



2024 FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	6
Şirket Bilgileri.....	6
Tarihçe	7
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	11
Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar	11
Sermaye artırımı ve temettü	12
Geri Alım Programı	12
Şirketin Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri	13
2. ŞİRKET'İN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ	13
Yönetim Kurulu & Üst Yönetim	13
Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları.....	17
Yönetim Kurulu Komiteleri	18
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	21
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler.....	21
İnsan Kaynakları	22
3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	24
Portföye İlişkin Çalışmalar	24
Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar	25
Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları	25
İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu)	26
Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri.....	31
Ekonomik Gelişmeler	32
Sektörel Gelişmeler	33
4. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	34
Gayrimenkul Tablosu	34
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	35
Tamamlanan Projeler	36
Devam Eden Projeler	43
Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler	47
5. FİNANSAL DURUM	48
Müşterek Faaliyetler Yürütülen Şirketlere İlişkin Finansal Bilgiler	50
Hisse Performansı	51
6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ	52

7. DİĞER HUSUSLAR	53
Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri	53
Yardım ve Bağışlar	55
Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar.....	55
Hizmet Alman Şirketler	56
8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM ÇALIŞMALARI	56
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı.....	56
9. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	57
Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı.....	57
10. HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR	59
Ek 1: Gayrimenkullere İlişkin Güncel Değerleme Rapor Özetleri	60
İletişim Bilgileri	67

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun **Seri II No:14-1, Seri III No:48-1 ve Seri II No:17-1** Sayılı Tebliği ve **28 Ağustos 2012** tarihli **Yönetmelik** metinleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI DEĞERLENDİRMESİ

Değerli İş Ortaklarımız,

2024 yılı, küresel ölçekte yaşanan jeopolitik gerilimler ve ekonomik belirsizliklerin etkisiyle dalgalı bir dönem olarak şekillendi. Ancak, ülkemiz güçlü liderlik, sağlam ekonomik altyapısı ve kararlı yönetim anlayışıyla bu süreci başarıyla yönetti. Ekonomik istikrarın korunması ve yatırımcı güveninin sağlanması, sektörümüz açısından sağlam bir zemin oluşturdu. Gayrimenkul sektörü ise değişen piyasa koşullarına ve gelişen ihtiyaçlara hızla uyum sağlayarak her zaman güvenli ve uzun vadeli bir yatırım aracı olmayı sürdürdü.

Bu doğrultuda Halk GYO olarak, Türkiye Yüzyılı vizyonu çerçevesinde gayrimenkul sektörünün modern, yenilikçi ve çevre dostu dönüşümüne öncülük etmeye devam ediyor; ülkemizin ekonomik büyüme hedefleriyle uyumlu projeler geliştirerek, sadece bugünün değil, geleceğin de yaşam alanlarını inşa etmeyi amaçlıyoruz.

Öncü kimliğimiz doğrultusunda, LEED sertifikalı ve yenilikçi mimari anlayışımızla çevre dostu ve akıllı şehir çözümlerini benimseyen projeler hayata geçirirken, insanı merkeze alan yaklaşımımızla yaşam kalitesini artıran sürdürülebilir yapılar tasarlıyoruz.

2010 yılında 477 milyon TL özkaynak ile başladığımız yolculukta, 2024 yılsonu itibarıyla aktif büyüklüğümüzü 48 milyar TL'ye ve özkaynaklarımızı 31 milyar TL'nin üzerine taşıdık. Finansal istikrarımızı koruyarak, sürdürülebilir büyüme ve kârlılık odaklı yatırımlarla katma değer sağlayan projeler hayata geçirmeye devam ediyoruz.

Çevreye duyarlılık ilkesiyle tasarladığımız Dilovası Modern Sanayi Sitesi projemiz ile yatay mimarisi ve geniş peyzaj alanlarıyla bölgenin gözde projeleri arasında yerini alan Paye Sakarya ve İzmir'in kalbi Alsancak'ta yükselen Evora İzmir projelerimizde satışlarımız devam ederken, Türkiye'nin küresel finans alanındaki vizyonunun önemli bir göstergesi olan İstanbul Finans Merkezi'ndeki "Halk Ofis Kuleleri" projemizi tamamlayarak, ana hissedarımız Halkbank'a teslim ettik.

Yaptığımız her işte ve ortak olduğumuz her projede insana, çevreye, yatırımcıya ve ülke ekonomimize duyduğumuz sorumluluk bilinciyle hareket ediyoruz. Yapılarımızı modern yaşamın gerekliliklerine ve sürdürülebilirlik yaklaşımımız ile inşa ederken, maksimum verimlilik sağlayan yenilikçi çözümler geliştiriyor; ileri teknolojiyle donatılmış, çevreye duyarlı ve geleceğe değer katan yaşam alanları hayata geçiriyoruz.

Elde ettiğimiz tüm başarıların arkasında, stratejik yönetim anlayışımız, sektörel bilgi birikimimiz ve alanında uzman ekibimizin titizlikle yürüttüğü çalışmalar yer alıyor. Halk GYO Ailesi olarak, 2024 yılını önemli başarılarla imza atarak geride bırakmanın onurunu yaşıyoruz.

Geleceğe güvenle bakarken, güçlü sermaye yapımız ve stratejik yatırım anlayışımızla sürdürülebilir büyümeyi desteklemeye ve ülkemizin ekonomik kalkınmasına katkı sağlamaya kararlılıkla devam edeceğiz.

Tüm bu başarılarımızda desteğini esirgemeyen kurucumuz ve ana hissedarımız Halkbank'a, özverili çalışmalarıyla bu başarıya katkı sağlayan tüm çalışma arkadaşlarıma ve bize güvenen tüm paydaşlarımıza şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,
Fatih ŞAHBAZ
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR DEĞERLENDİRMESİ

Değerli İş Ortaklarımız,

2024 yılı, dünya genelinde yaşanan jeopolitik gerilimler ve ekonomik belirsizliklerin etkilerini hissettiğimiz ancak hedeflerimize ulaşmak için kararlılıkla çalışarak başarıyla tamamladığımız bir yıl oldu.

Sektörümüz açısından değerlendirildiğinde, gayrimenkul ve inşaat sektörü, küresel ekonomik dalgalanmalardan etkilenmiş olsa da talebin güçlü olduğu alanlarda büyüme ivmesini korumuştur. Ülkemizde özellikle mega projeler, kentsel dönüşüm çalışmaları, sanayi ve ticari alanlara yapılan yatırımlar sektörü canlı tutmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, sektördeki dönüşümü destekleyen yenilikçi strateji ve inovasyon odaklı yaklaşımlar, maliyet yönetiminin etkinleştirilmesi, dijitalleşme süreçlerinin hızlandırılması, müşteri odaklı anlayışın güçlendirilmesi ve sürdürülebilir çevreci uygulamaların yaygınlaştırılması gibi adımlar uzun vadeli büyüme ve sürdürülebilir kalkınma açısından önemli bir yere sahiptir.

Zorlayıcı küresel koşulların hâkim olduğu bir yılı geride bırakırken, Halk GYO olarak sürdürülebilir büyüme hedefimizi gerçekleştirmek ve her türlü dalgalanmayı başarılı bir şekilde yönetebilmek için yönetim kalitemiz ve uzman kadromuzla iş yapış modelimizi güçlendirdik. Sektör olarak da oldukça zorlu geçen bu dönemi başarılı sonuçlarla tamamladık. Şirketimiz, yıl boyunca gerçekleşen konut ve gayrimenkul satışlarının, düzenli kira gelirlerinin ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının sağladığı katkı ile yılsonunda 1,2 milyar TL net kâr açıklamış ve 31 milyar TL özkaynak ile 48 milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmıştır.

Halk GYO olarak, “Doğru Lokasyonda Doğru Proje” anlayışıyla, yatırımcılarımıza ve ülkemize karşı duyduğumuz sorumluluk bilinciyle hareket ediyor, sürdürülebilir gayrimenkul yaklaşımını rotamızın temel taşı olarak benimsiyoruz. Modern yaşamın gerekliliklerine uygun, enerji verimliliği sağlayan ve ileri teknolojiyle donatılmış yenilikçi yapılar tasarlayarak, daha yaşanabilir bir dünya için çalışmalarımızı sürdürüyoruz.

İzmir’in kent yaşamına uygun, yenilikçi bir mimari yaklaşımla tasarlanan Evora İzmir projemiz ile birlikte, yatay mimarisi ve geniş peyzaj alanlarıyla Sakarya’nın en iyi konsept yaşam projesi olarak nitelendirdiğimiz Paye Sakarya’da satış faaliyetlerimiz devam ederken, aynı zamanda sanayi ve ticaret alanında modern üretim ve lojistik ihtiyaçlarına yanıt veren Dilovası Modern Sanayi Sitesi projemiz hızla yükselmektedir.

Ülkemizin ve Şirketimizin mega projelerinden biri olan İstanbul Finans Merkezi’nde, Halk GYO olarak, inşa ettiğimiz 46 ve 34 katlı Halk Ofis Kulelerimiz ile projenin önemli paydaşlarından biri olmak, bizim için büyük bir onur kaynağıdır. Bu projeye birlikte, Türkiye’nin finansal açıdan dünyadaki konumunu güçlendirmek ve ülkemizin ekonomik kalkınmasına katkı sağlamak için çalışmalarımıza hız kesmeden devam edeceğiz.

Halk GYO olarak; Türkiye’ye değer katan ve dünya standartlarında projeler geliştirme misyonumuz doğrultusunda, 2025 yılının büyüme yolculuğumuza ivme kazandıracak ve yeni başarılar elde edeceğimiz verimli bir yıl olmasını temenni ediyoruz.

