



2016 Yılı Faaliyet Raporu







İÇİNDEKİLER

Uygunluk Raporu	6	Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler	43
Yönetim Kurulu Başkanımızdan	8	Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler	44
Genel Müdürümüzden	9	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	45
		Tamamlanan Projeler	47
		Devam Eden Projeler	57
		Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler	66
Şirket Profili		Hisse Performansı	67
Şirket Hakkında	10	Risk Yönetim Politikaları ve İç Kontrol Mekanizması	68
Yönetim Kurulu	13	Hizmet Alınan Şirketler	69
Üst Düzey Yöneticiler	23	Diğer Konular	70
Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	24	Hesap Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Değişiklikler	71
01 Ocak 2016 – 31 Aralık 2016 Döneminin Değerlendirilmesi		2016 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi	72
Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri	26	2016 Yılı Kar Dağıtım Tablosu	73
Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler	27	Ek 1: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetleri	74
01 Ocak 2016 – 31 Aralık 2016 Yönetim Kurulu Faaliyetleri		Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	90
Portföye İlişkin Çalışmalar	31	01.01.2016 - 31.12.2016 Hesap Dönemi Bağımsız Denetim Raporu	105
Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları	32		
İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu)	32		
Finansal Performans			
Başlıca Finansal Göstergeler	39		
2016 Gerçekleşmeler & 2017 Hedefler	40		
Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler	41		
Gayrimenkul Tablosu (31.12.2016 İtibarıyla)	42		

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II No:14-1, Seri III No:48-1 ve Seri II No:17-1 Sayılı Tebliğleri ve 28.08.2012 tarihli Yönetmelik metinleri çerçevesinde hazırlanmıştır.



Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok.
No:29 Beykoz 34805 İstanbul
Tel +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
www.kpmg.com.tr

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 13 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member of KPMG International Cooperative

Alper Güvenç, SMMM
Sorumlu Denetçi

13 Şubat 2017
İstanbul, Türkiye

“

Halk GYO ailesi olarak, 6 yıl önce başladığımız yolculuğumuz boyunca, “*doğru lokasyonda doğru proje*” ilkesi ışığında, tüm projelerimizi kaliteye ve gelişmeye olan inancımız ile hayata geçirdik.

”



R. Süleyman ÖZDİL
Yönetim Kurulu Başkanı

YÖNETİM KURULU BAŞKANIMIZDAN...

Değerli Ortaklarımız,

“Büyüme ve karlılıkta istikrar” vizyonu ile 6. yılını geride bırakan Halk GYO, ülkemizi de etkileyen, küresel ekonomide durgunluğun ve iniş çıkışların yaşandığı 2016 yılını, hedefleri dahilinde yeni projelere imza atarak tamamlamıştır.

Halk GYO ailesi olarak, 6 yıl önce başladığımız yolculuğumuz boyunca, “doğru lokasyonda doğru proje” ilkesi ışığında, tüm projelerimizi kaliteye ve gelişmeye olan inancımız ile hayata geçirdik. Bu süreçte değerli paydaşlarımızın desteği, kurucumuzdan aldığımız güven, itibar ve insan kaynağımız en büyük gücümüzü oluşturmuştur.

Mevcut projelerimiz ve gerçekleştirilecek yatırımlarımız ile Şirketimizin başarısının ve değerinin her anlamda artarak devam edeceğine inancımız tamdır.

2017 yılındaki önceliğimiz, İstanbul’un ilk olarak bölgesel, nihai olarak da küresel finans merkezi olması vizyonu ile geliştirilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin yükselişini görmek olacaktır. Bu proje ülkemizde yeni istihdam olanakları yaratılmasına ve ekonomik büyümeye de önemli bir destek sağlayacaktır.

Ülkemiz finans piyasalarının derinliğinin ve uluslararası yaygınlığının artmasına katkı verecek İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, dönem içerisinde yüklenici firma seçim süreci tamamlanan ve inşaatına başlanan “Halk GYO Ofis Kuleleri” projesini hayata geçirecek olmaktan da gurur ve mutluluk duyuyoruz.

Başta, bize güvenen pay sahiplerimiz ve bu başarılı büyüme hikayesini birlikte yazdığımız mesai arkadaşlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunarım. Hep birlikte 2017 yılını da başarılarla tamamlayacağımıza yürekten inanıyorum.

