büyümede yavaşlama ve kırılğanlıklar yaşanacağı beklentisiyle IMF, büyüme tahminlerini 2019 için yüzde 3,5'ten yüzde 3,3'e çektiğini duyurmuştu ve 2020 yılı büyüme tahminlerini de 3,6 seviyesinde sabit bırakmıştı. Gelişmiş ekonomilere ilişkin büyüme tahmini 2019 için yüzde 2 seviyesinden 1,8'e çekilirken, 2020 için yüzde 1,7 ile sabit tutulmuştu. Temmuz ayında yayınladığı raporda, küresel ticaret ve Brexit konularında atılabilecek yanlış politik adımların tahmin edilen ekonomik sıçramayı rayında çıkarabileceği uyarısında bulunarak, küresel büyüme tahminlerini 0,1 puan düşürerek, 2019 için yüzde 3,2, 2020 için yüzde 3,5 büyüme beklediğini açıklamıştı. Ekim ayına yayınladığı raporunda, küresel ekonomik büyüme beklentisini bu yıl için yüzde 3,2'den yüzde 3'e, 2020 için de yüzde 3,5'ten yüzde 3,4'e çektiğini belirtmişti. Düşüşün artan ticaret ihtilaflarının bir sonucu olduğu belirtilen raporda, ayrıca ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler, küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmişti. Ocak 2020'de yayımlanan son raporda ise, küresel ekonomik büyümenin 2019 için yüzde 3'ten 2,9'a, 2020 için 3,4'ten 3,3'e ve 2021 için 3,6'dan yüzde 3,4'e çekildiği belirtildi. Büyümede aşağı yönlü revizyonun, özellikle Hindistan olmak üzere, birkaç gelişmekte olan piyasada ekonomik faaliyetlere yönelik olumsuz gelişmeleri yansıtmakta olduğu ifade edilen raporda söz konusu durumun büyüme beklentilerinin yeniden değerlendirilmesine yol açtığı kaydedildi.

OECD, 2018 Kasım ayında ikincisini yayınladığı "**Ekonomik Görünüm Raporu**"nda dünya ekonomisinin "yumuşak inişe" hazır göründüğünü belirterek, 2019'a ilişkin büyüme tahminini 0,2 puan düşürüp yüzde 3,5'e çekmişti. Kuruluş, dünya ekonomisi için 2020 büyüme tahminini de yine yüzde 3,5 olarak açıklamıştı. Kuruluş, Mart ayında yayınladığı "**Orta Düzeyde Ekonomik Görünüm Raporu**"nda ise, Çin ve Avrupa'daki ekonomik yavaşlamanın ve dünya ticaretinin zayıflığının küresel ekonomiyi riske sokan iki faktör olduğunu vurgularken, küresel ekonomik büyüme tahmini 2019 için 0,2 puan düşürülerek yüzde 3,3, 2020 için de 0,1 puan azaltılarak yüzde 3,4'e çekildi. Mayıs ayında yayımlanan "**Ekonomik Görünüm Raporu**"nda ise, artan küresel ticari gerilimlerin etkili olduğu belirtilirken, ticaret ve yatırımların özellikle Avrupa ve Çin'de sert bir şekilde düştüğü, iş ve tüketici güvenlerindeki düşüşle politikaların belirsizliğini koruduğu vurgulanarak, 2019 için küresel ekonomik büyüme tahminini yüzde 3,2'ye çekmişti. Eylül ayında yayınladığı raporunda ise, Mayıs ayında yayınladığı raporunu güncellemiş ve ticaret anlaşmazlıklarının küresel büyüme ivmesini finansal kriz döneminde görülen seviyelere indirdiğini ve hükümetlerin uzun vadeli zarardan kaçınmak için gerekli çabayı göstermediğini belirterek, bu yılki büyüme beklentisini yüzde 3,2'den yüzde 2,9'a çekti. Örgüt, 2020 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini ise 3,4'ten 3'e düşürmüştü. Son olarak Kasım ayında yayınladığı ikinci "**Ekonomik Görünüm Raporu**"nda, küresel ekonomik görünümün kırılğan olduğu belirtilerek, konjonktürel krizin sağlaştığına dair işaretlerin arttığı bildirildi. Raporda, dünya ekonomisi için Eylül ayında yayımlanan ara rapordaki yüzde 2,9'luk 2019 büyüme tahmini korunurken, yüzde 3'lük 2020 büyüme öngörüsü ise yüzde 2,9'a düşürüldü.

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

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisinde; global piyasalar, kurdaki dalgalanmalar, Suriyeli mülteci süreci, Suriye ve Irak'a düzenlenen sınır ötesi hareketler, terör ile süren mücadele, S-400 gelişmeleri ve akabindeki gelişmeler, Doğu Akdeniz gelişmeleri, tek hanelere kadar gerileyen enflasyon oranları ve TCMB'nin bu düşüşe dayanarak faiz indirimi adımları, Temmuz ayında son 17 yılın en yüksek 12 aylık cari fazlasına ulaşılması, açıklanan yeni reform paketi ile Eylül ayında açıklanan Yeni Ekonomi Programı (YEP), yerel seçimler ve sonuçları, Türkiye'nin, Suriye'nin kuzeyinde gerçekleştirdiği Barış Pınarı Harekatı ve bunun küresel piyasalara yansımaları, akabinde ABD ile imzalanan 13 maddelik metin ve Rusya ile imzalanan 10 maddelik mutabakat muhtırası, Libya ile imzalanan deniz yetkisi alanlarının sınırlandırılmasına ilişkin mutabakatı muhtırası ve Libya'ya asker gönderilmesine ilişkin tezkerenin TBMM'de kabul edilmesi 2019 yılı içinde önemli ekonomik ve siyasi gündem maddeleri arasında yerini aldı.

Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ilk çeyreğinde geçen senenin aynı çeyreğine göre yüzde 2,3 daralan Türkiye ekonomisi, 2. çeyrekte yüzde 1,6 daralırken 3. çeyrekte yüzde 0,9 büyüdü. İlk iki çeyrekte düşüş gerçekleştiren hizmetler ve sanayi sektörlerinin artış eğilimine geçmesi, 3. çeyrekte büyüme rakamına pozitif olarak yansdı.

Ocak ayında yüzde 14,7 seviyesine yükselen işsizlik oranı, Mayıs ayında yüzde 12,8'e gerilemesinin ardından, Kasım ayında yüzde 13,3' olarak gerçekleşti. Eylül ayında yıllık yüzde 9,26 artış hızı ile Temmuz 2017'den beri ilk defa tek haneye düşmesinin ardından, Ekim ayında da yüzde 8,55'e kadar gerileyen TÜFE, Aralık ayında yüzde 11,84'e, 2020 Ocakta ise yüzde 12,15'e kadar yükseldi. ÜFE ise yüzde 8,84 olarak açıklandı. Aylık ve yıllık en yüksek artışlar sırasıyla yüzde 4,88 ve yüzde 42,21 ile çeşitli mal ve hizmetler grubu ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TCMB, yayınladığı Fiyat Gelişmeleri-Ocak Raporu'nda, enflasyondaki yükselişte, gıda fiyatlarındaki gerilemeye rağmen, bir önceki yılın aynı dönemindeki düşük baz etkisinin enerji enflasyonuna belirgin bir artış olarak yansımalarından kaynaklandığı belirtildi.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2018 Eylül ayındaki toplantısında, politika faizini (1 hafta vadeli repo ihale faizi) 6,25 puan arttırarak yüzde 24'e yükselten TCMB, 2019 yılı ilk yarısında faizlerde değişikliğe gitmezken, Haziran ayındaki toplantısında gelecek aylarda faiz indirimi yapacağı sinyalini vermişti. Temmuz ayındaki toplantısında ise, düşen enflasyon rakamlarından da destek alarak, politika faizini beklentilerin üstünde 425 baz puan azaltıyla yüzde 24'ten yüzde 19,25'e indirerek 2015 Şubat'tan sonra ilk kez indirmeye gitmişti. Önümüzdeki dönemde net ihracatın büyümeye katkısını sürdüreceği; enflasyondaki düşüş eğilimi ve finansal koşullardaki kısmi iyileşmeyle birlikte ekonomideki kademeli toparlanmanın devam edeceğini belirten TCMB, diğer faizlerde değişikliğe gitmemişti. Enflasyonun Ağustos ayında da düşüşünü sürdürerek yüzde 15,01 ile son 15 ayın en düşük seviyesine inmesinin ardından TCMB, beklentilere paralel olarak Eylül ayında da indirmeye gitmiş ve son dönemde açıklanan verilerin, iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanma eğiliminin devam ettiğini belirtip, politika faizini 325 baz puan indirerek yüzde 16,50'ye çekmişti. Faiz indiriminin ardından, finansal istikrarı desteklemek amacıyla yabancı para mevduat/katılım fonlarına uygulanan zorunlu karşılık oranlarının tüm vade dilimlerinde 100, baz puan artırımına gitmişti. Enflasyonun Eylül ayında tekrar tek hanelere gerilemesiyle banka, Ekim ayındaki son toplantısında, enflasyon görünümünü etkileyen tüm unsurları dikkate alarak, politika faizinin 250 baz puan indirilmesine karar verdiğini açıklayarak, politika faizini 250 baz puan indirimle, yüzde 16,50'den yüzde 14'e düşürmüştü. Banka ayrıca yaptığı açıklamada; rekabet gücündeki gelişmelerin olumlu etkisi sürerken küresel büyüme görünümündeki zayıflama dış talebi kısmen yavaşlatmakta olduğunu, önümüzdeki dönemde net ihracatın büyümeye katkısının azalarak da olsa süreceğini, enflasyondaki düşüş eğiliminin ve finansal koşullardaki iyileşmeyle birlikte ekonomideki kademeli toparlanmanın devam edeceğini öngördüğünü belirtmişti. Aralık ayında gerçekleştirdiği toplantısında da son döneme ilişkin verilerin iktisadi faaliyetteki toparlanma eğiliminin devam ettiğini gösterdiğini belirtti ve politika faizini 200 baz puan düşürerek yüzde 12 seviyesine çekti. Böylece 2019 yılını toplamında 1200 baz puanlık indirimle kapatan TCMB, Ocak ayındaki son toplantısında ise; enflasyon başta olmak üzere makroekonomik göstergelerdeki iyileşmenin, ülke risk primindeki düşüşü desteklediğini ve maliyet unsurları üzerindeki baskıların sınırlandırılmasına katkıda bulunduğunu belirterek politika faizini 75 baz puan daha düşürerek yüzde 11,25'e indirdi.