Şirketimize desteğini esirgemeyen ana ortağımız Halkbank başta olmak üzere, tüm hissedarlarımıza, saygıdeğer Yönetim Kurulu üyelerimize ve çok değerli çalışanlarımıza teşekkür eder, şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla
Erdal BEKİN
Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

1. GENEL BİLGİLER

Faaliyet raporunun ait olduğu hesap dönemi: 01.01.2024 – 31.12.2024

Şirket Bilgileri

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

Şirketimiz; faaliyetlerinde, portföy yatırım ve yönetim politikaları ile sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. Şirketimiz 22 Şubat 2013 itibarıyla halka arz edilmiş olup, paylarının yüzde 28’i, “HLGYO” kodu ile Borsa İstanbul’da YILDIZ PAZAR I. Grup’ta işlem görmektedir. Şirket payları, BIST GYO / BIST TÜM / BIST MALİ / BIST KURUMSAL YÖNETİM / BIST TÜM-100 / BIST YILDIZ / BIST 500 endekslerine dahildir.

Kayıtlı Sermaye Tavanı	7.500.000.000
Çıkarılmış Sermaye	3.680.000.000
Vergi Dairesi / Vergi No	Kozyatağı Vergi Dairesi / 4560466076
Ticaret Sicil No	751122
Mersis No:	0456046607600015
Merkez Adresi	Barbaros Mah. Begonya Sok. WBC İş Merkezi No: 2h Ataşehir/İstanbul
Telefon Numarası	216 600 10 00
Faks Numarası	216 594 53 72
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr
E-posta	info@halkgyo.com.tr
KEP Adresi	halkgyo@hs02.kep.tr
Bağımsız Denetim Şirketi	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

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...

Tarihçe

2010-2011

Ekim 2010

Kuruluş

Nisan 2011

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

Eylül 2011

Bakırköy arsasının portföye katılması

Aralık 2011

Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması

**Gayrimenkul satışının kârlılığa yaptığı katkı ile ilk mali yılda (2011) 30 milyon TL net kâr elde edilmes...*

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 Şekerpinar arsasının portföye katılması

Eylül 2012

Şirketimiz Genel Müdürlüğü’nün Şerifali bölgesine taşınması

2013

Ocak 2013

Levent Otel projesine başlanması

Ocak 2013

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

Şubat 2013

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

Nisan 2013

Eskişehir Panorama Plus konut projesine başlanması

Ağustos 2013

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

Aralık 2013

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

2014

Ocak 2014

Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Mart 2014

Halk Ofis Şekerpinar için inşaat ruhsatının alınması

Eylül 2014

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

Ekim 2014

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

Aralık 2014

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi için ÇED kararının alınması

2015

Mart 2015

Salıpazarı Binasının otel projesine dönüştürülmesi ve 20 yıllığına kiralanması

Haziran 2015

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesinin inşaat yapı izin ruhsatlarının alınması

Temmuz 2015

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

Eylül 2015

Panorama Plus projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Kasım 2015

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

Aralık 2015

Şekerpinar Bankacılık Merkezi’nin 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

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesinde ana yüklenici seçimi için ihale sürecine başlanması

Kasım 2016

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

Aralık 2016

Halk Ofis Şekerpinar için kiralama/satış sürecinin başlatılması

Aralık 2016

IUFM Halk Ofis Kuleleri 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 Şekerpinar binasının pazarlama süreci için danışman firma seçimi

Temmuz 2017

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

Ağustos 2017

İzmir Evora 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 dahil 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 derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi

Eylül 2018

Evora İzmir projesinin ilk 451 adetlik bağımsız bölümü için yapı ruhsatının alınması ve ön satışların başlaması

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 derecelendirilerek; 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

2020**Temmuz 2020**

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

Ekim 2020

Portföyümüzde yer alan Beyoğlu Binasının Taksim Yatırım Gayrimenkul A.Ş.'ye kiralanması

Kasım 2020

Şirketimizin 9,31 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,29 olarak güncellenmesi

Aralık 2020

Gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet göstermek üzere Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. unvanı ile 15.000.000.-TL sermayeli bir şirket kurulması

Aralık 2020

Şirketimiz portföyünde yer alan Nişantaşı Binasının, Şirketimiz bağlı ortaklığı Halk Yapı Geliştirme A.Ş.'ye satılması

2021**Şubat 2021**

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun 9,22 olarak belirlenmesi

Şubat 2021

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı konumunda olan Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. ile Marmara Metal Mamulleri Ticaret A.Ş. arasında "Dilovası Sanayi Projesi" için hasılat paylaşımı sözleşmesinin imzalanması

Nisan 2021

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirilerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun "AA+ (Trk)/Stabil", Kısa Vadeli Ulusal Notunun ise "A-1+ (Trk)/Stabil" olarak belirlenmesi

Ekim 2021

Şirketimizin Sürdürülebilirlik Komitesi'nin kurulması

Aralık 2021

Şirketimizin "Adapazarı Projesi" için asgari 30 milyon TL hasılat beklentisi ile "İş Birliği Protokolü" imzalanması

2022**Nisan 2022**

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

Antalya arsalarının portföye dahil edilmesi

Mayıs 2022

Gayrettepe Binasının portföye dahil edilmesi

Haziran 2022

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

Kasım 2022

Dilovası Modern Sanayi Sitesi projesinin lansmanı ve ön satışlarına başlanması

2023**Nisan 2023**

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

Mayıs 2023

Şekerpınar B Blok binasının satışı

Haziran 2023

Gayrettepe Binasının satışı

Aralık 2023

Ataşehir Finans Kule binasının teknopark olarak kiraya verilmesi

2024**Şubat 2024**

Ataşehir Finans Kule Binasının Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiralanması

Nisan 2024

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

Ekim 2024

Şirketimiz portföyünde bulunan, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mah. 4932 ada 1 parselde yapılan konut projesinden, Şirketimizin %100 hissedarı olduğu Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ'ye, toplamda 150 Milyon TL+ KDV bedel üzerinden 21 adet bağımsız bölümün satışına yönelik anlaşma yapılması

Karaköy Binasının satışı

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketin 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla sermaye yapısı ve ortaklık dağılımı aşağıdaki gibidir.

			31.12.2024	31.12.2023
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	%1,58	58.146.655,464	25.992.187,290
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	%70,38	2.590.065.934,725	1.157.787.575,102
Halk Yatırım A.Ş.	A	%0,04	1.388.678,332	620.754,310
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	%0,00	5,532	2,473
Halka Açık Kısım	B	%28,00	1.030.398.725,947	460.599.480,825
<i>Türkiye Halk Bankası A.Ş.</i>	<i>B</i>	<i>%7,36</i>	<i>271.008.752,606</i>	<i>121.143.867,460</i>
<i>Halk GYO A.Ş.*</i>	<i>B</i>	<i>%2,26</i>	<i>83.162.729,095</i>	<i>39.390.720,465</i>
<i>Füli Dolaşım</i>	<i>B</i>	<i>%18,38</i>	<i>676.227.244,246</i>	<i>300.064.892,900</i>
Ödenmiş Sermaye		100,00	3.680.000.000,000	1.645.000.000,000

*Halk GYO A.Ş.'nin sahip olduğu toplam 83.162.729,095 adet HLGYO payının 77.725.960,854 adedi (bedelli ve bedelsiz haklar dahil) 2013 yılındaki halka arz sırasında yapılan fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında, 5.436.768,241 (bedelsiz hakları dahil) adedi de 2023 yılında başlatılan geri alım programı kapsamında elde edilmiştir.

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

31 Aralık 2024 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.

Sermaye artırımı ve temettü

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

		SERMAYE ARTIRIMLARI					NAKİT KÂR (TEMETTÜ) DAĞITIMLARI
No	Tamamlanma Tarihi	Kaynak	Oran	Eski Sermaye	Artış Tutarı	Yeni Sermaye	
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	185.500.000 TL	662.500.000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı kârından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	11.138.704 TL	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı kârından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	24.261.296 TL	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı kârından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	45.100.000 TL	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı kârından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	47.000.000 TL	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı kârından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	30.000.000 TL	820.000.000 TL	3,0 milyon TL
7	22.06.2018	2017 yılı kârından bedelsiz	%4,6341	820.000.000 TL	38.000.000 TL	858.000.000 TL	3,8 milyon TL
8	24.06.2019	2018 yılı kârından bedelsiz	%8,1585	858.000.000 TL	70.000.000 TL	928.000.000 TL	5,0 milyon TL
9	31.08.2020	2019 yılı kârından bedelsiz	%4,5258	928.000.000 TL	42.000.000 TL	970.000.000 TL	4,4 milyon TL
10	03.06.2021	2020 yılı kârından bedelsiz	%5,1546	970.000.000 TL	50.000.000 TL	1.020.000.000 TL	5,0 milyon TL
11	29.03.2022	Bedelli sermaye artırımı	%50	1.020.000.000 TL	510.000.000 TL	1.530.000.000 TL	-
12	01.06.2022	2021 yılı kârından bedelsiz	%2,61437	1.530.000.000 TL	40.000.000 TL	1.570.000.000 TL	4,0 milyon TL
13	21.09.2023	2022 yılı kârından bedelsiz	%4,77701	1.570.000.000 TL	75.000.000 TL	1.645.000.000 TL	7,5 milyon TL
14	25.01.2024	Bedelli sermaye artırımı	%91,18541	1.645.000.000 TL	1.500.000.000 TL	3.145.000.000 TL	-
15	06.09.2024	2023 yılı dönem kârından bedelsiz	%17,01112	3.145.000.000 TL	535.000.000 TL	3.680.000.000 TL	53 5 milyon TL

Geri Alım Programı

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

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

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

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

Şirket'in Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri

Ticaret Ünvanı	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi (TL)	Şirketin Sermayedeki Payı (TL)	Şirketin Sermayedeki Payı (%)
Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı	100.000	50.000	50
Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı	100.000	49.000	49
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	115.000.000	115.000.000	100