Saygılarımla,

GENEL MÜDÜRÜMÜZDEN...

Değerli Paydaşlarımız,

Geride bıraktığımız 2016 yılının, global piyasalardaki belirsizlikler, ulusal ve küresel terör eylemleri ile jeopolitik sorunlar ve en önemlisi Ülkemizin demokratik yönetim sistemini hedef alan hain darbe teşebbüsü gibi vahim olayların yaşandığı, gerek Ülkemiz gerekse tüm dünya için zorlu bir yıl olduğunu söylemek yerinde olur. Bu zor dönem, başta Milletimizin demokrasiye ve Türkiye'mizin geleceğine olan inancına dair göstermiş olduğu sağlam duruş, Ülkemizin ekonomi yönetimi ve tüm ekonomi paydaşlarının hızla gösterdiği proaktif kararlılık sayesinde en az etki ile atlatılmıştır.

Şirketimiz de tüm bu olumsuzluklara rağmen, ülkemiz ekonomisine ve sektörüne yarattığı katma değeri artırmak için yoğun ve önemli çabalar sarf ederek tüm menfaat sahipleri açısından 2016 yılını başarılı bir şekilde tamamlamıştır.

Rakamlarla baktığımızda, 2016 yılını istikrarlı büyümesini sürdürerek tamamlayan Şirketimiz, aktif büyüklüğünü 1,9 milyar TL seviyelerine ulaştırmış ve yılı 107,7 milyon TL net kar ile kapatmıştır.

Nitelikli ofis, konut ve otel projeleri ile portföyünü zenginleştiren Şirketimizin, düzenli kira geliri elde ettiği ofis ve otel binaları ile 3 devam eden projesi mevcuttur.

Düzenli kira geliri elde ettiğimiz ticari mülk ağırlıklı portföyümüze; İstanbul Levent merkezli Park Dedeman Levent Otel ve Şekerpinar Projesi'ni ekledik ve portföy verimliliği stratejimiz dahilinde Salıpazarı Binamızın otele dönüştürülmesine yönelik adımları attık.

Hayatın başladığı "Referans Bakırköy" ve "Eskişehir Panorama Plus" konut projelerimizde ise satışları büyük ölçüde tamamladık.

Halk GYO ve Vakıf GYO işbirliği ile hayata geçirdiğimiz Sancaktepe merkezli Bizimtepe Aydos ve yıl içerisinde Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan Er Konut İnşaat A.Ş. ile ortak geliştirilen ve Şehrin Gözdesi sloganıyla Erzurum'un merkezine yükselen "Şehristan Konutları" projelerinde ise satışlar ve inşaat eşzamanlı devam etmekte olup, projelerin satış ayağında planlamalarımızın ilerisindeyiz. 2018 yılının ikinci yarısında bu projelerimizde teslimlerimiz başlamış olacak.

Diğer bir yandan, Ülkemizin en önemli projelerinden olan ve İstanbul'un dünyanın sayılı finans merkezlerinden biri olması vizyonu ile geliştirilen, Şirketimizin en büyük paydaşlarından biri olduğu, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi dahilinde inşa edeceğimiz 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı üç binanın, ana yüklenici seçim sürecini tamamlamış ve proje inşaatına başlamış olmanın heyecanını yaşıyoruz. Ülkemizin önde gelen finans kurumlarını bir araya getirecek ve 24 saat yaşayan canlı bir çekim merkezi olacak proje, bitimiyle birlikte Şirketimizi sektörde büyüklük ve karlılık açısından bir üst kademeye taşıyacaktır.

Her yıl kar üreten ve istikrarlı büyümesini sürdüren Şirketimizin, 2017 yılı aktif karlılık hedefini yaklaşık %8 olarak öngörüyoruz. Ülkemiz ekonomisine fayda sağlamak ve ekonomik, çevresel, sosyal refah düzeyinin daha yukarıya taşınmasına hizmet etmek amacıyla belirlediğimiz "doğru lokasyonda, doğru proje" stratejisiyle 2017'de de yükselen enerjimizle yatırımlarımıza devam edeceğiz.