Aralık ayında dış ticaret açığı, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 57,6 artarak 4 milyar 325 milyon dolara yükseldi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 6,4 artarken, ithalat ise yüzde 14,9 oranında arttı. 2019 yılında ise dış ticaret açığı bir önceki yıla göre yüzde 43,5 azalarak 55 milyar 126 milyon dolardan, 31 milyar 174 milyon dolara geriledi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2018 yılında yüzde 75,3 iken 2019 yılında yüzde 84,6 oldu.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

tahminlerini koruyan kurum, Haziran ayında ise ödemeler dengesi krizinin artmaya devam etmesini göstererek, Türkiye'nin kredi notunu "Ba3"ten "B1"e düşürüp, görünümü "negatif"te tuttu. Kasım ayındaki son raporunda ise, Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisinin yukarı yönlü revize edilerek 2019 için yüzde eksi 2'den yüzde 0,2'ye, 2020 için de yüzde 2'den yüzde 3'e yükseltildiği ve 2021'de ise yüzde 3 büyüme öngörüldüğü bildirildi. Raporda, yukarı yönlü revizeye gerekçesine ilişkin, "Türkiye'de büyüme ivmesi önceden beklenenden daha hızlı şekilde gerçekleşiyor. Türkiye'de büyüme ivmesinin iyileşmesinde büyüme dostu mali politikalar etkili oldu." ifadelerine yer verildi. Aralık ayındaki son değerlendirmesinde ise, Türkiye'nin kredi notunda herhangi bir güncellemeye gitmeyerek, kredi notunu "B1", not görünümünü ise "negatif" olarak sabit bıraktı.

2018 Aralık ayında Türkiye büyüme tahminini 2019 için yüzde 1,2'den 0,6'ya ve 2020 tahminini yüzde 3,9'dan yüzde 3,1'e düşüren ve düşüşün nedenlerini uzun bir süre devam edecek trendin altında büyüme ve yüksek enflasyon olarak gösteren *Fitch Ratings (Fitch)*, Mart ayında yayımladığı "*Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*"nda, ekonomik toparlanmanın yavaş olacağını, düşük büyüme ortamında tutarlı para ve mali politika ayarlamalarını sürdürmenin ekonomik politikada kredibilite açısından temel bir ölçüt olduğunu belirterek, 2019 yılı büyüme tahminlerini raporunda %1,1 daralma olarak revize ettiklerini bildirmişti. Aynı raporda, 2020 yılı için ise Türkiye'nin ekonomik performansının iyileşerek, ekonominin yüzde 3,1 büyüme kaydetmesinin öngörüldüğü belirtilmişti. 2018 Temmuz ayında, enflasyondaki sıçrama ve cari açığındaki artış nedeniyle makro ekonomik istikrar üzerindeki aşağı yönlü risklerin kuvvetlendiğini vurgulayarak, Türkiye'nin kredi notunu "BB+"dan "BB"ye düşüren, görünümü ise "durağan"dan "negatif"e çeviren uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu, 2019 Mayıs ayında da not görünümünde ve Mart ayı büyüme beklentilerinde değişikliğe gitmedi. Haziran ayında ise Türkiye'nin kredi notunun "BB"den "BB-" seviyesine düşürüldüğünü, not görünümünün "negatif" olduğunu bildirdi. Kredi notunun indirilmesinin nedenleri arasında, Merkez Bankası ile ilgili son gelişmeler, ekonomideki dengelenme için beklenen büyümenin gecikmesi, enflasyonun düşürülmesinde gecikme ve Türkiye'nin Rusya'dan aldığı S-400 hava savunma sistemlerinin teslimatının ABD yaptırımları riski taşıması gösterildi. Yine Haziran ayında, Türkiye ekonomisinde, cari işlemler açığındaki daralmanın, TCMB'nin döviz rezervlerine artış yönünde yansımaları olmadığını belirterek, 2019 yılında yüzde 1,1 daralma beklediklerini açıklayan kuruluş, Ekim ayındaki son raporunda, 2. çeyrekte beklentiden daha iyi büyümesi nedeniyle en somut büyüme revizyonlarının Türkiye'de olduğunu kaydetti ve Türkiye'nin 2019 yılı büyüme beklentisini - % 1.1'den - % 0.3'e yukarı yönlü revize etti. Kasım ayındaki değerlendirmesinde ise, Türkiye'nin kredi notunu "BB-" olarak teyit ederek görünümünü "negatif"ten "durağan" revize etti.

Aynı raporunda, Temmuz ayından beri aşağı yönlü risklerde bir rahatlama olduğunu belirten kuruluş, bu rahatlama ise, cari işlemler dengesinin iyileşmesi, döviz rezervlerinin artması, ekonomik büyümenin devam etmesi, enflasyonun düşmesi, faiz oranlarının aşağı çekilmesine rağmen Türk lirasının değer kazanması, daha destekleyici küresel finansman koşullarının oluşması ve ABD'nin Suriye ile ilgili Türkiye'ye yönelik aldığı yaptırım kararının kaldırılması olarak sıraladı.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Diğer bir uluslararası derecelendirme kuruluşu olan *Standart&Poor's (S&P)* ise, son olarak 2018 Ağustos ayında liranın zayıf seyretmesinin, yüksek enflasyonunun ve yüksek cari açığın Türkiye'nin kırılğan olmasında ana faktör olduğuna dikkat çekerek, Türkiye'nin yabancı para cinsinden kredi notunu "BB-"den "B+"ya düşürüp, görünümü 'durağan' olarak teyit etmişti. 2019 Şubat ayında yaptığı değerlendirmede ise, herhangi bir değişikliğe gitmeyerek, Türkiye'nin yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu "B+" ve yerel para cinsinden uzun vadeli kredi notunu "BB-" olarak teyit etti. Görünümü de "durağan" olarak tekrarlamıştı. Aynı değerlendirmesinde kuruluş, Türkiye'nin ekonomik büyümesinin projeksiyonların ötesinde kayda değer şekilde zayıflaması halinde notları düşürebileceğini de belirten S&P, Türk ekonomisinin bu yıl yüzde 0,5 daralmasını beklediklerini de vurgulamıştı. Ağustos ayında not görünümü ve büyüme tahmininde herhangi bir değişikliğe gitmeyen kurum, Türkiye ekonomisinin gelecek yıl için yüzde 3 genişlemesinin beklendiğini belirtmişti. 2020 Şubat ayındaki son değerlendirmesinde de kredi notunu "B+"da, görünümü de "durağan" olarak teyit eden kuruluş, Türkiye'nin bu yıl yüzde 3,5, gelecek yıl yüzde 3,3 büyüyeceğini tahmin ederken, enflasyon tahmini ise bu yıl için yüzde 11,3, gelecek yıl için yüzde 9 oldu.

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

(%)	Dünya Bankası		IMF		OECD		YEP	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Büyüme	0,0	3,0	0,2	3,0	3,3	3,0	0,5	5,0
Enflasyon	16,5	11,0	13,5	12,0	15,8	13,2	12,0	8,5
İşsizlik	-	-	13,8	13,7	13,5	13,2	12,9	11,8
Cari Denge/GSYH	-0,8	-3,1	-0,6	-7,2	0,3	-0,7	-2,9	-1,2

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2019 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 7,8 oranında küçüldü. Sektör genel olarak en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti. Sektörde süre gelen kampanyaların yanı sıra, bu dönem içerisinde "100 Günlük Eylem Planı", İmar Barışı düzenlemeleri, kiralarda TL dönemine geçilmesi, Gayrimenkul Borsası'nın kurulacak olması ve kamu bankaları tarafından konut kredisi faiz oranlarının 0,79'a kadar düşmesi de sektör tarafından yakından takip edildi.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan *İnşaat Ciro Endeksi*, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 2,6 oranında arttı.