2. ŞİRKET'İN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

Yönetim Kurulu & Üst Yönetim

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı-Soyadı	Görevi	Üyelik Başlangıç Tarihi	Son Görev Seçim Tarihi	Görev Süresi
Fatih ŞAHBAZ	Üye/ Başkan	13.08.2024	13.08.2024	İlk Genel Kurul onayına sunulmak üzere
Hacı BEKDUR	Üye/ Başkan Vekili	13.08.2024	13.08.2024	İlk Genel Kurul onayına sunulmak üzere
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	13.06.2024	3 yıl
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye/ Bağımsız	24.06.2020	13.06.2024	3 yıl
Fuat GEDİK	Üye/ Bağımsız	27.05.2021	13.06.2024	3 yıl
Erdal BEKİN	Üye/ Genel Müdür	31.03.2022	24.01.2025	İlk Genel Kurul onayına sunulmak üzere



Fatih ŞAHBAZ
YK Başkanı

1981 yılında Sorgun'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini burada tamamladı. Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Fakültesi/İktisat Bölümünden ve Doğu Üniversitesi Hukuk Fakültesi/Hukuk Bölümünden mezun oldu. Doktorasını İstanbul Medeniyet Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi bölümünde yaptı. 2007 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de başladığı kariyer hayatının tamamını Bankamızda Uzman Yardımcısı, Uzman, Kıdemli Uzman, İç Kontrolör, Kıdemli İç Kontrolör, Yönetmen, Bölüm Müdürü, Şube Müdürü, Daire Başkanı ve Grup Başkanı olarak sürdürmüştür. Halen Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de, İnsan Kaynakları Destek Hizmetleri Genel Müdür Yardımcılığı'nda Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini yürütmektedir. 13.08.2024 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak atanmıştır.



Hacı BEKDUR
YK Başkan Vekili

1983 yılında doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Ankara'da tamamladıktan sonra, 2006 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 2007 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de meslek hayatına başlamasının ardından, 2009 yılından itibaren aynı kurumda uzman yardımcısı, uzman, kıdemli uzman ve yönetmen ünvanıyla çalıştı. 2017-2022 yılları arasında Antalya Bölge Koordinatörlüğü Ticari ve KOBİ Pazarlama Bölüm Müdürü olarak görev yapmıştır. Aralık 2022 tarihinden itibaren Destek ve Satınalma Hizmetleri Daire Başkanı olarak görevine devam etmektedir. Evli ve 2 çocuk babası olan BEKDUR, 13.08.2024 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne atanmıştır.



Mehmet Hakan TERCAN
YK Üyesi

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



Raci Kaptan KOLAYLI
Bağımsız YK Üyesi

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



Fuat GEDİK
Bağımsız YK Üyesi

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



Erdal BEKİN
Genel Müdür ve YK Üyesi

1975 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1998 yılında mezun olduktan sonra, 2022 yılında, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde işletme yüksek lisansını tamamladı. Çalışma hayatına 1998 yılında şantiye şefi olarak başladı. 1999 - 2011 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş. bünyesinde mühendis olarak görev yaptı. 2011 yılı Şubat ayında Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde sırasıyla, Bölüm Müdürlüğü, Grup Başkanlığı, Genel Müdür Yardımcılığı, Genel Müdür Vekili, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini yürüttü. Ağustos 2024 tarihinden 24.01.2025 tarihine kadar Türkiye Halk Bankası A.Ş. bünyesinde Daire Başkanı olarak görev yapan BEKİN, 24.01.2025 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atandı.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ		
ADI SOYADI	UNVANI	ŞİRKET DIŞINDAKİ GÖREVİ/ UNVANI
Fatih ŞAHBAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	Türkiye Halk Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları ve Destek Hizmetleri Genel Müdür Yardımcısı
Hacı BEKDUR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Destek ve Satınalma Hizmetleri Daire Başkanı
Erdal BEKİN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Hakan TERCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Türkiye Halk Bankası A.Ş. BT Daire Başkanı
Raci Kaptan KOLAYLI	Yönetim Kurulu Üyesi	İnşaat Mühendisi
Fuat GEDİK	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel

Adı - Soyadı	Görevi
Erdal BEKİN	Genel Müdür / Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı
Hakan AYBAR	Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı

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. 2024 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, 2024 yılı Ocak - Aralık hesap döneminde 77 kez toplanmış ve bu toplantılarda 124 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara tam katılım sağlamıştır.

Yönetim Kurulu kararları, toplantılara katılanların oy birliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

Raci Kaptan KOLAYLI

Fuat GEDİK

Yönetim Kurulu Komiteleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Ücretlendirme Komitesi ve Sürdürülebilirlik Komitesi oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu Komitelerinin çalışma esaslarına <https://www.halkgyo.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler.html> linki ile ulaşılabilir. Dönem boyunca, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi, çalışmalarını mevzuatlara ve çalışma esaslarına uygun olarak etkin ve verimli bir biçimde sürdürmüştür.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile olan 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 9 defa toplanmış olup, 5 adet karar almıştır.

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

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

Şirketimizin Yönetim Kurulu komiteleri ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Raci Kaptan KOLAYLI	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fuat GEDİK	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Erhan ÇELEBİ	Üye- Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri

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

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hacı BEKDUR	Üye- Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Sürdürülebilirlik Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Fuat GEDİK	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yavuz ÖZTÜRK	Üye- Genel Müdür (V.) ve Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Üye- Finansal Yönetim ve Planlama GMY

Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

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

Bu kapsamda;

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

Denetimden Sorumlu Komite; Şirketin iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi, bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve ilgili kuruluşun çalışmalarının izlenmesi, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi ve Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması başta olmak üzere, Yönetim Kurulu gündemine girmesi gereken konularda gerekli toplantıları yapmış, rapor ve görüşlerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Komite, sayılan konu başlıkları dahilinde yıl içerisinde 9 defa toplanmış olup, toplantı sonucunda Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 5 adet rapor düzenlemiştir.

Riskin Erken Saptanması 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 toplanmıştır.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcı'larından oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplamı 19.180.144 TL'dir.

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü Sayın Erdal BEKİN 01 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmış olup; Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun gerçekleştirmiş olduğu toplantıda, Genel Müdür Yardımcısı Sayın Yavuz ÖZTÜRK'ün Genel Müdürlük görevini vekaleten yürütmesine ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Ergin KAYA ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Mehmet TANRIVERDİ, Şirketimizdeki görevlerinden ve Yönetim Kurulu üyeliklerinden 13.08.2024 tarihi itibarıyla emeklilik ve görev değişikliği sebebiyle istifa ederek ayrılmışlardır.

Yönetim Kurulu'nun 13.08.2024 tarihli toplantılarında;

- Sayın Ergin KAYA'nın ve Sayın Mehmet TANRIVERDİ'nin 13.08.2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere istifalarının kabulüne; Sayın Ergin KAYA'nın istifası ile boşalan Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Fatih ŞAHBAZ'ın, Sayın Mehmet TANRIVERDİ'nin istifası ile boşalan Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Hacı BEKDUR'un, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi gereğince yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, 13.08.2024 tarihi itibarıyla atanmalarına,
- Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sayın Fatih ŞAHBAZ'ın, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sayın Hacı BEKDUR'un seçilmelerine, Ücretlendirme Komitesi için Sayın Mehmet TANRIVERDİ'nin yerine Sayın Hacı BEKDUR'un "Üye" olarak görevlendirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar doğrultusunda, Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcılığı'na Sayın Hakan AYBAR atanmıştır.

İnsan Kaynakları

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

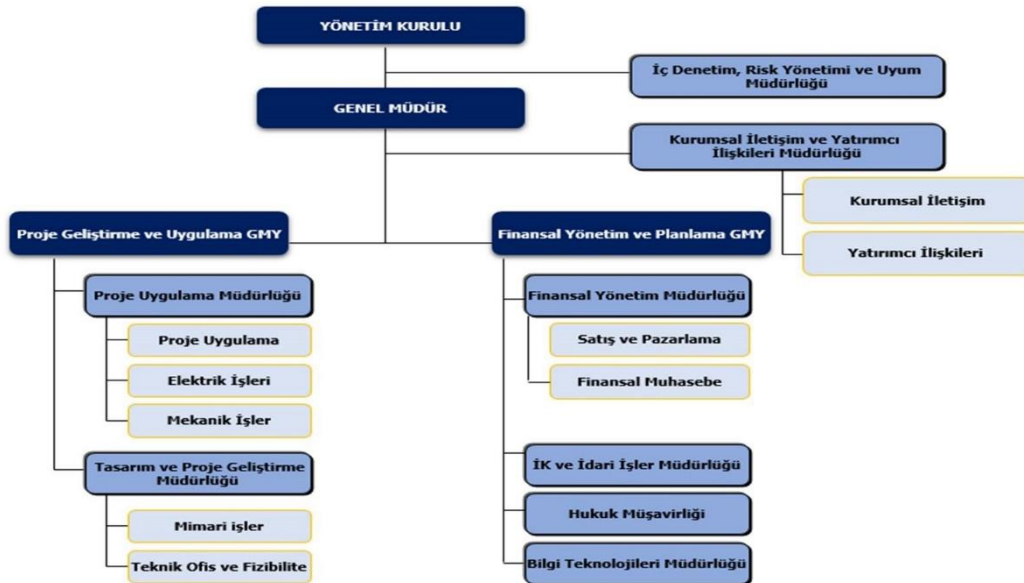
İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili alınan tüm kararlar, söz konusu yönetmelik çerçevesinde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

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

Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmemiz bulunmamaktadır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları'na ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