Gerçekleşen ve gerçekleşmesini hedeflediğimiz hayallerimize emekleri ile ortak olan tüm mesai arkadaşlarıma can-ı gönülden teşekkürlerimi iletir, Şirketimizden desteğini esirgemeyen başta ana sermayedarımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. olmak üzere tüm hissedarlarımıza ve Saygıdeğer Yönetim Kurulu üyelerimize saygı ve şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,

“

2016 yılının, gerek Ülkemiz gerekse tüm dünya için zorlu bir yıl olduğunu söylemek yerinde olur.

Bu zor dönem, başta Milletimizin demokrasiye ve Türkiye'mizin geleceğine olan inancına dair göstermiş olduğu sağlam duruş, Ülkemizin ekonomi yönetimi ve tüm ekonomi paydaşlarının hızla gösterdiği proaktif kararlılık sayesinde en az etki ile atlatılmıştır.

”



Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür

ŞİRKET PROFİLİ

Şirket Hakkında

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

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

2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirketimiz, 2016 yılını, rayiç değerlerle 1,9 milyar TL'ye yaklaşan aktif ve 1,6 milyar TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

Merkez Adresi	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL
Telefon Numarası	0216 600 10 00
Faks Numarası	0216 594 53 72
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr
Ticaret Sicil No	İstanbul / 751122
Mersis No	0456046607600015

Vizyon

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

Misyon

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

Strateji

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





Kısa Tarihçe

2010 - 2011

Ekim 2010
Kuruluş

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

Eylül 2011
Bakırköy arsasının portföye katılması.

Aralık 2011
Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması. Gayrimenkul satışının karlılığa yaptığı katkı ile ilk mali yılda (2011) 30 milyon TL net kar elde edilmesi.



2013

Ocak 2013
Park Dedeman Levent Otel projesine başlanması.

Kasım 2012'de Emlak Konut GYO tarafından Akdeniz İnşaat'a ihale edilen IFM projesinin kazı ve iksa inşaatının başlaması.

Şubat 2013
Halka arz işlemlerinin tamamlanması ve halka arzdan 250 milyon TL hasılat elde edilmesi.

Nisan 2013
Eskişehir Panorama Plus konut projesine başlanması.

Ağustos 2013
Şekerpınar Projesinin A Blok kısmı için yapı izin ruhsatının alınması ve inşasına başlanması.

Aralık 2013
Karşıyaka binamızın 18 milyon TL değer ile satılması ile satış sürecinden yaklaşık 9 milyon TL kar elde edilmesi.

2015

Mart 2015
Salıpazarı Binasının otel projesine dönüştürülmesi ve Beril Otelcilik ve Turizm Şirketi'ne 20 yıllığına kiralanması.

Haziran 2015
IFM projesinin inşaat yapı izin ruhsatlarının alınması.

Temmuz 2015
Park Dedeman Levent otel projesinin tamamlanması ve Dedeman Grubu'na teslimi.

Eylül 2015
Panorama Plus projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması.

Kasım 2015
Vakıf GYO ortaklığı ile gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Konut Projesi'nin inşaatına ve satışlarına başlanması.

Aralık 2015
Şekerpınar Projesi A Blok kısmının 10 yıllığına kiralanması.



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 oteli için 10 yıllık kiralama sözleşmesi imzalanması.

Eylül 2012
Kocaeli Şekerpınar arsasının portföye katılması.

Şirketimiz Genel Müdürlüğü'nün, Şerifali bölgesine taşınması.



2014

Ocak 2014
Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması.

Mart 2014
Şekerpınar Projesi B Blok kısmı 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 110 milyon TL'ye arsa satın alınması.

Aralık 2014
IFM projesi için ÇED kararının alınması.

2016

Nisan 2016
Erzurum arsasının portföye katılması ve konut projesi geliştirmek üzere Er Konut A.Ş. ile adi ortaklık kurulması.

Mayıs 2016
Er Konut A.Ş ile müşterek olarak gerçekleştirilen Şehristan Konutları projesinin inşaat ve satışlarına başlanması.

Haziran 2016
IFM projesinde ana yüklenici seçimi için ihale sürecine başlanması.

Kasım 2016
Kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan Caddebostan Binası için ana yüklenici firmanın seçilmesi.