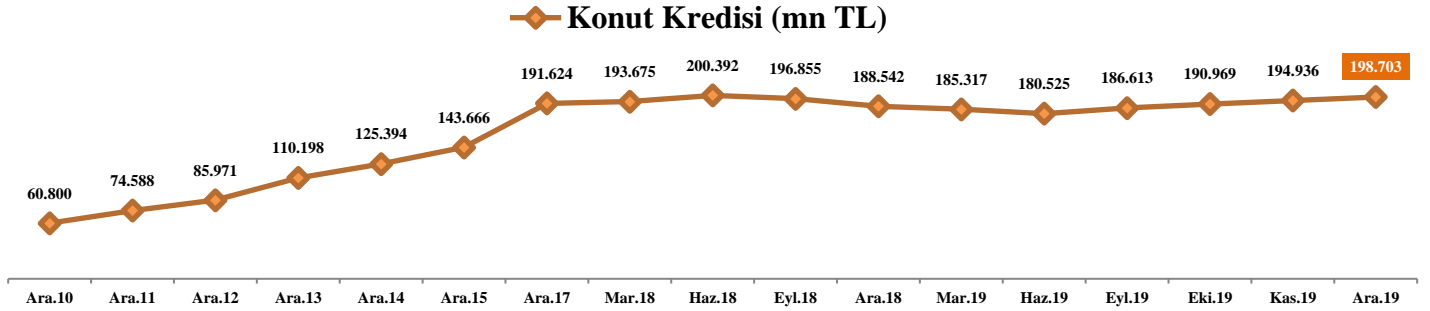
2019 Ocak-Eylül döneminde *Yapı Ruhsatı* verilen yapıların yüzölçümü yüzde 58 oranında azalış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m² iken; bunun 20,3 milyon m²'si

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

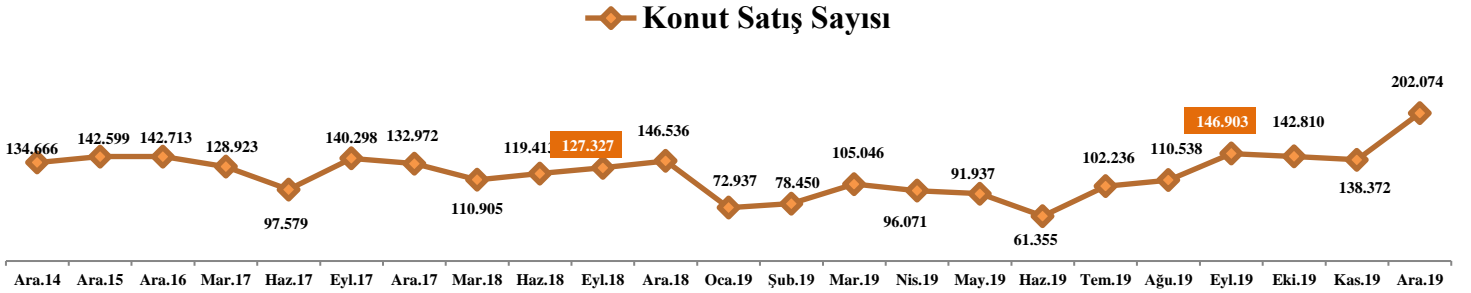
konut, 17,1 milyon m²'si konut dışı ve 8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2019 Ocak-Eylül döneminde *Yapı Kullanım İzni* verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 7,2 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 111,4 milyon m² iken; bunun 62,7 milyon m²'si konut, 25,4 milyon m²'si konut dışı ve 23,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Konut kredileri hacmi ise Aralık sonu itibarıyla, 199 milyar TL seviyesine yükseldi ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 7,49 oldu.



Türkiye genelinde *konut satışları* Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,7 artış göstererek 202.074 adet olarak gerçekleşti. 2019 yılında toplam 1.348.729 adet konut satıldı. Yıl boyunca yabancılara satılan konut sayısı ise geçen yıla kıyasla yüzde 14,7 oranında artış gösterdi.



Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 117,10 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2019 yılı Kasım ayında 2.886,47 TL/m² olarak yansıdı.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Finansal Performans

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Hasılat	129.978.874	319.158.974
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	71.657.271	252.924.725
<i>Kira Gelirleri</i>	54.617.196	61.000.045
<i>Finansal Gelirler</i>	3.704.407	5.234.204
Satışların Maliyeti	(42.155.655)	(216.626.386)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	(39.783.010)	(210.353.577)
<i>Diğer Maliyetler</i>	(2.372.645)	(6.272.809)
Brüt Kar	87.823.219	102.532.588
Genel Yönetim Giderleri	(15.141.458)	(12.811.718)
Satış – Pazarlama Giderleri	(4.993.522)	(4.671.801)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.288.368	6.316.561
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(481.752)	(1.861.940)
Faaliyet Karı	69.494.855	89.503.690
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	262.434.998	306.881.143
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	331.929.853	396.384.833
Finansal Giderler	(10.521.639)	(15.039.947)
Vergi Öncesi Dönem Karı	321.408.214	381.344.886
Net Dönem Karı	321.408.214	381.344.886

Bilanço Verileri (TL)	31.12.2019	31.12.2018
Aktifler	3.039.209.130	2.632.793.393
Özkaynaklar	2.578.219.682	2.261.618.820
Toplam Finansal Borç	433.407.135	314.624.202

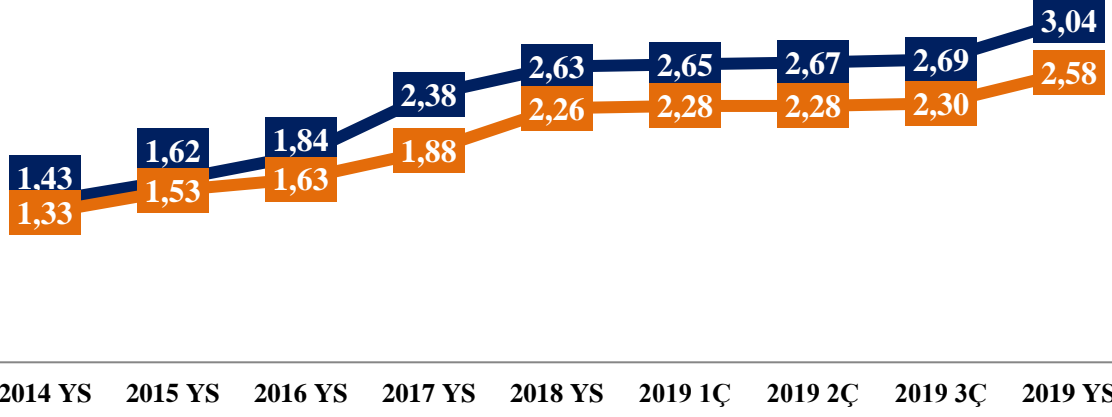
Temel Rasyolar	31.12.2019	31.12.2018
Finansal Borç / Özkaynaklar	% 16,8	% 13,9
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	% 84,8	% 85,9
Ortalama Aktif Karlılık	% 11,3	% 15,2
Ortalama Özkaynak Karlılığı	% 13,2	% 18,4

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Aktif
Büyükük

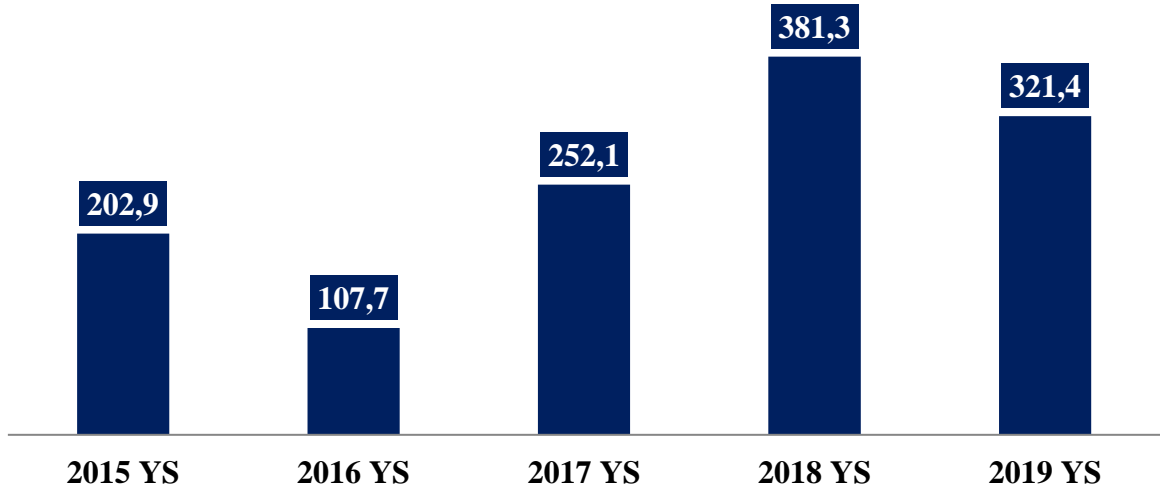
Özkaynak
Büyükükü

Milyar TL



Net Kar

Bin TL



2019 Gerçekleşmeler & 2020 Hedefler

Şirketimiz, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının ve mevcut konut satışlarının yaptığı katkı ile yılsonunda **321** milyon TL net kar açıklamış ve **2,6** milyar TL özkaynak ve **3** milyar TL aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirketimizin ortalama özkaynak karlılık oranı, **%13,24** olarak gerçekleşirken, bu yıl için **%12** olarak öngörülen ortalama aktif karlılık oranı ise **%11,3** olarak gerçekleşmiştir.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2019 yılsonunda elde ettiği toplam brüt hasılat rakamı **130** milyon TL, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle **2,8** milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketimizin, portföyünde yer alan ofis ve otel binalarından elde ettiği kira gelirleri, geçen yılsonuna göre **%17,5** oranında artırarak **71,6** milyon TL rakamına yükselmiştir.

2019 yılı boyunca yatırımlarına ve stratejik portföy yönetimi çerçevesinde çalışmalarına devam eden Şirketimizin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamındaki Halk Ofis Kuleleri'nin inşasına devam edilirken, diğer yandan Bizimtepe Aydos ve Şehristan Konutları'nda dairelerin anahtar teslimleri büyük oranda tamamlanmıştır.