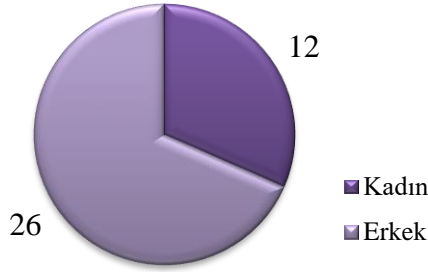
Halk GYO faaliyetlerini; Yönetim Kurulu'na bağlı İç Denetim, Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü ile Genel Müdürlük makamına bağlı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Müdürlüğü ve iki Genel Müdür Yardımcılığı'na bağlı altı Müdürlük ve Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin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



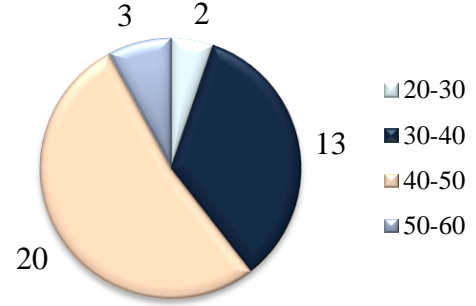
Şirketimizin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 38'dir. (31 Aralık 2023: 43)

Şirketimizin çalışan profili aşağıdaki gibidir:

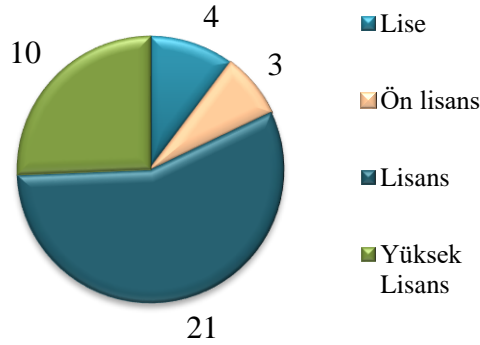
Çalışan Sayısı (kişi)



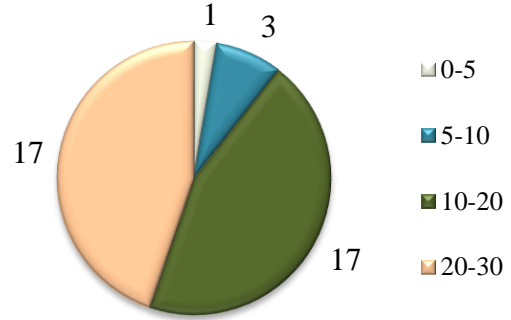
Yaş Dağılımı (kişi)



Eğitim Dağılımı (kişi)



Toplam İş Tecrübesi (kişi)



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

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

Eğitim

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

Seçme ve Yerleştirme Süreci

İşe alımlarımızda tüm pozisyonlar için doğru hedef grubuna ulaşılarak en uygun adayın seçilmesi amaçlanmaktadır. Kurum kültürüne uygun, açık iletişim ve sürekli gelişime inanan, kurum aidiyetine sahip, müşteri ve sonuç odaklı adayların bünyemize katılması hedeflenmektedir. Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

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.

3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Portföye İlişkin Çalışmalar

2024 yılı Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde

Yönetim Kurulumuzun 25 Ocak 2024 tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca;

- Portföyümüzde bulunan gayrimenkuller için "Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.", "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına,

- 2024 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve "Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 14 Mayıs 2024 tarihli toplantısında;

2024 yılı ilk yarısında tüm portföyün değerlemesinin yapılmasına karar verilmiştir.

Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

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

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32541)	470.000.000	TL	05.12.2024	05.03.2025	Yıllık Basit Getiri / %43,00 Yıllık Bileşik Getiri / %50,49	Nitelikli Yatırımcı

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

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	8.000.000.000.-TL 14.11.2024 / 58-1598	470.000.000	TL

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

Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Ekim 2023 tarihinde aldığı karar ile başlatılan 1.500.000.000 TL tutarlı bedelli sermaye artırımı süreci dönem içerisinde, 25 Ocak 2024 tarihinde tamamlanmış olup, 3.145.000.000 TL'ye yükselen yeni sermaye maddesini içeren Esas Sözleşme tadili, Kurul'un 08 Şubat 2024 tarihli kararı ile uygun görülmüş ve yeni sermaye 16 Şubat 2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

Şirketin 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, Yönetim Kurulu'nun 21 Mayıs 2024 tarihli çağrı kararı sonrası 13 Haziran 2024 tarihinde %79,56 toplantı nisabı ile gerçekleştirilmiştir. Toplantıda 2023 yılı dönem kârından gerçekleştirilecek nakit ve bedelsiz sermaye artırımı şeklinde yapılacak kâr dağıtım kararı onaylanmış, nakit kârın 19 Temmuz 2024 tarihinde dağıtılmasına karar verilmiştir. 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın sonuçları 09 Temmuz 2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş olup, 09 Temmuz 2024 tarih ve 11118 nolu Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

2023 yılı dönem kârından yapılacak bedelsiz sermaye artırımı ilişkin SPK başvurusu 16 Temmuz 2024 tarihinde yapılmış ve 3.680.000.000 TL'ye yükselen yeni sermaye maddesini içeren Esas Sözleşme tadili, Kurul'un 23 Ağustos 2024 tarihli kararı ile uygun görülmüştür. Kurul onayı sonrası bedelsiz sermaye artırımına ilişkin dağıtım tarihi 4 Eylül 2024 olarak kararlaştırılmış ve dağıtım işlemleri de 6 Eylül 2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Yeni sermaye 17 Eylül 2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu)

İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

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

HUKUKİ İŞLEMLER

A- Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

	31 Aralık 2024
Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	9.969.889
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	91.284.426
Halk Bank A.Ş. (Pos)	150.000
Toplam	101.404.315
Ertelenmiş Gelirler	
Halk Bank A.Ş.	692.639.157
Toplam	692.639.157
Peşin ödenmiş giderler	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	6.690.070
Toplam	6.364.554
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar	
Halk Bank A.Ş. (Faiz ve Komisyon Giderleri)	23.100.000
Halk Finansal Kiralama A.Ş. (Finansal Giderler)	75.117.325
Toplam	98.217.325
Finansal borçlanmalar	
Halk Bank A.Ş. –Kısa Vadeli	3.863.310.215
Halk Bank A.Ş. –Uzun Vadeli	2.982.048.919
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Kısa Vadeli	79.414.259
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Uzun Vadeli	62.625.544
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	484.396.164
Toplam	7.471.795.101

İlişkili Taraflardan Gelirler

31 Aralık 2024	
<i>Kira gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	1.141.888.116
Toplam	1.141.888.116
<i>Faiz gelirleri</i>	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	14.324.572
Toplam	14.324.572

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği hasılatın yaklaşık %83'ü ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraf Giderleri

Giderler	31 Aralık 2024
<i>İlişkili taraflara ödenen faiz, finansman ve getiri giderleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	(2.429.375.562)
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	(34.974.608)
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	(363.422.790)
<i>İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri</i>	
Halkbank A.Ş.	(36.798.350)
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	(14.169.088)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	(1.015.470)
Toplam	(2.879.755.868)

A.1. Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1. Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 20 adet taşınmaz Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde bu binalardan kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Bu kiralamarlar Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak yapılmıştır. Yıl içindeki toplam kira geliri 1.141.888.116 TL tutarındadır. Şirketimiz ayrıca İstanbul Finans Merkezi projesi A bloğunu Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiralamış olup, 692.639.157 TL ertelenmiş kira geliri bulunmaktadır. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Faiz Gelirleri

Şirketimiz, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 14.324.572 TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.2. Giderler

a) Banka Faiz Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredisi için 2024 yılında 2.429.375.562 TL faiz ve komisyon 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 36.798.350 TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu tutarın tamamı 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.

1.1.2. Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2024 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 6.845.359.134 TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan kredilerin 3.127.664.187 TL'si şirketin kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredi, şirketin İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu 1.837.694.946 TL spot kredi ve şirketin bağlı ortaklığından Dilovası Sanayi Sitesi Projesi için kullanmış olduğu 1.880.000.000 TL meydana gelmektedir. Aylık eşit taksitli, spot ve rotatif kredilerin 31.12.2024 tarihi itibarıyla kalan tutarlarının 3.863.310.215 TL'si kısa vadeli, 2.982.048.919 TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2024 yılında 2.429.375.562 TL finansman gideri oluşmuş olup, bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

A.2. Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

1.2.1 Gelirler

Bulunmamaktadır.

1.2.2 Giderler

a) Finansman Tutarları

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile kira sertifikası ihracı yapmış olup, 532.642.958 TL finansal borcu oluşmuştur. Yapılan işlemlere ilişkin olarak 2024 yılında 363.422.790 TL dönem finansman gideri meydana gelmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile finansal kiralama sözleşmesi imzalanmış olup, 2024 yıl sonunda 237.806.355 TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan İşlemlere ilişkin olarak 2024 yılında 34.974.608 TL dönem finansman gideri meydana gelmiştir. Bu işlemlerde hâkim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

a) Diğer Giderler

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirketimizin Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapmış olduğu finansal danışmanlık ve aracılık işlemlerden dolayı 1.015.470 TL dönem gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

B- Hakim Şirketin Yönlendirmesi ile Yapılan İşlemler

Yoktur.

C- Hakim Şirket ya da Bağlı Şirket Yararına Yapılan İşlemler

Yoktur.

ALINAN ÖNLEMLER

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

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

SONUÇ

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2024 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 2024 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2024 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemden dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (II-17.1) "Yaygın ve süreklilik arz eden işlemler" başlıklı 10.maddesi gereğince, Şirket'in 2024 yılı faaliyetleri kapsamında; ana ortak Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden kiralama işlemleri sonucunda 2025 yılı hesap dönemi içerisinde elde edilmesi beklenen kira gelirinin, Şirket'in kamuya açıklanan 2024 yılı finansal tablolarında yer alan yıllık hasılat tutarının %10'unu aşacağı öngörülmektedir. Halihazırda devam etmekte olan kira sözleşmeleri dahil olmak üzere tüm kiralama işlemleri, yürürlükteki mevzuat, ekspertiz kira değerleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılmaktadır.

Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri

Şirketlerin 1 Ocak 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için, yürürlüğe girmiş olan değişiklikler şu şekildedir:

- 1) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler)
- 2) Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar’da Yapılan Değişiklikler
- 3) TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar’da Yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- 4) TFRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TFRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar
- 5) Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları- TMS 12 Değişiklikleri : UMSK, Küresel Anti-Temel Erozyon Kuralları’nı (“GloBE model kuralları”) uygulayan mevzuatın getirdiği ertelenmiş vergi ile ilgili muhasebeleştirmeye dair geçici bir zorunlu muafiyet getirmek üzere UMS 12’yi değiştirmiştir. Bu muafiyet kapsamında, şirketler ek vergiye ilişkin ertelenmiş vergi ayırma ve açıklama yükümlülüğünden muaf tutulmuştur. Ancak, muafiyetin uygulandığını açıklamaları gerekmektedir. Muafiyet, hemen yürürlüğe girmiştir ve UMS 8 çerçevesinde geriye dönük olarak uygulanır. UMSK, bu muafiyeti kaldırmaya veya kalıcı hale getirmeye karar verene kadar geçerli olacaktır.

İlgili değişiklikler KGK tarafından aynı şekilde TMS 12’de değişiklik yapılarak yayımlanmıştır.

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Bu değişikliklerin yanında, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (“GYF”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Ekonomik Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

ABD ekonomisi, 2024 yılı dördüncü çeyrekte yıllık bazda yüzde 2,3 oranında büyüdü. Üçüncü çeyrekteki yüzde 3,1'den ve yüzde 2,6'lık tahminlerin altında, son üç çeyreğin en yavaş büyümesi gerçekleşti. Kişisel tüketim, yüzde 4,2 artışla 2023'ün ilk çeyreğinden bu yana en yüksek artışını gerçekleştirerek büyümenin ana itici gücü oldu. Harcamalar hem mallar, hem de hizmetlerde önceki çeyreğe göre daha hızlı arttı. Konut yatırımları yüzde yüzde 5,3 artarak toparlandı. Öte yandan sabit yatırım, ekipman ve yapılar 2023'ün ilk çeyreğinden bu yana ilk kez daraldı. 2024'ün tamamı dikkate alındığında ise ABD ekonomisi %2,8 oranında büyüme kaydetti.

2024 yılı Ocak ayında yıllık bazda yüzde 3,1 seviyesinde olan enflasyon verisi ise, Haziran ayında yüzde 3 seviyesine düşerken, Aralık ayında ise yüzde 2,9 seviyesinde gerçekleşti.

Ocak ayında yüzde 3,7 oranında gerçekleşen işsizlik oranı ise, Haziran ayında Kasım 2021'den bu yana en yüksek seviyesi olan yüzde 4,1'e yükselirken, Aralık ayında da yüzde 4,1 oldu. İşgücüne katılma oranı ise değişmeyerek yüzde 62,5 oranında gerçekleşti.

Euro Bölgesi ekonomisi ise geçen yılın aynı dönemine göre, 2024 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 0,9 oranında büyürken, 2024 yılı dördüncü çeyrekte de değişmeyerek yüzde 0,9 oranında büyüdü. Derinleşen endüstriyel durgunluk, yüksek enerji maliyetleri ve hem tüketici hem de hükümet harcamalarının azalması baskı oluşturdu. 2024'ün tamamı düşünüldüğünde, Euro bölgesi ekonomisinde büyüme yüzde 0,7 olarak gerçekleşti.

Ocak 2024'te yüzde 2,8 olan enflasyon oranı, Haziran ayında yüzde 2,5 olarak açıklanırken, Aralık ayında yüzde 2,4 seviyesine geriledi.

2024 Ocak ayında yüzde 6,5 olan işsizlik oranı, 2024 Haziran ayında yüzde 6,4, Aralık ayında ise yüzde 6,3 olarak gerçekleşti. En düşük işsizlik oranı yüzde 3,4 ile Almanya'da ve en yüksek işsizlik oranı yüzde 10,6 ile İspanya'da kaydedildi.

Türkiye Ekonomisi

2023 yılını bir önceki yıla göre yüzde 5,1 büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2024 yılında bir önceki yıla göre yüzde 3,2 oranında büyüdü. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı.

Ocak ayında yıllık yüzde 64,86 artan **tüketici enflasyonu** ise, 2024 Aralık ayında bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %44,38, bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 ve on iki

aylık ortalamalara göre %58,51 arttı. Aralık ayında yıllık üretici enflasyonu ise yüzde 28,52 artış gösterdi.

İşsizlik oranı Aralık ayı itibarıyla %8,5 seviyesinde gerçekleşti. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı %49,5 oldu.

Ekonomik güven endeksi Kasım ayında 97,1 iken, Aralık ayında %1,8 oranında artarak 98,8 değerini aldı. Ekonomik güven endeksindeki artış, tüketici güven, hizmet sektörü, perakende ticaret sektörü ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı. İnşaat sektörü güven endeksi %1,9 oranında azalarak 89,4 değerini aldı.

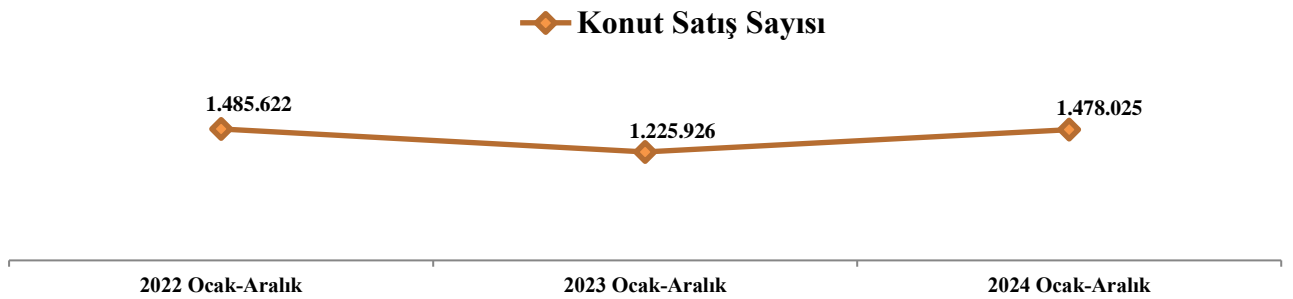
Sektörel Gelişmeler

İnşaat sektörü 2024 yılında %9,3 oranında büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme hızı ise %2,4 olarak açıklandı. 2024 yılı üçüncü çeyrekte inşaat sektörünün GSYH içindeki payı cari fiyatlarla %5,9, gayrimenkul faaliyetlerinin payı ise %5,1 olarak gerçekleşti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, 2024 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 41,3 oranında arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,70, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,27 arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,18, işçilik endeksi %54,35 arttı.

Türkiye genelinde **konut satışları** Ocak-Aralık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 adet oldu.



Konut Fiyat Endeksi ise Aralık ayı itibarıyla bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artışla 158,5 olarak gerçekleşti.

4. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkul Tablosu

ARSALAR	ARSALAR DEĞERLERİ	Durum Bilgisi	2024 Aralık Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
ARSALAR			
Antalya Arsası		Arsa (boş)	629.280.000
Beykoz Arsası		Arsa (boş)	430.000.000
Salıpazarı Arsası		Arsa (otopark)	45.132.000
TOPLAM ARSA DEĞERİ			1.104.412.000
PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR & PROJELER			
Dilovası Modern Sanayi Sitesi		İnşaat ve satış aşamasında	² 4.696.170.000
Paye Sakarya		İnşaat ve satış aşamasında	² 692.378.000
İzmir Evora		İnşaat ve satış aşamasında	³ 3.184.287.820

¹ 31.12.2024 tarihli Bağımsız Denetim Raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerdir.

² Aralık 2024 tarihli arsa ekspertiz değerleridir. Projeler stoklarda takip edilmekte olup, toplam portföye dahil edilmemiştir.

³ Projenin Aralık 2024 itibarıyla tamamlanması durumundaki bugünkü değeri için belirlenen toplam ekspertiz değerinden Şirketimiz payına düşen yaklaşık değerdir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (Proje değerinin %65'i Adi Ortaklık payı olup, ortaklık payının %50'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

BİNALAR	Mevcut Kullanım Bilgisi	2024 Ocak - Aralık Kira Geliri (TL)	2024 Aralık Gerçeğe Uygun Değerler (TL)
İFM Halk Ofis A Blok	Banka Genel Müdürlüğü	381.867.186	16.013.184.000
İFM Halk Ofis B Blok	Boş	-	10.807.282.320
Ataşehir Finans Kule	Teknopark	65.678.911	3.400.000.000
İstanbul Levent Otel	Otel	88.586.673	3.300.000.000
İstanbul Salıpazarı Otel	Otel	38.726.725	1.207.358.000
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	Bankacılık Merkezi	30.853.421	750.000.000
İstanbul Karaköy Binası ¹	Banka Binası	5.583.346	-
İstanbul Beyoğlu Binası	Otel	3.430.021	493.000.000
İzmir Konak Binası 1	Tadilatla	-	320.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	4.215.250	258.760.000
İstanbul Etiler Binası	Banka Şubesi	4.196.832	241.240.000
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	5.730.731	226.179.000
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	6.718.787	225.000.000
İstanbul Şişli Binası ²	Banka Şubesi	2.937.217	198.694.000
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi /Bakanlık	4.196.120	171.000.000
İzmir Konak Binası 2	Boş	-	171.000.000
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	3.754.617	176.000.000
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	2.647.993	143.000.000
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	3.201.305	126.000.000
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	3.952.228	115.000.000
Bursa Binası	Boş	-	110.000.000
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi / Otel	3.566.633	142.020.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	3.161.782	77.000.000
Adapazarı Binası	Banka Şubesi	1.407.830	68.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	Mağaza	2.094.024	60.000.000
TOPLAM BİNA DEĞERİ		666.507.632	38.799.717.320
PORTFÖY TOPLAMI			39.904.129.320

¹ Karaköy Binası'nın 9 aylık kira değeridir.