Aralık 2016
IFM projesi ana yüklenici seçim sürecinin tamamlanması ve proje inşaatına başlanması.



Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 6 icracı olmayan üyeden oluşmaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Seçim Tarihi
Recep Süleyman ÖZDİL	Başkan	31.08.2015	06.04.2016
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan Vekili/ Bağımsız Üye	14.05.2012	06.04.2016
Yunus KARAN	Üye	14.05.2012	06.04.2016
Osman BEKTAŞ	Üye	17.04.2015	06.04.2016
Hilali YILDIRIM	Üye	06.04.2016	06.04.2016
Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız Üye	10.04.2014	06.04.2016



Recep Süleyman ÖZDİL

YK Başkanı

1961 yılında İstanbul'da doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat bölümünden mezun oldu. 1984 yılında özel bir şirkette Müfettiş olarak başladığı meslek hayatını, 1986-1993 yılları arasında Albaraka Türk Özel Finans Kurumu A.Ş.'de Uzman, Müdür Yardımcısı ve Şube Müdürü olarak devam ettirdi. 1993-1995 yılları arasında özel bir şirkette Finansman Koordinatörü görevinde bulunan ÖZDİL, 1995-2001 yılları arasında İhlas Finans Kurumu A.Ş. ile 2001-2005 yılları arasında Family Finans Kurumu A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2005-2011 yılları arasında Birleşik Fon Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür ve 2011-2014 yılları arasında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Kurul Üyeliği görevlerinde bulunan ÖZDİL, 28.08.2015 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş. ve 31.08.2015 tarihinden itibaren de Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.



Yüksel GÖRGEÇ

YK Başkan Vekili / Bağımsız Üye

1960 yılında Osmancık/Çorum'da doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat - Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına Töbank'ta Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş, Şube ve Birim Müdürü görevlerinde bulundu. Daha sonra Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de Teftiş Kurulu Başkanı, Şube ve Birim Müdürü olarak görev yaptı. 2004-2010 yılları arasında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Başkan Yardımcısı ve Fon Kurulu Üyesi olarak görev yapan GÖRGEÇ, eşzamanlı olarak Fonbank Yönetim Kurulu Üyeliği ve Star Grubu Medya Şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmüştür. Şirketimizde, 14.05.2012 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olan GÖRGEÇ, 06.04.2016 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.



Yunus KARAN

YK Üyesi

1940 yılında Giresun'da doğdu. 1964 yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Maliye - Muhasebe Bölümü'nden mezun oldu. 1965 yılında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Rize Şubesinde göreve başlayan KARAN, 1996 yılına kadar T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin Dolapdere, Şehremini ve Fatih Şubelerinde Şube Müdürü, 1996 - 1999 yılları arasında ise İhlâs Finans Kurumu Fatih Şube Müdürü olarak görevinde bulunmuştur. 2002 - 2012 Mayıs tarihleri arasında Ziraat Leasing Finansal Kiralama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Yunus Karan, 14.05.2012 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.de göreve başlamıştır ve 10.04.2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Osman BEKTAŞ YK Üyesi

1971 yılında Manisa'da doğdu. 1992 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun oldu. 1993 yılında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Bankacılık Okulu'nu bitirdi. 1993 - 1996 yılları arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Planlama, Bütçe ve Kontrol Müdürlüğü'nde görev yapan BEKTAŞ, 1996 - 2002 yılları arasında Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda müfettiş olarak çalıştı. Ocak 2002 - Ağustos 2003 arası Toprakbank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Kıdemli Müfettiş görevinde bulundu. Ağustos 2003 - Ekim 2014 yılları arasında Ziraat Finansal Kiralama A.Ş. Kredi İzleme Müdürü olarak çalıştı. Kasım 2014'te Türkiye Halk Bankası A.Ş. Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı görevine başlayan BEKTAŞ, aynı zamanda İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanı olarak görev yapmaktadır. Kasım 2014 - Nisan 2015 tarihleri arasında Halk Sigorta A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunan BEKTAŞ, Türk P&I Sigorta A.Ş.'de ve 17.04.2015 tarihinde yapılan seçimle Şirketimizde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