Gayrimenkul portföyünü, “yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmak” ana stratejisi ile yöneten ve yatırımlarına devam eden Şirketimizin, 2020 yılında yaklaşık % 8 oranında ortalama aktif karlılığa ulaşacağı öngörülmektedir.

Saygılarımızla,

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

01 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1- Portföye İlişkin Çalışmalar

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

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

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

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 15.04.2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kiralanmış ve mevcut sözleşmede yıllık kira artış oranı $(\text{ÜFE}+\text{TÜFE})/2$ olan, Kocaeli Şekerpınar A Blok ile ilgili olarak; Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda, 01.05.2019 - 30.04.2020 kira dönemi ile sınırlı olmak üzere; 12 ay boyunca aylık kira bedelinin, bir önceki dönem kira bedeline göre %15 oranında artış uygulanarak, 665.869,22-TL olarak belirlenmesi hususunda ek protokol sözleşmesi imzalanmıştır.

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

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

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi 250 Ada 10 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde Halk GYO (%50) – Er Konut (%50) Adi Ortaklığı tarafından yürütülmekte olan Şehristan Konutları projemizde yer alan ve ekspertiz bedeli 55.431.795,19 TL+ KDV olan 175 adet konut ile ekspertiz bedeli 913.315,20 TL+ KDV olan 1 adet ticari gayrimenkulün, Adi Ortaklık tarafından Er Konut AŞ'ne satış işlemi sonucunda Şirketimize düşen alacak tutarı karşılığında, mülkiyeti Er Konut AŞ'ne ait, ekspertiz değeri toplam 28.556.000,00-TL (KDV Dahil) takdir edilmiş olan 8 adet arsa nitelikli taşınmazın, bu ekspertiz tutarı üzerinden Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki gayrimenkul, 01.11.2019 tarihinden itibaren, aylık 2.800.-TL+KDV bedel ile bir gerçek kişiye Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Ekim ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki 2 adet gayrimenkul, 30.12.2019 tarihinden itibaren, aylık 8.500.-TL+KDV bedel ile Remax Arge – Akatlı Grup Gayrimenkul Taahhüt İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret Ltd.Şti.'ne Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Kasım ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki 6 adet bağımsız bölüm (toplam net alan 159,49 m2), 22.01.2020 tarihinden itibaren, aylık 4.800.-TL+KDV bedel ile bir gerçek kişiye Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Aralık ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yılsonu değerlendirme süreçleri tamamlanmıştır.

2- Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32012)	100.000.000	TL	09.10.2019	10.03.2020	Dönemsel Getiri / %5,8684 Yıllık Basit Getiri / %14,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52010)	185.000.000	TL	17.12.2019	12.05.2020	Dönemsel Getiri / %4,3898 Yıllık Basit Getiri / %10,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62027)	75.000.000	TL	07.01.2020	02.06.2020	Dönemsel Getiri / %4,3898 Yıllık Basit Getiri / %10,90	Nitelikli Yatırımcı

2.İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu (TRFHLGY31810)	100.000.000	TL	06.10.2017	30.03.2018	Yıllık Basit / %14,10 Yıllık Bileşik / %14,62	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLGY91814)	80.000.000	TL	30.03.2018	19.09.2018	Yıllık Basit / %14,85 Yıllık Bileşik / %15,43	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Finansman Bonusu (TRFHLGY91813)	50.000.000	TL	19.09.2018	21.12.2018	Yıllık Basit / %28,50 Yıllık Bileşik / %31,67	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA31816)	100.000.000	TL	19.12.2017	16.03.2018	Dönemsel Getiri / %3,1582 Yıllık Basit Getiri / %13,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61821)	100.000.000	TL	16.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,5244 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1831)	125.000.000	TL	19.09.2018	19.12.2018	Dönemsel Getiri / %6,7315 Yıllık Basit Getiri / %27,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA11925)	75.000.000	TL	12.10.2018	22.01.2019	Dönemsel Getiri / %7,6850 Yıllık Basit Getiri / %27,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA41922)	170.000.000	TL	19.12.2018	16.04.2019	Dönemsel Getiri / %7,6295 Yıllık Basit Getiri / %23,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA51921)	80.000.000	TL	22.01.2019	21.05.2019	Dönemsel Getiri / %7,3356 Yıllık Basit Getiri / %22,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA81928)	180.000.000	TL	16.04.2019	20.08.2019	Dönemsel Getiri / %7,8534 Yıllık Basit Getiri / %22,75	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91927)	75.000.000	TL	21.05.2019	17.09.2019	Dönemsel Getiri / %7,6616 Yıllık Basit Getiri / %23,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1914)	205.000.000	TL	20.08.2019	17.12.2019	Dönemsel Getiri / %5,7054 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12022)	75.000.000	TL	17.09.2019	07.01.2020	Dönemsel Getiri / %4,5720 Yıllık Basit Getiri / %14,90	Nitelikli Yatırımcı

3. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	2.000.000.000.-TL 14.11.2019 / 65-1495	260.000.000	TL
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 19.12.2019/75-1644	-	TL

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

3- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulumuzun 11.03.2019 tarihli kararı ile Şirketimizin 2018 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 9 Nisan 2019 Salı günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 08.04.2019 tarih ve 43323580 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Aysin Yazgan Bilgin gözetiminde %79,76 katılım oranı ile yapılmıştır.

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

Toplantıda;

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

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

- Yeni sermaye bilgisi içeren Şirket Esas Sözleşmesi 21.06.2019 tarihinde tescil edilmiş ve 27.06.2019 tarih / 9857 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 04.12.2019 tarihli kararı doğrultusunda, esas sözleşmenin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yer alan kayıtlı sermaye süresinin uzatılmasına ve Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının, doğabilecek ihtiyaçlar çerçevesinde, 1.500.000.000.-TL'den, 2.500.000.000.-TL'ye yükseltilmesine ilişkin tadillerin onayları için Sermaye Piyasası Kurulu ile Ticaret Bakanlığı'na başvurular yapılmıştır. Başvurumuz, Şirketimize iletilen 24.12.2019 tarihli Kurul ve 06.01.2020 tarihli Bakanlık yazıları ile, 6 ay içinde Şirketimiz Genel Kurulu tarafından karara bağlanması koşulu ile onaylanmıştır.

4- Kurumsal Yönetim Çalışmaları

Dönem içerisinde;

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

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

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi çalışma esasları, Yönetim Kurulu'nun 19.09.2019 tarihli kararı ile güncellenmiş olup, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/788372> linkinde ve Şirketimiz internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" sayfasının "Kurumsal Yönetim" sekmesinde pay sahiplerimizin ve kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.’nin Şirketimize ilişkin yürüttüğü derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizin 2018 yılında “92,74” olarak belirlenen kurumsal yönetim derecelendirme notu “93,07” olarak teyit edilmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,90, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,17, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,72 şeklindedir.

İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. banka grup şirketleri ve diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemleri, ticari faaliyetler kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, Şirketimizin taraf olduğu işlemler ağırlıklı olarak;

- Kiralama faaliyetlerimiz ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları,
- Ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri, finansal kiralama, kira sertifikası ihracı ve finansal aracılık işlemleri,
- Sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile bankacılık hizmetleri,
- Diğer mal ve hizmet alımları

şeklindedir.

Şirketimizin faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetlerimiz kapsamında ilişkili taraflardan 2019 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 71.657.271.-TL’dir. 31 Aralık 2019 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.’de yer alan hesaplarımızda 74.291.400.-TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönem sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.’den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 32.201.798.-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2019 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara 01.01.2019 – 31.12.2019 dönemi bağımsız denetim raporumuzun 4 no.lu “İlişkili Taraf Açıklamaları” başlıklı dipnotunda yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 199. Maddesi kapsamında hazırlanan *Bağlı Şirket Raporu*’nun sonuç bölümünde;

Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2019 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirket’i zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır” denilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

01.01.2019-31.12.2019 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

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

HUKUKİ İŞLEMLER

1. Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

31 Aralık 2019	
Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	715.995
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	73.575.405
Toplam	74.291.400
İlişkili taraflara Diğer Alacaklar	
Halk Bank A.Ş.	627
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	2.487
Toplam	3.114
Peşin ödenmiş giderler	
Halk Sigorta A.Ş.	414.748
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	7.246
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	4.157.949
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	60.671.562
Toplam	65.251.505
Finansal borçlanmalar	
Halk Bank A.Ş. –Kısa Vadeli	31.143.131
Halk Bank A.Ş. –Uzun Vadeli	1.058.667
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Kısa Vadeli	15.332.102
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Uzun Vadeli	6.217.580
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	367.171.740
Toplam	420.923.220
İlişkili taraflara ticari borçlar	
Halk Sigorta A.Ş.	45.482
Halk Bank A.Ş.	10.322
Toplam	55.804

İlişkili Taraflardan Gelirler

	31 Aralık 2019
<i>Kira gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	43.610.622
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	76.861
Toplam	43.687.483
<i>Faiz gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	6.602.940
Toplam	6.602.940

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği hasılatın %39'u ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraf Giderleri

Giderler	31 Aralık 2019
<i>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</i>	
Halk Sigorta A.Ş.	(1.348.288)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	(28.604)
<i>İlişkili taraflara ödenen faiz ve getiri giderleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	(6.180.291)
<i>İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri</i>	
Halkbank A.Ş.	(630.002)
Toplam	(8.187.185)

1.1 Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1 Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 18 adet taşınmaz Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Bu kiralamar 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 43.610.622-TL tutarındadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Faiz Gelirleri

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 6.602.940.-TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu tutarın 4.797.866.-TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.2 Giderler

a) Banka Faiz Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredisi için 2019 yılında 6.180.291.-TL faiz gideri oluşmuştur. 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 630.002.-TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu tutarın 407.019 TL'si katkı payı, kalan 222.983 TL teminat mektubu ve sair bankacılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.3 Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2019 tarihi itibariyle Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 32.201.798.-TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan kredilerin 27.746.472-TL'si, şirketin İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu kısa vadeli rotatif kredilerden, kalan 4.455.326 –TL'si şirketin 2011 yılında kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredinin yıl sonu bakiyesinden oluşmaktadır. Aylık eşit taksitli kredinin 31.12.2019 tarihi itibariyle kalan tutarı 3.396.659-TL'si kısa vadeli, 1.058.667-TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2019 yılında 6.180.291-TL finansman gideri oluşmuş olup, bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.2 Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

1.2.1 Gelirler

Kira Gelirleri

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Akdeniz Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:45 Konak / İzmir adresindeki taşınmaz, Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2019 yılında

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

yıllık 76.861-TL tutarında kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.2.2 Giderler

a) Sigorta Giderleri

Halk Sigorta A.Ş.