² Şişli Binasının 8 aylık kira değeridir.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankadaki nakit	101.255.708	105.067.858
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	<i>9.971.103</i>	<i>13.648.363</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>91.284.605</i>	<i>91.419.495</i>
Beklenen zarar karşılığı (-)	(1.215)	(1.260)
Diğer hazır değerler (**)	150.000	36.095
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	101.404.493	105.102.693
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(33.636)	(119.902)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	101.370.857	104.982.791

(*) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için hazırda tutar bulunmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	90.715.755	%13,00	2 Ocak 2025
TL	179	%4,75	2 Ocak 2025
USD	568.671	%1,00	2 Ocak 2025
	91.284.605		

TAMAMLANAN PROJELER

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli
İlçesi

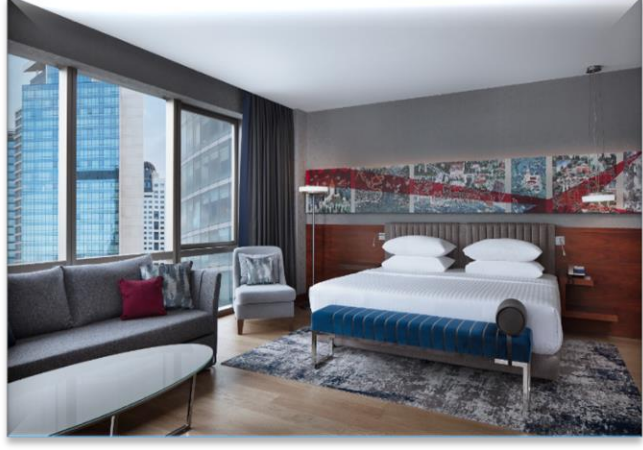
: İstanbul
: Bakırköy

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

Proje 2014 yılında tamamlanmıştır.

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

İstanbul Levent Otel



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli / Levent
Gerçeğe Uygun Değeri (Aralık 2024)	:	3,30 milyar TL

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

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

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

Eskişehir “Panorama Plus”



İli
İlçesi

: Eskişehir
: Odunpazarı

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

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

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

Kocaeli “Şekerpınar” Binaları



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Gerçeğe Uygun Değeri (Aralık 2024)	:	750,0 Milyon TL

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

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

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

İstanbul “Bizimtepe Aydos”



İli : İstanbul
İlçesi : Sancaktepe

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

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

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır.

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli
İlçesi

: Erzurum
: Yakutiye

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

2016 yılı Mayıs ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmıştır. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmıştır.

Salıpazarı Otel



Eski Hali



Yeni Hali

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beyoğlu - Salıpazarı
Gerçeğe Uygun Değeri (Aralık 2024)	: 1,21 milyar TL

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

DEVAM EDEN PROJELER

İstanbul Finans Merkezi “Halk Ofis Kuleleri”



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Bitiş Tarihi	:	Temmuz 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%99,26
Gerçeğe Uygun Değeri (Aralık 2024)	:	26,8 milyar TL

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

2022 yılı Haziran döneminde, A Blok için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile aylık 35 milyon TL bedel üzerinden 2 yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiştir. Kira ödemeleri Nisan 2023 itibarıyla başlamıştır.

Evora İzmir Projesi



İli	:	İzmir
İlçesi	:	Alsancak
İnşaat Başlama Tarihi	:	Kasım 2017
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Ağustos 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%76

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin, İzmir Alsancak'taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için 2017 yılında açtığı arsa karşılığı gelir paylaşım ihalesini 1 milyar 672 milyon TL hasılat ve %35 idare payı taahhüdü ile kazanan Teknik Yapı A.Ş. ile tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kâr paylaşım oranları yarı yarıya olmak üzere, "Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur.

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir.

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

1195 bağımsız bölüm içeren projede inşaat çalışmaları ve satış süreci devam etmektedir. 1 Ocak -31 Aralık 2024 faaliyet döneminde projede 799 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Dilovası Modern Sanayi Sitesi



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Dilovası
İnşaat Başlama Tarihi	:	Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Ağustos 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%77

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

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

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

Projenin satışlarına, 3 Kasım 2022 tarihinde yapılan lansman sonrası başlanmıştır. 1 Ocak -31 Aralık 2024 faaliyet döneminde projede toplam 160 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

“Paye Sakarya” Konut Projesi



İli	:	Sakarya
İlçesi	:	Adapazarı
İnşaat Başlama Tarihi	:	Eylül 2022
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2025
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%34

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

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

Projenin satış ve pazarlama çalışmalarına 2023 yılında başlanmış olup, 1 Ocak - 31 Aralık 2024 faaliyet döneminde 191 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	66.463.940	93.362.734
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	42.667.953.135	37.154.130.759
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	327.421.497	327.421.497
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		667.246.820	705.807.929
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	43.729.085.392	38.280.722.919
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.450.598.472	3.381.123.879
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	142.039.803	164.710.056
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	32.142.230.443	28.987.614.400
	Diğer kaynaklar		5.994.216.674	5.747.274.584
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	43.729.085.392	38.280.722.919
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (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)	66.463.940	64.640.139
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul kredileri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.191.781.140	2.326.626.822
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1, Md.22/(l)	-	-

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%97,57	%97,06
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,9	%1,1
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	İşletmeciler şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	-	-
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%27,33	%20,26
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,15	%0,17
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1, Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	-	-

5. FİNANSAL DURUM

Konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı (“TMS”) 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş değerleri esas alınarak hazırlanmıştır.

BİLANÇO KALEMLERİ	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	7.912.902.972	5.250.086.817
- Nakit ve Nakit Benzerleri	101.404.493	105.102.693
- Stoklar	6.707.731.302	4.267.734.029
Duran Varlıklar	39.986.859.585	35.300.283.635
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	39.904.129.320	35.005.620.527
TOPLAM AKTİFLER	47.899.762.557	40.550.370.452
Kısa Vadeli Yükümlülükler	10.441.923.879	7.115.655.617
- Kısa Vadeli Mali Borçlar	5.178.204.721	2.755.038.061
- Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler	4.935.930.300	3.967.093.796
Uzun Vadeli Yükümlülükler	6.108.444.028	4.444.885.144
- Uzun Vadeli Mali Borçlar	5.982.641.086	2.710.902.463
- Müşteri Söz.Doğan Yükümlülükler	125.802.942	1.726.379.729
Özkaynaklar	31.349.394.650	28.989.829.691
TOPLAM PASİFLER	47.899.762.557	40.550.370.452

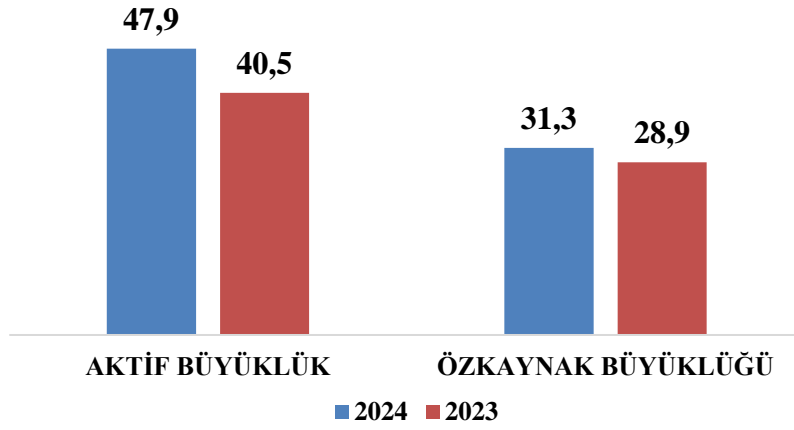
GELİR TABLOSU KALEMLERİ	31.12.2024	31.12.2023
Brüt Hasılat	1.769.135.509	2.279.225.246
Satışların Maliyeti	(449.170.958)	(1.255.018.077)
Diğer Gelirler / (Giderler)*	3.535.144.448	2.930.170.471
Esas Faaliyet Kârı	4.855.108.999	3.954.377.640
Finansman Giderleri	(3.045.092.828)	(882.042.191)
Net Parasal Pozisyon Kazanç / (Kayıp)**	1.615.351.970	695.410.864
Dönem/Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(2.203.540.411)	(35.495.840)
Net Dönem Kârı	1.221.827.730	3.732.250.473
Pay başına kazanç	0,39	2,26

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

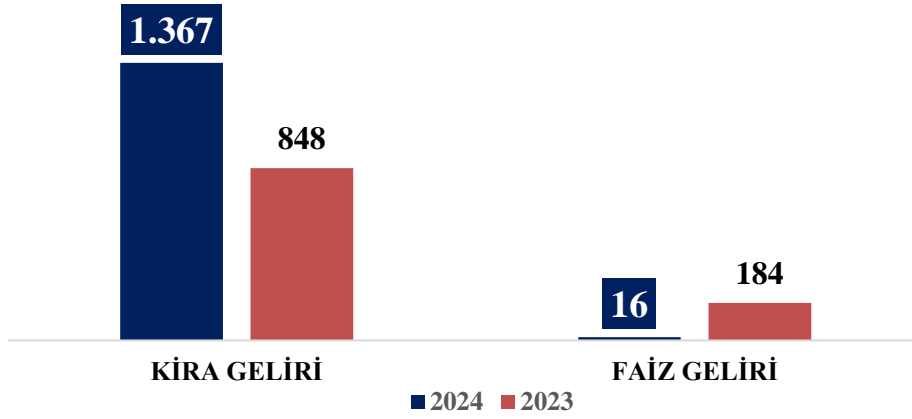
** Net parasal pozisyon, genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kaybın, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kâra dahil edilmiştir.