Hilali YILDIRIM YK Üyesi

1973 yılında Kırşehir'de doğdu. Sırasıyla Yıldız Teknik Üniversitesi Bilgisayar Programcılığı, Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F İşletme Bölümü, İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü, Marmara Üniversitesi Bankacılık Yüksek Lisans Programı'nı bitirdikten sonra halen işletme doktora programına devam etmektedir. 1994 yılında T.C. Ziraat Bankası'nda bilgi sistemleri alanında meslek hayatına başlayan Yıldırım, 1997 yılında Esbank Teftiş Kurulu'na müfettiş yardımcısı olarak geçmiş ve sonrasında çeşitli bankaların Teftiş Kurulu, Şube ve Hazine departmanlarında görevler almıştır. Teftiş Kurulu Başkanlığı görevinin ardından son olarak Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.'de Finansal ve Operasyonel İşlemler Genel Müdür Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. Halen, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Danışmanı olarak çalışan, aynı zamanda Halkbank Skopje'de Yönetim Kurulu Üyeliği devam eden YILDIRIM, 06.04.2016 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başlamıştır.



Yahya BAYRAKTAR YK Üyesi / Bağımsız Üye

1955 yılında Erzincan / Kemaliye'de doğdu. 1974 yılında İ.H.O.'dan, 1981 yılında da ODTÜ, İ.B.F İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 1982 yılında Yapı ve Kredi Bankası'nda Müfettiş yardımcısı olarak göreve başladı. Yapı Kredi Bankası Teftiş kurulunda 1983-1988 yılları arasında görev yaptığı sırada elektronik denetim ve bilgisayarlı sisteme geçiş çalışmalarında görev aldı. 1988 yılında Faisal Finans Kurumu'nda müfettişlik ve Teftiş Kurulu Başkanlığı, 1991-2006 yılları arasında Genel Muhasebe, Pazarlama, Fon ve Bankacılık Hizmetleri Müdürlüğü, Ticaret ve Finansman (Kredi Operasyon) ve Fon Yönetimi Müdürlüğü yaptı. 2006-2009 yılları arası Türkiye Finans Katılım Bankası'nda Şube müdürlüğü yaptı. Halen Erzincan Kültür ve Eğitim Vakfı (EKEV) Mütevelli Heyeti üyeliği ile Genel Sekreterliği görevini yürütmekte olup, sorumluluk alanı öğrenci bursları ve eğitim faaliyetlerinin organizasyonu şeklindedir. Ekonomi ve finans konularında yazdığı makalelerin yer aldığı "Dut Mevsimini Beklerken" adlı kitabı EKEV tarafından 2011 yılında yayınlanmıştır. 2012-2016 yılları arasında Vakıflar Bankası'nın halka açık iştiraklerinden Vakıf Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyeliği yaptı. Şirketimizde, 10.04.2014 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olan BAYRAKTAR, Halkbank'ta da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



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. 2016 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, 2016 hesap döneminde 32 kez toplanmış ve bu toplantılarda 58 adet karar almıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları **SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA**

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

06.04.2016
Yüksel GÖRGEÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Halk GYO A.Ş.), Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Halk GYO A.Ş. yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Halk GYO A.Ş.'de önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hissimlerim 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, beyan ederim.

06.04.2016
Yahya BAYRAKTAR
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi





Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler ise en az üç ayda bir olmak üzere toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

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 çalışmalarında bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 4 defa toplanıp, 4 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite dönem içerisinde 9 defa toplanmış olup, 4 adet karar almıştır.

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

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

31.12.2016 itibarıyla komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yahya BAYRAKTAR	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Yahya BAYRAKTAR	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yunus KARAN	Üye - Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur GÜNEY	Üye - Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı

Riskin Erken Tespiti Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yahya BAYRAKTAR	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yunus KARAN	Üye - Yönetim Kurulu Üyesi

Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

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

Bu kapsamda;

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, 4 adet rapor düzenlemiştir.

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 ilişkileri bölümü faaliyet raporu ve dönem içerisinde Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum anlamında yaptığı çalışmalarını 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.

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

Ücretlendirme Komitesi, dönem içerisinde ve çalışma esasları dahilinde, ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi de dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmuştur. Komitenin sunduğu rapor, Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesine ilişkin 2015 yılı Olağan Genel Kurul'unda öneri olarak yer almış ve onaylanmıştır.