Halk Sigorta A.Ş.'ye yaptırılan, proje, bina, demirbaş ve yangın ile personelimize sağlanan haklar kapsamında ürettirilen sağlık sigortası poliçeleri sonucu, 2019 yılında 1.763.036-TL sigorta gideri oluşmuş olup, 414.748-TL peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş olup, 1.348.288-TL'si dönem gideri olarak gerçekleşmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye yaptırılan bireysel emeklilik ve standart grup hayat sigortası poliçeleri sonucu personele sağlanan haklar kapsamında 2019 yılında 35.850.-TL gider oluşmuş, 7.246-TL'si peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş, 28.604-TL'si dönem gideri olarak gerçekleşmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 60.671.562-TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde 57.512.948-TL'si finansman gideri, 3.158.614-TL'si aracılık hizmetleri komisyonlarından meydana gelmektedir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 11.730.234-TL aktifleştirilen tutar oluşmuştur. Bu işlemin 4.157.949-TL'si finansman giderinden oluşmaktadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

c) Finansman Tutarları

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile finansal kirala sözleşmesi imzalanmış olup, 2019 yıl sonunda 21.549.682-TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan İşlemlere ilişkin olarak 2019 yılında 10.543.188.-TL işlem meydana gelmiş olup, tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile finansal kirala sözleşmesi imzalanmış olup, 2019 yıl sonunda 21.549.682-TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan İşlemlere ilişkin olarak 2019 yılında 4.426.436-TL dönem finansman gideri meydana gelmiş olup, 4.157.949-TL yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

2. Hakim Şirketin Yönlendirmesi ile Yapılan İşlemler

Yoktur.

3. Hakim Şirket ya da Bağlı Şirket Yararına Yapılan İşlemler

Yoktur.

ALINAN ÖNLEMLER

Yukarıda detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayıçları baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz, halka açık Şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu ilgili Tebliğ esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz üçer aylık dönemler itibari ile bağımsız denetim 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 2019 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 2019 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2019 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Gayrimenkul Tablosu

GAYRİMENKULLER	Portföye Alış Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
ARSALAR & PROJELER		
İstanbul Salıpazarı Arsası	26.01.2018	8.200.000
Erzurum Palandöken Arsaları	05.09.2019	14.350.000
Erzurum Yakutiye Arsası	30.09.2019	9.850.000
İUFM “Halk Ofis Kuleleri”	28.10.2010	¹ 1.383.250.000
İzmir Evora	25.08.2017	³ 550.000.000
Bizimtepe Aydos	16.10.2014	² 67.316.824
Erzurum Şehristan Konutları	07.04.2016	² 7.388.411
Eskişehir Panorama Plus	24.01.2012	² 3.755.000
Referans Bakırköy	09.09.2011	² 804.500
Projeler Toplamı		1.494.914.735
BİNALAR		
Park Dedeman Levent Otelі	28.10.2010	275.000.000
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	¹ 313.200.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	¹ 138.500.000
Halk Ofis Şekerpınar	11.09.2012	¹ 94.920.000
İstanbul Salıpazarı Port Bosphorus Otelі	28.10.2010	¹ 85.000.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	40.000.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	33.900.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	33.350.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	27.750.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	¹ 27.100.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	23.700.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	22.750.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	¹ 22.400.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	20.000.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	18.250.000
Bursa Binası	28.10.2010	17.250.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	14.975.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	14.500.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	14.750.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	¹ 14.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	11.550.000
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	11.500.000
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	9.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	8.250.000
Eskişehir B12 Daire	24.01.2012	685.000
Eskişehir B13 Daire	24.01.2012	710.000
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş	10.04.2019	2.358.000
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 BB Nolu Market	16.04.2019	1.666.500
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu Kuruyemiş	10.06.2019	209.500
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu Kuaför	23.05.2019	276.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu Emlakçı	19.09.2019	325.500
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu Eczane	01.10.2019	323.000

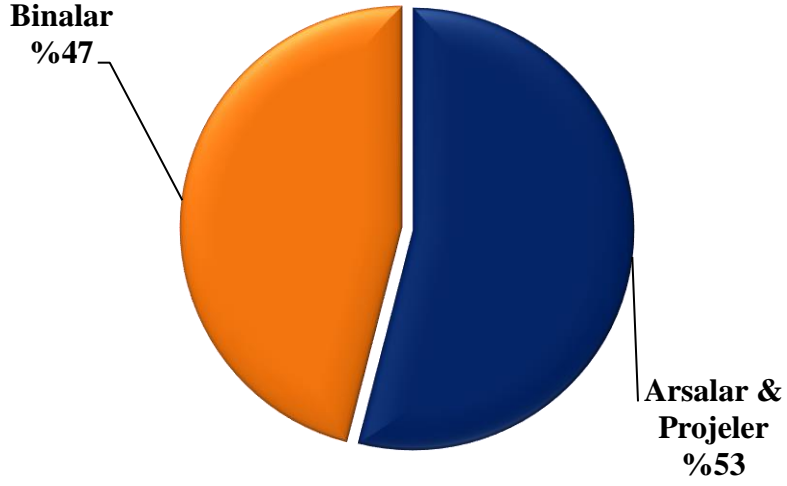
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu Emlakçı	24.10.2019	1.046.500
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu Hediyeleşikçi	22.11.2019	605.000
Binalar Toplamı		1.300.300.000
TOPLAM PORTFÖY		2.795.214.735

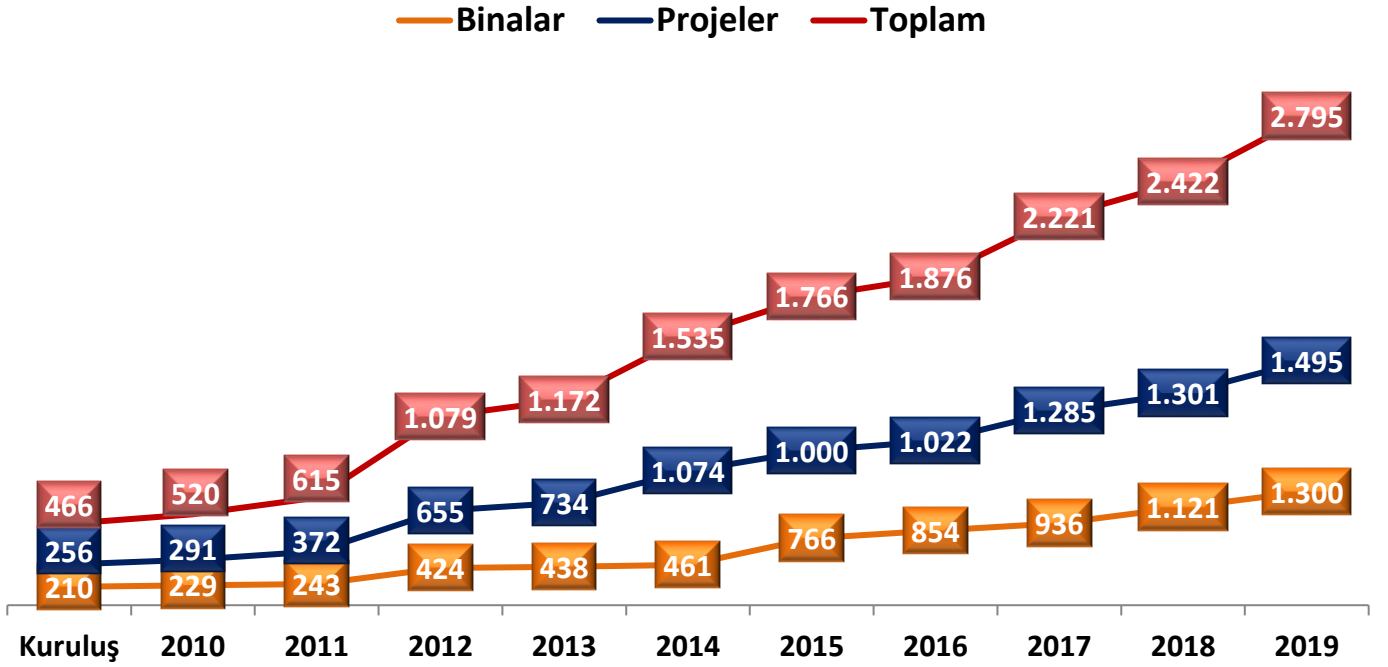
(01.01.2019-31.12.2019 dönemi bağımsız denetim raporunda yer alan değerlerdir.)