BAŞLICA FİNANSAL RASYOLAR	31.12.2024	31.12.2023
Özkaynak / Aktifler	%65,4	%71,5
Finansal Borç / Özkaynaklar	%35,6	%18,9
Finansal Borç / Aktifler	%23,3	%13,5
Özkaynak Kârlılığı	%3,9	%12,9
Aktif Kârlılığı	%2,6	%9,2

Milyar (TL)



Milyon (TL)



Şirketimiz, düzenli kira gelirlerinin, yıl boyunca gerçekleşen konut ve gayrimenkul satışlarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının sağladığı katkı ile yılsonunda 1,2 milyar TL net kâr açıklamış ve 31 milyar TL özkaynak ile 48 milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmıştır.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2024 yılsonunda elde ettiği toplam brüt hasılat rakamı 1,77 milyar TL olurken, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 39,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

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

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

Şirketimiz 2025 yılında da gayrimenkul portföyünü, “yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, özkaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmak” ana stratejisi ile yönetmeye devam edecektir.

Müşterek faaliyetler yürütülen şirketlere ilişkin finansal bilgiler

Bağlı Ortaklık

Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	4.353.067.654	2.309.294.480
Duran varlıklar	136.670.293	268.163.123
Kısa vadeli yükümlülükler	(5.385.593.562)	(2.247.394.944)
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem kârı/zararı(-)	(681.999.840)	104.420.857

Diğer Şirketler

Halk GYO-Vakıf GYO Adı Ortaklığı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	9.527.534	13.016.851
Kısa vadeli yükümlülükler	(618.752)	(965.365)
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem kârı/zararı(-)	262.154	836.598

Halk GYO-Erkonut Adı Ortaklığı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler	-	-
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem kârı/zararı(-)	-	(611.043)

Halk GYO-Teknik Yapı Adı Ortaklığı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	2.833.992.887	2.167.130.411
Duran varlıklar	40.298.857	48.435.899
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.846.041.506)	(2.325.501.233)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.618.499.454)	(135.879)
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem kârı/zararı(-)	(508.393.506)	9.375.089

Hisse Performansı

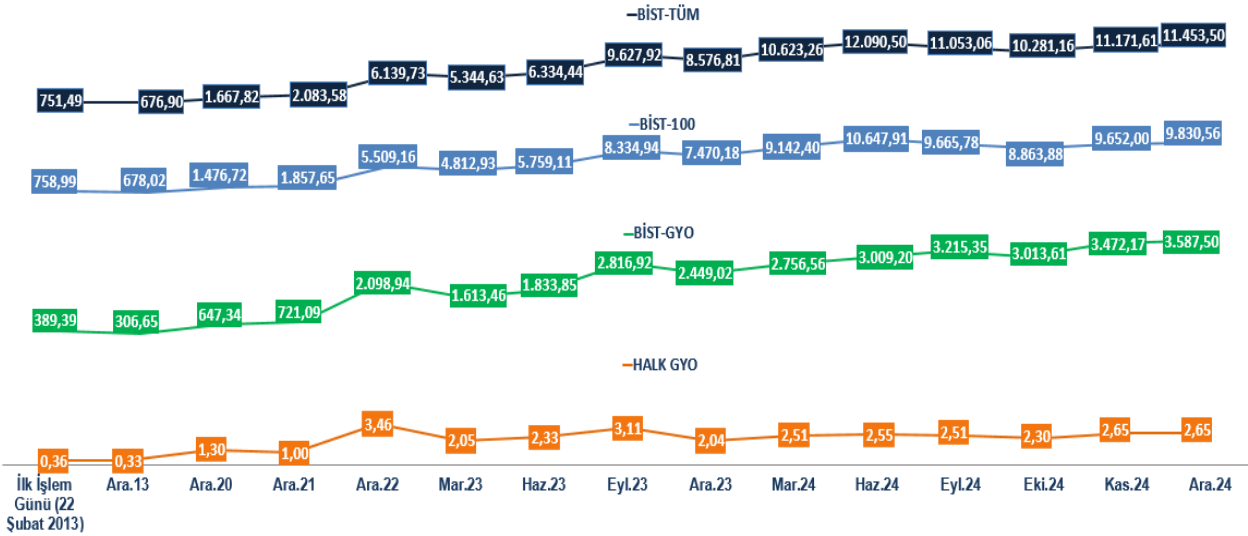


2024 yılına ait HLGYO hisse grafiği. Veriler, tradingview.com'dan alınmıştır.

Şirket hisseleri 2024 yılını 2,65 seviyesinden kapatırken, yıllık artış değişim oranı %29,90 olmuştur.

2024 yılında; BIST 100 endeksi %31,60 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %46,49 oranında artmıştır.

Şirket, dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 9.752 milyon TL ile sektörde 15. sırada yer almaktadır.



6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. DİĞER HUSUSLAR

Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyetleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim tebliği kapsamında oluşturulan "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" Genel Müdür'e bağlı olarak faaliyet göstermekte ve aynı zamanda Şirketin Yönetim Kurulu Sekreteryalığı görevini de yürütmektedir. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu kararları hukuki geçerliliği olan e-YKS üzerinden alınarak, karar alma sürecinin hızlı ve etkin olması sağlanmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuoyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri, sermaye piyasası araçlarının halka arzı ve sermaye artırım süreçleri ile genel kurul süreci başta olmak üzere tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapmakta olup; Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarına katılmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirket içerisinde Sürdürülebilirlik faaliyetlerinin yürütülmesine katkı sağlayarak, çalışmalarını Sürdürülebilirlik Komitesi, İnsan Kaynakları ve Şirketin üst yönetimi ile koordineli bir şekilde devam ettirmektedir.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme Süreci

Bölüm tarafından yıl boyunca 142 adet özel durum açıklaması Kamuoyu Aydınlatma Platformu üzerinden yapılmıştır. Bölüm 2024 yılı içerisinde; pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu kurumları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi taleplerini cevaplandırmıştır. Bu kapsamda yıl içerisinde, Bölüm'e ulaşan 72 adet sözlü ve 17 adet yazılı bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı pay sahibi veya yatırım şirketlerinden gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Pay sahipleri, doğrudan Bölüm çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da Bölüm'ün e-posta adresi (ir@halkgyo.com.tr) vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir. Şirketin tüm paydaşları, Şirket ile ilgili olarak görüş ve önerilerini kolaylıkla iletişim kanalları üzerinden iletebilmektedirler.

Şirkete ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, yıl içerisinde aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmekte, aracı kurumlara rapor hazırlama veya model güncelleme dönemlerinde gerekli destek verilmektedir.

2024 yılı faaliyet dönemi içerisinde yeni bir analist raporu ve öneri notu yayımlanmamıştır.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, pay sahipleri ve yatırım şirketleri başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgiye erişimi sağlanmaktadır. Pay sahipleri, internet sitesinin “Bilgi Toplumu Hizmetleri Bölümü” üzerinden, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK)’nin portalına bağlanarak Şirket hakkındaki temel bilgilere ulaşabilmekte olup, Bilgi Toplumu Hizmetleri Bölümü’nde yer alan bilgilerin güncelliği takip edilmekte ve gerekli güncellemeler yapılmaktadır.

Raporlama Süreçleri

Bölüm, dönem içerisinde, 2023 yılsonu faaliyet raporu, kurumsal yönetim uyum raporu, kurumsal yönetim bilgi formu, sürdürülebilirlik uyum raporu, Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu ile 2024 yılı ara dönem faaliyet raporlarını hazırlayarak, finansal raporlar ile birlikte Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden ilgili açıklamaları yapmıştır. Finansal raporların yayımları akabinde yatırımcı sunumları her dönem için hazırlanmış ve Şirket internet sitesine eklenmiştir.

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

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

Genel Kurul Süreci

Şirketin “2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı”, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde Bölüm tarafından yürütülmüş ve koordine edilmiş olup; toplantı 13 Haziran 2024 tarihinde, %79,56 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul dokümanları toplantı tarihinden 21 gün önce KAP, MKK’nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ve Şirket internet sitesinde yayımlanarak pay sahiplerinin incelemesine sunulmuştur. Pay sahiplerinin genel kurulda görüşülecek konularla ilgili olarak önceden bilgi sahibi olabilmesi için “Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı” hazırlanmış ve tüm Genel Kurul dokümanları Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır. Ayrıca, tüm Genel Kurul dokümanları İngilizce olarak da hazırlanarak Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm yabancı menfaat sahiplerinin bilgisine de sunulmuştur. Genel kurul toplantısı sonrasında toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Bilgi Toplumu Hizmetleri sayfasına da yüklenmiştir.

Sermaye Artırımları ve Kâr Dağıtım Süreçleri

Şirket dönem içerisinde, kayıtlı sermaye tavanı limit artırımını ve süre uzatımı, 2023 yılı kârından nakit ve bedelsiz kâr dağıtımını (sermaye artırımını) ve akabinde bedelli sermaye artırım süreçlerini tamamlamıştır. Tüm süreçler, Bölüm tarafından, SPK ve TTK hükümleri doğrultusunda yönetilmiş ve koordine edilmiştir.

Derecelendirme Süreçleri

Şirketin kredi ve kurumsal derecelendirme süreçleri Bölüm tarafından yönetilmekte ve koordine edilmektedir. 2024 yılında alınan kredi ve kurumsal yönetim derecelendirme notları güncellenmiş olup, raporun ilgili başlıklarında güncel bilgiler sunulmaktadır.

Kurumsal İletişim Destek Çalışmaları

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

Yardım ve Bağışlar

Yoktur.

Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

Grubun kendi tüzel kişiliği adına, Şirket tarafından açılan ve devam eden 2 asliye ticaret mahkemesinde görülen dava, 2 idare mahkemesinde görülen iptal davası, 1 vergi mahkemesinde görülen iptal davası ve 2 asliye ceza mahkemesinde görülen dava vardır.

Bunun yanı sıra Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ aleyhine açılmış/veya dâhili davalı-ihbar olunan ve devam eden 4 adet dava/icra takibi olup; bunların 2 tanesi tüketici davası, 1 tanesi asliye ticaret mahkemesinde görülen menfi tespit davası, 1 icra takibi vardır. İlgili davalara ilişkin avukatların değerlendirmeleri sonucu dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı adına bu dönemde açılmış ve şirketimiz aleyhine sonuçlanan 2 tüketici mahkemesi davası olup, bu dosyalar nedeni ile açılmış 2 icra dosyası da aleyhe kesinleşmiştir. Bunun yanı sıra Şirketimizin tarafı olduğu Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı nedeniyle şirketimizin davalı sıfatı ile taraf olduğu 27 adet tüketici mahkemesi davası olup, bu dosyalar nedeniyle açılmış 19 adet icra takibi dosyası bulunmaktadır.

Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı adına açılmış herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır. Halk GYO – Erkonut Adi Ortaklığı adına bu dönemde açılmış ve şirketimiz lehine sonuçlanmış 1 adet icra dosyası bulunmaktadır.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklık aleyhine açılmış 3 tüketici davası, 2 asliye hukuk mahkemesinde görülen tazminat davası, 2 iş davası bulunmaktadır. Ayrıca Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhine bu dönemde sonuçlanan dava veya icra takibi

bulunmamaktadır. 1 adet asliye hukuk mahkemesinde görülen dosya şirketimiz lehine sonuçlanmış ve kesinleşmiştir.

Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı aleyhinde süren davalarda şirketimizin mali bir yükümlülüğü bulunmamakla birlikte dava ve icra takiplerine karşılık ayrılmasına gerek yoktur. Halk Yapı Projeleri Geliştirme AŞ adına açılmış herhangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

Hizmet Alınan Şirketler

- **Bağımsız Denetim Şirketi**
KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
- **Derecelendirme Şirketi**
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.
- **Değerleme Şirketleri**
Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Net Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adım Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- **Reklam Ajansı**
M&G Reklam Hizmetleri
- **P&R Ajansı**
Engram Ajans

Şirketimizin 01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 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.

8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM ÇALIŞMALARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme sürecine ait çalışmalar, JCR Avrasya Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından tamamlanmış olup, Şirketimizin SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Notu 10 üzerinden 9,21, görünümü ise Stabil olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 91,18, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 94,60, Menfaat Sahipleri 94,38, Yönetim Kurulu 90,03 olmak üzere genel uyum notu 92,11 olarak belirlenmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan 2024 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 28.02.2025 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır. İlgili raporlamalara, <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1701-halk-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden ulaşılabilir.

9. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerinin belirlenmesi ile uygulamaların yürütülmesi, izlenmesi ve denetlenmesine ilişkin görev yapmak üzere Sürdürülebilirlik Komitesi 2021 yılında oluşturulmuştur. Şirketin Sürdürülebilirlik Politikası hazırlanmasına ilişkin çalışmaları ise devam etmektedir.

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

Şirket, faaliyetleri esnasında çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında herhangi bir yasal yaptırıma maruz kalmamış ve uygulamaları sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

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

Şirket içerisinde sürdürülebilirlik ile yapılan çalışmalar yılda en az bir kez Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Sürdürülebilirlik Çalışmaları

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

Halk GYO LEED Sertifikası Almış Olan Tamamlanan Projeler;

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

Halk GYO LEED Sertifikasyon Süreci Devam Eden Projeler;

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

Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

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

Levent Otel Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

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

Şekerpınar Bankacılık Merkezi Projesi LEED sertifikasyonu kapsamında;

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

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

İstanbul Finans Merkezi Projesi için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yayımlanan tasarım el kitabı ve master kitapçık gerekleri çerçevesinde Gold seviyesinde LEED sertifikası tüm paydaşlar için zorunlu kılınmıştır. Fakat projenin çoklu paydaş yapısından kaynaklı rekabet ortamı nedeni ile bu projede LEED sertifikasının en üst seviyesi olan LEED Platinum hedeflenmiştir ve çalışmalar bu doğrultuda yürütülmektedir. Halk Ofis Kuleleri'nde LEED sertifikasının LEED BD + C (Building Design + Construction) olması, diğer bir anlamda Shell&core (kabuk çekirdek) olma prensibine göre başvuru yapılmıştır. Ayrıca, IFM genelinde ise LEED ND (Neighbourhood Development) sertifikasına başvurulması Emlak Konut ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hedeflenmekte olup, bu doğrultuda danışmanlar ile gerekli çalışmalar yürütülmektedir.

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

Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi kapsamında;

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

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

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

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

Araç şarj istasyonları kurulması planlanmıştır.

Şirket, Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Halkbank) tarafından yürütülmekte olan sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında yürürlükte olan Entegre Yönetim Sistemine (EYS) uyum çerçevesinde ISO 14001 ve ISO 50001 sertifikalarının alınması yönünde çalışma yürütmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin uygulamaları gereğince, Sürdürülebilirlik Uyum Raporu, "*Sürdürülebilirlik Uyum Raporu*" şablonu kullanılarak 28.02.2025 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır. Sürdürülebilirlik Uyum Raporuna <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1701-halk-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden erişim sağlanabilir.

10. HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 23 Ocak 2025 tarihinde almış olduğu karar doğrultusunda, portföyümüzde bulunan, İstanbul Finans Kule B Blok binasının 36.655,89 m²'lik ofis niteliğindeki kısmı, şirketimiz ana hissedarı Türkiye Halk Bankası AŞ'ye 4.527.002.415 TL+KDV bedel satışına karar verilmiştir.

Ek 1:**Gayrimenkullere İlişkin GÜNCEL Değerleme Raporu Özetleri****ARSALAR****İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI**

RAPORUN TARİHİ	25.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-565
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada 15 parselde yer alan arsa nitelikli taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 45.132.000.-TL

İSTANBUL BEYKOZ ARSASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024 – Halk GYO - 22
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Akbaba Mahallesi, 2546 ada 4 parselde yer alan “Tarla ve Çalılık” niteliğindeki gayrimenkul
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 430.000.000.-TL

ANTALYA ARSASI

RAPORUN TARİHİ	31.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALKGYO.15
DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi 27943 Ada, 57 Parsel, 58 parsel ve 17 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 629.280.000.-TL

PROJELENDİRİLMİŞ ARSALAR

SAKARYA ADAPAZARI ARSASI (Paye Sakarya Projesi)

RAPORUN TARİHİ	22.10.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024 - 571
DEĞERLEME TARİHİ	22.10.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (MALİYET)	(KDV hariç) 1.104.836.000.-TL

KOCAELİ DİLOVASI ARSALARI (Dilovası Modern Sanayi Sitesi Projesi)

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HAL�GYO-31
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (ARSA) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 4.696.170.000.-TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İFM “HALK OFİS KULELERİ”

RAPORUN TARİHİ	31.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HAL� GYO-26 / R
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERİ (EMSAL - %99)	(KDV hariç) 26.820.466.320.-TL

İSTANBUL BEYOĞLU OTELİ

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HAL� GYO-23
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
TESPİT EDİLEN (PROJE) DEĞERİ (EMSAL)	(KDV hariç) 493.000.000.-TL

İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HGYO.10
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 3.400.000.000.-TL

İSTANBUL “LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	25.12.2024
RAPORUN NUMARASI	25.12.2024 HALK GYO-24
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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 (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 3.300.000.000.-TL

ŞEKERPİRAR BANKACILIK MERKEZİ

RAPORUN TARİHİ	24.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-21
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parselde yer alan, 1 bağımsız bölüm numaralı “çatı arası piyesli ofis ve işyeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 750.000.000.- TL

İSTANBUL SALIPAZARI OTEL

RAPORUN TARİHİ	25.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-566
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (GELİR YAKLAŞIMI)	(KDV hariç) 1.207.358.000.-TL

İSTANBUL ATAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-28
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 176.000.000.-TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-567
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 226.179.000.-TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.17
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 225.000.000.-TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-570
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 258.760.000.-TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-568
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 241.240.000.-TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.16
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
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) 126.000.000. -TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	HALK GYO-14
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 143.000.000.-TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-569
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parselde kayıtlı, 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 198.694.000.-TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	25.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.14
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu, "1, 2 bağımsız bölüm no.lu "Büro" ve 7 bağımsız bölüm no.lu "dükkan" niteliğindeki taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 77.000.000.-TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	25.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.14
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mah. 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 bağımsız bölüm no.lu “Depolu İşyeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 60.000.000.-TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HALKGYO.12
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mah. 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 171.000.000.-TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024.HGYO.11
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi Cumhuriyet Mah., 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda “11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 142.020.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	30.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALKGYO-29
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 320.000.000.-TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-18
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada, 15 numaralı parseldeki 1-3-5-15-16-17 b.b. numaralı taşınmazlar
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 171.000.000.- TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-19
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 110.000.000.-TL

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	2024-HALK GYO-20
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlı olan “Betonarme Banka Hizmet Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 115.000.000.-TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	19.12.2024
RAPORUN NUMARASI	Özel 2024-572
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	25.01.2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 5851 ada 11 parselde kayıtlı olan 3 bağımsız bölüm no.lu “İş Yeri”
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 68.000.000.-TL

İletişim Bilgileri

Barbaros Mah. Begonya Sok. WBC İş Merkezi No: 2h Ataşehir/İstanbul

0 216 600 10 00

info@halkgyo.com.tr