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

Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Dr. Feyzullah YETGİN	Genel Müdür	Finansçı
Uğur GÜNEY	Yatırımcı İlişkileri & Stratejik Planlama & Reklam ve Halkla İlişkiler Grup Başkanı	Bankacı
Erdal BEKİN	Proje Uygulama ve Geliştirme Grup Başkanı	İnşaat Mühendisi
Yaşar GÖKTAŞ	Mali İşler & Fon Yönetimi & Satış Pazarlama & İK ve İdari İşler Grup Başkan Vekili	Bankacı
Harun ŞAHİN	İç Denetim & Risk Kontrol ve Yönetimi Müdürü	Bankacı

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 936.620.-TL'dir. (31 Aralık 2015: 832.223.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimizin 06.04.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında 2016 yılı Yönetim Kurulu seçim sürecine ilişkin gündem maddesi oy çokluğu ile aşağıdaki şekilde onaylanmıştır.

- 1-) Sayın R.Süleyman ÖZDİL
- 2-) Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Bağımsız Üye)
- 3-) Sayın Yunus KARAN
- 4-) Sayın Osman BEKTAŞ
- 5-) Sayın Hilali YILDIRIM
- 6-) Sayın Yahya BAYRAKTAR (Bağımsız Üye)

Şirketimizin aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı neticesinde, seçimi yapılan Yönetim Kurulu Üyelerinin görev dağılımı ve komite üyeleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sayın R.Süleyman ÖZDİL, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sayın Yüksel GÖRGEÇ,

Denetimden Sorumlu Komite Üyeliklerine Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Başkan)(Bağımsız Üye) ve Sayın Yahya BAYRAKTAR (Üye)(Bağımsız Üye),

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliklerine Sayın Yahya BAYRAKTAR (Başkan)(Bağımsız Üye), Sayın Yunus KARAN, (Üye) ve Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı Sayın Uğur GÜNEY(Üye),

Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeliklerine; Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Başkan)(Bağımsız Üye) ve Sayın Yahya BAYRAKTAR (Üye)(Bağımsız Üye) ve

Ücretlendirme Komitesi Üyeliklerine; Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Başkan) (Bağımsız Üye) ve Sayın Yunus KARAN (Üye)

Temmuz ayında Şirketimiz Genel Müdürlük görev pozisyonuna Sayın Dr. Feyzullah YETGİN atanmış, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Şeref AKGÜL ise görevinden istifa etmiştir.

Şirketimiz faaliyetlerinin ve içinde bulunduğu sektördeki gelişmelerin daha yakından takip edilerek gerektiğinde Yönetim Kurulu'nu bilgilendirmek; Şirket idari yapısı ile Yönetim Kurulu arasında koordinasyonu sağlamak; Şirket için uygun stratejilerin geliştirilmesi ve faaliyetlerin etkinliği için öneriler sunmak amacıyla Temmuz ayında Şirketimiz İcra Kurulu oluşturulmuş ve Başkanlık görevine Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Yüksel GÖRGEÇ, İcra Kurulu Üyeliklerine ise Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Hilali YILDIRIM ve Genel Müdürümüz Sayın Dr. Feyzullah YETGİN atanmıştır.

Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi 790.000.000.-TL
Kayıtlı Sermayesi 1.500.000.000.-TL

	Grubu	Pay Oranı %	31.12.2016		31.12.2015	
			Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	12.482.570,061	1,58	11.739.936,127	
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	556.019.396,735	70,38	522.939.741,174	
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	298.113,138	0,04	280.377,311	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,189	<0,01	1,119	
Halk Açık Kısım*	B	28,00	221.199.918,877	28,00	208.039.944,269	
Ödenmiş Sermaye		100,00	790.000.000,000	100,00	743.000.000,000	

*Halka açık kısımda 31.12.2016 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 58.178.537,870 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 22.271.814,466 adet nominal payı bulunmaktadır.

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

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

Sermaye Artırımları

No	Tamamlanma Tarihi	Kaynak	Oran	Eski Sermaye	Yeni Sermaye	Nakit Kar (Temettü) Dağıtımlar
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	662.500.000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı karından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı karından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	790.000.000 TL	5,4 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 790.000.000 adet toplam payın, 12.780.684,388 adedi A, 777.219.315,612 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

Sermayenin % 10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

31.12.2016 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir.