- 1- 01.01.2019-31.12.2019 dönemi bağımsız denetim raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.
- 2- 31.12.2019 itibarıyla projelerdeki satılmayan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.
- 3- Projenin ihale bedeli olan 1,7 milyar TL üzerinden Şirketimiz payına düşen satış değeridir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (%65 Adi Ortaklık payının %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



Gayrimenkul Değerleri (TL)



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	KİRACI	KULLANIM AMACI	OCAK-ARALIK KİRA GELİRİ (TL)
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel	21.051.851
Ataşehir Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	16.785.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	7.643.021
Salıpazarı Port Bosphorus Otel	Sapaz Otelcilik	Otel	5.932.952
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.842.051
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.775.067
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.758.321
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.674.592
Beyoğlu Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.436.800
Başkent Binası	Halkbank Ceda Ltd.Şti.	Banka Şubesi Otel	1.446.061
Etiler Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.306.182
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.289.436
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.235.849
Konak Binası 2	Halkbank Halk Emeklilik	Banka ve İştirak Şubesi	1.190.256
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.172.214
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.034.060
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	932.748
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	837.296
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	703.329
Bahçelievler Binası 2*	İpekyol	-	387.000
Panorama Plus B12 Dairesi	Gerçek Kişi	Mülk	33.700
Panorama Plus B13 Dairesi	Gerçek Kişi	Mülk	33.544
Bizimtepe Aydos Ticari / 1-3 Nolu BB**	Yakın Ufuklar A.Ş.	Kreş	82.167
Bizimtepe Aydos Ticari / 17-22 Nolu BB**	Mopaş	Market	58.450
Bizimtepe Aydos Ticari / 13 Nolu BB**	Gerçek Kişi	Kuaför	6.300
Bizimtepe Aydos Ticari / 16 Nolu BB**	Gerçek Kişi	Kuruyemişçi	5.950
Bizimtepe Aydos Ticari / 25 Nolu BB***	Gerçek Kişi	Eczane	2.800
Bizimtepe Aydos Ticari / 23-24 Nolu BB****	Gerçek Kişi	Emlakçı	274
Adapazarı Binası	-	Yıkım Sürecinde	-
Halk Ofis Şekerpınar	-	Pazarlama Sürecinde	-

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Karaköy Binası	-	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Kentsel Dönüşüm Sürecinde	-
TOPLAM			71.657.271

* Kira bedeli 01.04.2019'dan itibaren.

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

*** Kira bedeli 01.12.2019'dan itibaren. Bedel tüm kiranın %50'sidir. (Halk GYO payıdır.)

**** Kira bedeli 30.12.2019'dan itibaren. Bedel tüm kiranın %50'sidir. (Halk GYO payıdır.)

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Şirketin 31 Aralık 2019 itibariyle iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	76.266.214	99.181.512
Duran varlıklar	9.892.027	22.871.423
Kısa vadeli yükümlülükler	(3.922.897)	(8.844.324)
	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem karı	17.636.097	14.254.018

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	9.212.839	40.093.573
Duran varlıklar	-	15.095
Kısa vadeli yükümlülükler	(680.156)	(5.721.325)
	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem karı	199.842	15.495.419

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı		
Dönen varlıklar	19.530.554	8.151.289
Duran varlıklar	2.307.748	15.973.326
Kısa vadeli yükümlülükler	(44.683.306)	(31.392.312)
Uzun vadeli yükümlülükler	(10.254.938)	(2.987.240)
	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
Dönem zararı	(12.581.338)	(9.053.144)

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankadaki nakit	74.286.168	28.814.246
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	724.840	691.954
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	73.561.328	28.122.292
Beklenen zarar karşılığı (-)	(891)	(346)
Diğer hazır değerler (**)	-	11.132
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	74.285.277	28.825.032
Ekisi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(84.178)	(223.504)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	74.201.099	28.601.528

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

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	73.343.707	10,75%	5.02.2020
TL	128.113	10,24%	2.01.2020
TL	7.501	9,50%	2.01.2020
TL	82.007	10,49%	2.01.2020
	73.561.328		

Tamamlanan Projeler

Park Dedeman Levent Otel



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

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

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

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

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli

: İstanbul

İlçesi

: Bakırköy

Son Ekspertiz Değeri

: 804,5 bin TL

(31.12.2019 itibariyle Halk GYO'ya ait satılmayan bağımsız bölümlerin değeridir.)

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

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

Eskişehir “Panorama Plus”



İli

: Eskişehir

İlçesi

: Odunpazarı

Son Ekspertiz Değeri

: 3,8 milyon TL

(31.12.2019 itibarıyla satılmayan 6 adet bağımsız bölümün toplam değeridir)

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

2013 yılı Kasım ayında inşaat ve satış süreci başlayan proje 2015 yılında tamamlanmıştır. Satışları devam eden projenin 31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirketimiz portföyünde satılmayan toplam 6 bağımsız bölüm kalmıştır.

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

Kocaeli Şekerpınar Projesi



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

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

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

Projenin yaklaşık 53 bin m²'lik B Blok kısmı olan "Halk Ofis Şekerpınar" ın ise satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.

İstanbul “Bizimtepe Aydos”



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sancaktepe
Ekspertiz Değeri (31.12.2019 itibariyle projede satılmamış 272 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	:	73,6 milyon TL
Yüklenici Firma	:	Haldız İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Kasım 2015
Proje Bitiş Tarihi	:	Mayıs 2018
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1037 Konut + 47 Ticari
Satılan Ünite Sayısı (31.12.2019 itibariyle)	:	812 Konut

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

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

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

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

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli

: Erzurum

İlçesi

: Yakutiye

Tüm Proje Ekspertiz Değeri

: 7,4 milyon TL

(31.12.2019 itibariyle projede satılmamış 32 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)

Yüklenici Firma

: Er Konut İnşaat A.Ş.

İnşaat Başlama Tarihi

: Mayıs 2016

Proje Bitiş Tarihi

: Mayıs 2018

Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı

: 632 Konut + 13 Ticari

Satılan Ünite Sayısı

: 605 Konut + 8 Ticari

(31.12.2019 itibariyle)

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

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

Salıpazarı Otel



Eski Hali



Yeni Hali

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu - Salıpazarı
Bina Proje Değeri	:	85 milyon TL
<small>(31.12.2019 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)</small>		
Kira Süreci	:	20 yıl
Açılış Tarihi	:	2018

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

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

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

Devam Eden Projeler

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri” Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Yüklenici Firma	:	YDA İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2021
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%33
İnşaat Alanı	:	425.000 m2
Proje Değeri	:	1.383 milyar TL

(31.12.2019 itibariyle projenin maliyet değeridir.)

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

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

Evora İzmir Projesi



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

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

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 47 bin m2'lik parseller üzerinde ticaret+turizm+konut alanı+park alanı+camii alanı inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 25.08.2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir. İnşaat öncesi çalışmaları devam eden proje için satış süreci başlatılmıştır.

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

Projede, avan proje ve ruhsat projeleri çalışmalarının tamamlanmasını takiben K,L,B3 ve C bloklar için inşaat ruhsatı alınmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	74.285.277	28.825.032
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.783.856.463	2.397.707.741
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		181.067.390	206.260.620
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.039.209.130	2.632.793.393
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	410.240.038	290.545.287
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	23.167.097	24.078.915
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.578.219.682	2.261.618.820
	Diğer kaynaklar		27.582.313	56.550.371
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.039.209.130	2.632.793.393
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	74.286.168	28.814.246
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	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	216.456.082	219.069.644
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri III-48.1. sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

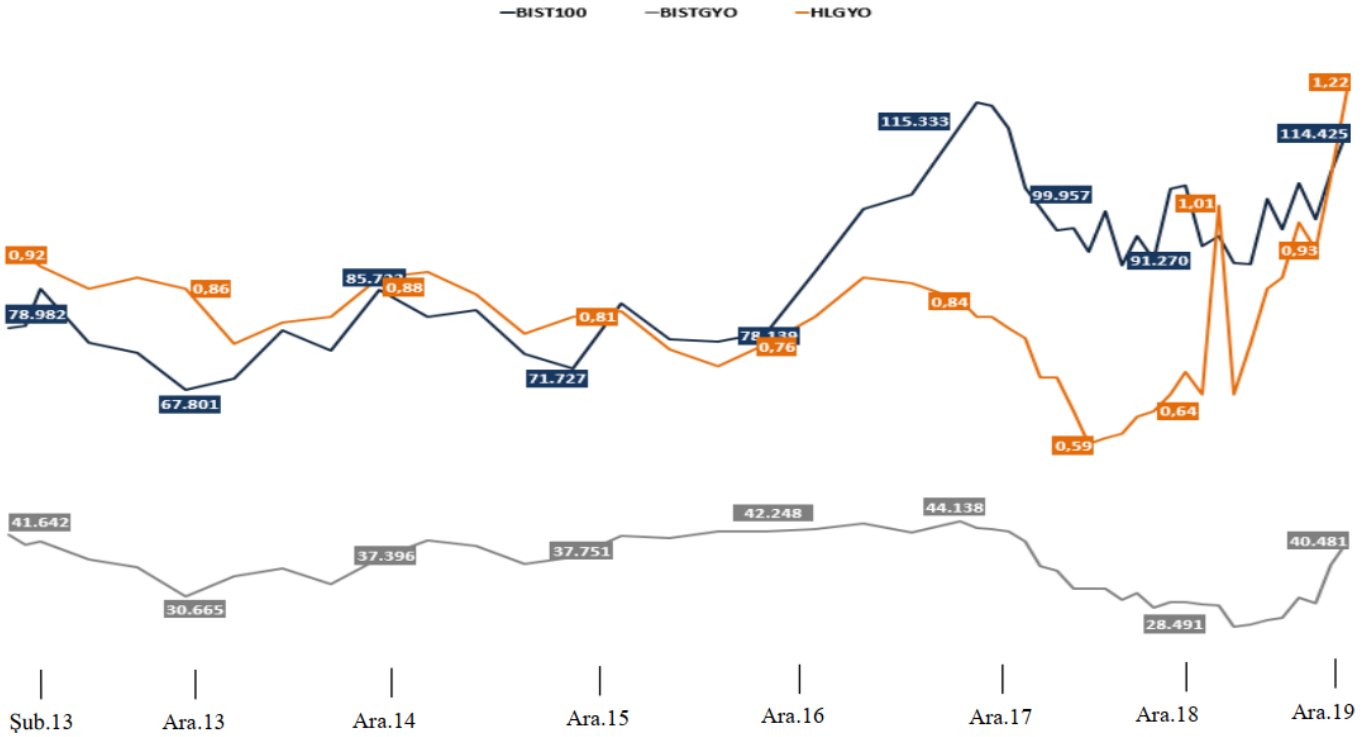
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	91,6%	91,07%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	2,44%	1,09%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	25,21%	23,6%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	2,44%	1,09%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--