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

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

1 OCAK 2016 – 31 ARALIK 2016 Döneminin Değerlendirilmesi

Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

Dönem içerisinde;

Ülkemiz sermaye piyasalarında, 15 Temmuz darbe teşebbüsü sonrası yaşanan gelişmeler SPK tarafından yakinen takip edilmiş ve piyasaların sağlıklı bir şekilde işlemesine yönelik olarak 21.07.2016 tarihinde Seri II No:22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği'nde düzenlenen yetkilendirme ve %10'luk sınır ile günlük işlem miktarı ortalamasının %25'inin geçilemeyeceğine ilişkin işlem esasları düzenlenmiş ve aşağıdaki hususlar hakkında kamuoyu duyurusu yapılmıştır:

1. Genel kurullarınca alınmış bir karara bağlı olarak yürürlükte bir geri alım programı olmayan halka açık şirketler, özel durum açıklaması yapmak kaydıyla, herhangi bir limit söz konusu olmaksızın, borsada kendi paylarının geri alımını gerçekleştirebilecektir. Genel kurullarınca alınmış bir karara bağlı olarak geri alım programı yürüten halka açık şirketler, özel durum açıklaması yapmak ve yetkili organlarını bilgilendirmek suretiyle herhangi bir limit söz konusu olmaksızın borsada kendi paylarının geri alımını gerçekleştirebilecektir.

2. Mevcut durum itibarıyla, söz konusu %10'luk sınırı aşmış olan halka açık ortaklıklar da duyuru çerçevesinde ilave geri alım gerçekleştirebilecektir.

3. Söz konusu duyuru çerçevesinde yapılacak pay geri alımları, Tebliğ'in yakın ve ciddi kaybın tespitine ilişkin şartlarına tabi olmaksızın, halka açık ortaklıkların kendileri tarafından gerçekleştirilecek alımları kapsamaktadır.

4. Duyuru çerçevesinde geri alınan paylar duyuru tarihinden itibaren 30 günlük süre boyunca satılamayacaktır. 30 günlük sürenin hesaplanmasında "ilk giren ilk çıkar" yöntemi uygulanacaktır.

5. Geri alınan payların elden çıkarılması durumunda Tebliğ'in ilgili maddelerine uyulacak ve 12'nci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında gerekli özel durum açıklamaları yapılacaktır.

6. Kurulumuz duyurusu çerçevesinde gerçekleştirilecek geri alım işleri, bilgi suistimali veya piyasa dolandırıcılığı kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Seri III No:48.1 sayılı GYO Tebliği'nin "Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri" konulu Madde 17/ 2.-3. fıkraları, "Yapamayacakları İşler" konulu Madde 23/1-f fıkrası, "Değerleme Gerektiren İşlemler" konulu Madde 34, "Bilgi Verme ve Kamuyu Aydınlatma" başlıklı Madde 40-ç bendinin revize hükümleri 17.01.2017 tarih ve 29951 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

Dünya ekonomisi açısından; uzun süredir faiz artışına ara veren FED'in ve genişleme politikası uygulayan ve olumlu etkilerini gören Euro Bölgesi'nin para politikaları, Japonya'nın karşı karşıya kaldığı resesyona ve kurtulma çabaları, küresel büyümenin lokomotif ekonomisi olan Çin'in toparlanma senaryoları, İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden ayrılma kararı, ABD'nin Trump'ın başkan seçilmesi ile sonuçlanan seçim süreci, Suriye iç savaşı ve akabinde çoğu ülkeyi etkileyen mülteci süreci, Cenevre'de başlayan Kıbrıs Barış müzakereleri, Halep gelişmeleri, dünya çapında yaşanan terör saldırıları ve OPEC'in 8 yıl aradan sonra ilk kez, uzun süredir tartışılan arzı kısma konusunda Ocak 2017'den itibaren geçerli olacak şekilde anlaşmaya varması ve Rusya ile Suudi Arabistan'ın da buna destek olacağını açıklaması 2016 yılı boyunca takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler oldu.