HİSSE PERFORMANSI

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

Aralık 2019 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			1,22
Toplam Paylar	928.000.000		1.132.160.000
Halka Açık Toplam Paylar	259.839.817	28,00	317.004.577
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	165.336.132	17,82	201.710.082
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	68.341.356	7,36	83.376.455
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	26.162.328	2,82	31.918.041

Aralık 2019'de bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %25,37 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %42,09 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %90,63 oranında değer artışı yaşarken, Aralık ayı kapanışını 1,22 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibariyle piyasa değeri büyüklüğü açısından **1.132 milyon TL** ile sektörde **7. 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 Tespiti Komitesi’ne ve üst yönetime eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

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

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

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

2019 YILINDA HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

- **Bağımsız Denetim Şirketi**
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(Deloitte)
- **Derecelendirme Şirketi**
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.
- **Ekspertiz Şirketleri**
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- **Reklam Ajansı**
M&G Reklam Hizmetleri
- **PR Ajansı**
Grup7 İletişim Danışmanlığı A.Ş.

Şirketimizin 01.01.2019–31.12.2019 döneminde hizmet aldığı bu şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlık yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler, gerekse şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

DİĞER KONULAR

İnsan Kaynakları

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

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

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

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

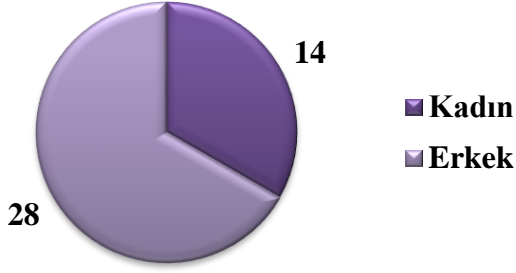
Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları'na ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

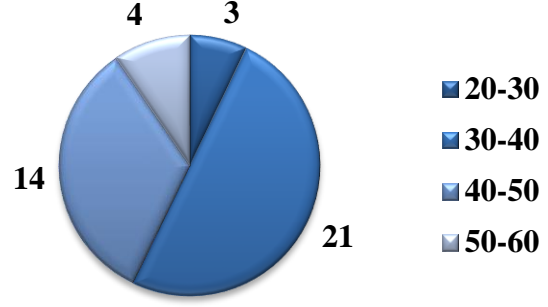
Halk GYO faaliyetlerini; Yönetim Kurulu'na bağlı İç Denetim Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü ile, Genel Müdürlük makamına bağlı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Müdürlüğü ve iki Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki beş Müdürlük ve bunlara bağlı Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 42'dir. (31 Aralık 2018: 38)

Şirketimizin organizasyon yapısı ve çalışan profili aşağıdaki gibidir:

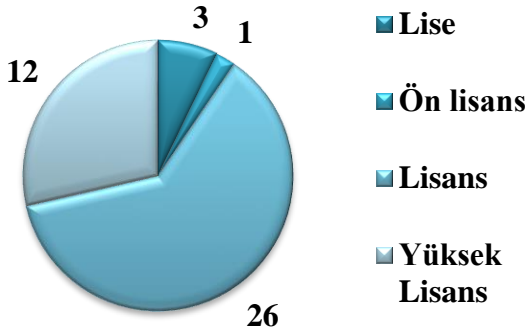
Çalışan Sayısı (kişi)



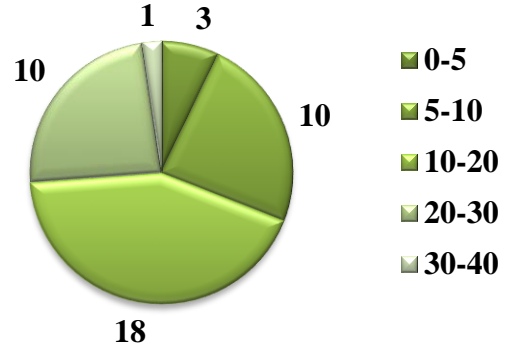
Yaş Dağılımı (kişi)



Eğitim Dağılımı (kişi)



Toplam İş Tecrübesi (kişi)



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

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

Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket'in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. Halk GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2019 yılında Yabancı Dil, Finansal Yönetim, Vergi, Muhasebe ve Gayrimenkul Teknik konularına ilişkin mesleki bilgilerini güncelleme ve yetkinliklerini geliştirme amaçlı farklı eğitimlere katılımları sağlanmıştır.

Seçme ve Yerleştirme Süreci

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 değerlendirmeye 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.

Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde, Teknik Yapı - HalkGYO Adi Ortaklığı (%50/%50) tarafından, İzmir İlinde yer alan Osman Öksüz parkı yenileme çalışmaları için bağış ve yardım kapsamında ödeme yapılmış olup, Şirketimiz payına düşen ödeme tutarı 625.000.-TL olmuştur.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

01.01.2019–31.12.2019 döneminde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava mevcut değildir. 01.01.2019-31.12.2019 döneminde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.

HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Şirketimiz kayıtlı sermaye tavan süresinin uzatılması ve kayıtlı sermaye tavanını 1.500.000.000.-TL'den 2.500.000.000.-TL'ye yükseltilmesi ile ilgili olarak esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin revize edilmesi onay sürecine ilişkin Ticaret Bakanlığı'na yapmış olduğumuz başvuru neticesinde; ilgili madde tadilinin, Bakanlık

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

tarafından iletilen 06.01.2020 tarihli yazısı ile, Şirketimiz Genel Kurulu tarafından onaylanması koşuluyla, uygun görüldüğü Şirketimize bildirilmiştir.

2020 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den hizmet alınmasına, 2019 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için de "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü Sayın Dr. Feyzullah YETGİN, 11.02.2020 tarihinde istifa görevinden ayrılmıştır. Yönetim Kurulumuz tarafından, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Erdal BEKİN'in, Sayın Yetgin'in istifası ile boşalan Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, atanmasına ve Genel Müdür Yetki ve Görevlerini yerine getirmek üzere Genel Müdürlük görevini vekaleten yürütmesine, karar verilmiştir.

Ek 1:
Varlıklara İlişkin 2019 Yılı Sonu Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR & PROJELER

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

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

ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI (12580 ve 12581 ADA)

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

ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI (12476 ADA)

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

ERZURUM YAKUTİYE ARSASI

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

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ “HALK OFİS KULELERİ”

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

İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

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

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

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

REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

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

ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” KONUT PROJESİ

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

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

İSTANBUL “PARK DEDEMAN LEVENT OTEL”

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

ŞEKERPİRAR BİNALARI

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

İSTANBUL SALIPAZARI PORT BOSPHORUS OTELİ

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

İSTANBUL ATAKÖY BİNASI

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

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

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

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

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

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

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

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

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

İSTANBUL ETİLER BİNASI

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

İSTANBUL FATİH BİNASI

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

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

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

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

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

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

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

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

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

ANKARA KIZILAY BİNASI

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

ANKARA BAŞKENT BİNASI

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

İZMİR KONAK BİNASI 1

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İZMİR KONAK BİNASI 2

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

BURSA BİNASI

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

KOCAELİ BİNASI

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

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

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

Ek 2:

2019 Yılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

BÖLÜM I – Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyum seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA) tarafından 2019 yılı içerisinde yapılan çalışma neticesinde kurumsal yönetim derecelendirme notumuz “93,07” olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,90, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,17, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,72 şeklindedir. SAHA tarafından hazırlanan derecelendirme raporu Şirket internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde, “Derecelendirme Notları” başlığı altında yer almaktadır.

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

Şablonlar vasıtasıyla yapılan raporlamalara ilişkin açıklayıcı bilgiler ise aşağıda detaylandırılmıştır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2- Yatırımcı İlişkileri Birimi

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

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

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

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta	Lisans Bilgisi
Uğur GÜNEY	Müdür	216 600 10 25	ugur.guney@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme/ Kredi Derecelendirme Lisansları
Serpil YÖRÜK	Yönetmen	216 600 10 33	serpil.yoruk@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme / Türev Araçlar Lisansları
E. Melis BULAK	Uzman	216 600 10 15	eylulmelis.bulak@halkgyo.com.tr	İleri Düzey Lisansı
M. Erhan ÇELEBİ	Uzman Yrd.	216 600 10 06	mustafaerhan.celebi@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü esas itibarıyla;

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

görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

Pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapan Yatırımcı İlişkileri, yıl içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi'nin toplantılarının tamamına iştirak etmiş, birim 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.

Dönem içerisinde, Yatırımcı İlişkileri tarafından, bireysel ve kurumsal yatırımcılardan telefon ve e-posta yolu ile gelen bilgi talepleri karşılanmış, yerli ve yabancı kurumsal yatırım şirketleri veya aracı kurum analistleri ile toplantılar gerçekleştirilmiştir.

3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

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

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

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

Esas sözleşmede 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 21 (yirmi bir) gün önce genel kurul bilgilendirme dokümanları, mali tablolar ve faaliyet raporları şirket merkezinde, şirket internet sitesinde ve pay sahiplerimizin kolaylıkla ulaşabileceği yerlerde hazır bulundurulur. Pay sahiplerinin Genel Kurul'da soru sorma hakları, gündem maddeleriyle ilgili öneri sunmaları, verdikleri öneriler üzerinde konuşma yapmaları Divan tarafından usulüne uygun olarak sağlanmaktadır. Bölünme, önemli tutarda malvarlığı satımı, alımı, kiralanması gibi önemli nitelikteki kararların Genel Kurul tarafından alınması konusunda esas sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Bu konular esas sözleşme hükümlerince Genel Kurulca seçilen ve yetkilendirilen Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanmaktadır. Genel Kurul tutanakları Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmakta olup şirket merkezinde sürekli pay sahiplerine açık tutulmakta ve internet sitemizde de yer almaktadır.

9 Nisan 2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,76 oranında katılımı Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunulan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ve Şirket Genel Müdür ve diğer üst düzey yetkilileri katılım göstermiştir.

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

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2018 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 TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, Kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi, gündem ve tadil taslağını da ihtiva edecek şekilde, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket İnternet 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, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine eklenmiştir. 2018 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinden, internet sitesi üzerinden ve www.kap.gov.tr adresinden edinilecek şekilde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

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

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

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

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in 1.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 928.000.000 toplam pay, 15.013.259,635 adet A Grubu ve 912.986.740,365 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. Azlık payları, Şirket yönetiminde temsil edilmemektedir. Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamaktadır.

Bununla 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 Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Kar Payı Tebliği çerçevesinde revize edilerek, Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan revize politika, kamuya duyurulmuş, Şirketin faaliyet raporunda ve internet sitesinde yer almıştır. Revize edilen politika çerçevesinde, 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.

Dönem içerisinde yapılan 2018 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2018 yılı dağıtılabilir dönem karının yüzde 6,35'ine isabet eden 5.000.000 TL'lik kısmın nakit olarak 17.04.2019 tarihinde, yüzde 88,90'ına isabet eden 70.000.000 TL'lik kısmın ise bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına karar verilmiş, sermaye artırımı işlemi 20.06.2019 tarihinde başlamıştır.

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 gözetecek şekilde, ticari sır veya Şirket'in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan bilgileri, zamanında, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir şekilde açıklamayı benimsemektedir.

Şirketimiz 2010 yılından itibaren geçerli olacak şekilde Bilgilendirme Politikasını belirlemiş ve 2010 yılı Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların bilgisine sunmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımladığı "Özel Durumların Kamuya Açıklanması Tebliği" çerçevesinde revize edilen politika, 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan politika kamuya duyurulmuş olup, şirketin faaliyet raporunda yer almıştır. İnternet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" başlığının altında yer alan "Kurumsal Yönetim" kısmında "Kurumsal Politikalar" bölümünden ulaşılabilmektedir.

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

Dönem içerisinde geleceğe yönelik tahminlerin kamuya açıklanması hususunda, 2018 yılsonu faaliyet raporunda 2019 hedeflerine değinilmiş, 2019 yılsonu faaliyet raporunda de söz konusu hedeflere ilişkin açıklamalar aynı başlık altında kamuoyu ile paylaşılmıştır.

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 numaralı ilke çerçevesindeki ve ilgili diğer kanun ve mevzuatlarda bulunması belirtilen 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, yabancı yatırımcıların da yararlanması amacıyla, ayrıca İngilizce olarak da yer verilmektedir.

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

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

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

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

10- Faaliyet Raporu

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

Şirket faaliyetlerine ilişkin temel bilgilerin yanı sıra, yönetim kurulu üyeleri ve komitelere ilişkin detaylı bilgilere de faaliyet raporunda yer verilmesine özen gösterilmektedir. Bu kapsamda; yönetim kurulu üyelerinin özgeçmişleri, Şirket içindeki yetki ve sorumlulukları ile Şirket dışında yürüttükleri görevler, Şirket'in ana faaliyeti alanında Şirket tüzel kişiliği ile veya Şirket'in

sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem yapıp yapmadığı, Şirket ile herhangi bir borç ilişkisine girip girmediği, üyelere sağlanan mali haklar ve bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları; yönetim kurulunun çalışma esasları, yıl içerisinde gerçekleştirilen toplantı sayısı, toplantılara katılım durumu, alınan karar sayısı ve kararların alınma şekli hakkında bilgi; yönetim kurulu komitelerinin yapısı, çalışma esasları, yıl içerisinde yürütülen faaliyetler, toplantı ve karar sayılarına ilişkin bilgi ile komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulu değerlendirmesine faaliyet raporunda yer verilmektedir.

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

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

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

11- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermekte ve bütün menfaat sahiplerinin hakları, Şirketimiz "Etik İlkeleri" çerçevesinde gözetilmektedir. Menfaat sahipleri Şirket tarafından kamuya yapılan özel durum açıklamaları, basın bültenleri, faaliyet raporları, 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 bilgi, 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.

Dönem içerisinde menfaat sahiplerini bilgilendirme amacıyla Şirketimiz tarafından, 4 adet faaliyet raporu, 4 adet basın bülteni yayını ve 61 adet özel durum açıklaması yapılmıştır.

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 yıl içerisinde Şirketimiz, birçok sektörel organizasyon ve konferansa sponsor olarak sektörün gelişimine verdiği desteği de sürdürmüştür.

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

15- Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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. 2019 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								
Adı-Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklık a Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklık taki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Göreve Seçilme Tarihi/	Durumu
MEHMET EMİN ÖZCAN	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	BANKACI	-	T.HALK BANKASI A.Ş. BAĞIMSIZ YK ÜYESİ / HALK VKŞ A.Ş. YK BAŞKANI	-	-	Haziran 2019	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye
MEVLÜT UYSAL	YÖNETİM KURULU BŞK. VEKİLİ	BÜROKRAT	-	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YK ÜYESİ	-	-	Haziran 2019	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye
ALİ CEBECİ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	T. HALK BANKASI A.Ş. TEFTİŞ KURULU BAŞKANI	-	-	Nisan 2019	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
MEHMET TANRIVERDİ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	T. HALK BANKASI A.Ş. İNŞAAT EKSPERTİZ VE GAYRİMENKUL YÖNETİMİ DAİRE BAŞKANI	-	-	Nisan 2019	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
DURSUN ALİ KILICLI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	T. HALK BANKASI A.Ş. KURUMSAL VE TİCARİ PAZARLAMA 1 DAİRE BAŞKANI	-	-	Haziran 2019	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
ERDAL BEKİN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ – GENEL MÜDÜR V.	MÜHENDİS	GRUP BAŞKANI	-	-	-	Şubat 2020	İcracı Üye/ Bağımsız Üye Değil

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket’te 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 2019 yılsonu faaliyet raporunda yer verilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2019 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

16- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

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

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

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

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

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

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

Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, "Ticaret

Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Esas Sözleşmenin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

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

Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 43 kez toplanmış ve bu toplantılarda 61 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

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

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

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

17- Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

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

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Komite	Başkan	Bağımsızlık Durumu	Üye	Bağımsızlık Durumu
Denetimden Sorumlu Komite	Mehmet Emin ÖZCAN	Bağımsız	Mevlüt UYSAL	Bağımsız
Kurumsal Yönetim Komitesi	Mehmet Emin ÖZCAN	Bağımsız	Dursun Ali KILICLI Uğur GÜNEY	Bağımsız Değil Bağımsız Değil-İcracı
Ücretlendirme Komitesi	Mehmet Emin ÖZCAN	Bağımsız	Ali CEBECİ	Bağımsız Değil
Riskin Erken Tespiti Komitesi	Mehmet Emin ÖZCAN	Bağımsız	Mevlüt UYSAL	Bağımsız

Şirket Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 5 icracı olmayan toplam 6 üyeden oluşmakta olup, 2 üye bağımsız yönetim kurulu üyesi statüsündedir. İlgili mevzuat gereği, komitelerde en az bir bağımsız üyenin yer alması gerekliliğinden dolayı, mevcut yapılanmada bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görevlendirilmiştir.

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

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

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 8 defa toplanmış olup, 4 adet karar almıştır.

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

Ücretlendirme Komitesi, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar. Komite yıl içerisinde 2 defa toplanmış olup, 2 adet karar almıştır.

Komitelerin dönem içerisindeki çalışmalarına ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirme Raporuna 2019 yılsonu faaliyet raporunun 1 no'lu başlığı altında yer verilmiştir.

18- Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirkette, risk yönetimi, iç denetim ve iç kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenmelere uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri “İç Denetim Risk Yönetimi 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 Yönetimi 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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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 kullanmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanmamış 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 1.963.398.-TL'dir.