ABD'nin yıl boyunca uyguladığı para politikası kararında etkili olan büyüme, işsizlik oranı ve enflasyon gibi makro göstergelerden, hedeflediğinin üzerinde gerçekleşmelerin meydana gelmesi FED'i rahatlattı. 2016'nın üçüncü çeyreğinde yıllık yüzde 3,5 büyüme gerçekleştiren ABD, son 2 yılın da en yüksek performansını gösterdi. Olumlu makro göstergelerin desteği ile, 2016'nın son toplantısında faiz artışına giden FED, politika faizi oranını 25 baz puan artırarak yüzde 0,50-0,75 aralığına yükseltti. En son 2015 Aralık ayında faiz artışına giden ve dört faiz artışı beklentisiyle başladığı 2016'yı tek faiz artışıyla kapatan FED, ayrıca son 10,5 yılın ikinci faiz artışını yapmış oldu. Ayrıca 2017'ye yönelik faiz artış beklentisini de ikiden üçe çıkardı.

Euro Bölgesi ise üçüncü çeyrekte yüzde 1,7 ile beklentilerin üstünde büyürken, ana bileşenlere bakıldığında bu büyümeye en büyük katkı hane halkının nihai tüketim harcamalarından geldi. Ekim'de işsizlik oranını son 7 yılın en düşük seviyesi olan yüzde 9,8 seviyesine indirmeyi başaran Euro Bölgesi, Kasım ayında da bu seviyeyi korumayı başardı. Düzelen enflasyon verileri ile birlikte, belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan AMB'nin para politikası da yıl boyunca önemle takip edildi. Banka, faizlerde herhangi bir değişikliğe gitmedi.

Ocak 2016'da yayınladığı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporunda küresel büyüme tahminlerini, Çin ekonomisindeki yavaşlamanın, FED'in sıkılaştırma sürecinin ve emtia fiyatlarındaki düşüşün gelişen ülkeleri baskılamaya devam edeceğini ifade ederek, 2016 için yüzde 3,4'e, 2017 için ise yüzde 3,6'ya düşüren IMF, 2016 Nisan ayında yayınladığı raporunda bu tahminlerini daha da düşürerek 2016 için yüzde 3,2, 2017 içinse yüzde 3,5 olarak belirlemişti. Temmuz ayında bir kez daha güncellemeye giden Fon, Brexit'in ekonomik, siyasi ve kurumsal belirsizlikleri artırdığını ve İngiltere'nin aldığı bu kararın makro ekonomik açıdan yatırım, güven, finansal koşullar ve piyasa duyarlılığını

olumsuz etkileyeceğini vurgulayarak büyüme beklentilerini 2016 için yüzde 3,1'e, 2017 için ise yüzde 3,4'e düşürdüğünü açıklamıştı. 2017 yılının Ocak ayında yayınladığı aynı raporunda ise, 2017 yılı tahmininin 3,4'te sabit bırakan fon, 2018 yılında ise küresel büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmininde bulundu. IMF aynı raporunda, gelişen ülkelere dair 2017 büyüme beklentisini 4,6'dan yüzde 4,4'e revize ederken, yüzde 4,8 seviyesindeki 2018 büyüme beklentisini değiştirmeden sabit bıraktı.

OECD ise Şubat ayında yayınladığı "Ara Ekonomik Görünüm Raporu"nda ticaret ve yatırımların zayıf olacağı ve düşük talebin düşük enflasyona yol açacağı, istihdamda ise beklenen iyileşmenin gerçekleşmeyeceği yorumlarında bulunarak dünya ekonomisinin büyüme hızının son beş yılın en düşük temposunda kalacağını belirterek, küresel ekonomik büyüme tahminini 2016 için yüzde 3,3'ten yüzde 3'e, 2017 için ise yüzde 3,6'dan yüzde 3,3'e düşürmüştü. Haziran ayında yayınladığı raporda ise ticaretteki yavaş büyümeyi ve yatırımlardaki durgunluğu göstererek bu tahminlerini koruyup, gelişmiş ülkelerin büyüme beklentilerini düşürmüştü. Eylül ayında yayınladığı raporda, küresel ticaret artışındaki çöküşün küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve dünya ekonomik büyümesindeki yavaşlamaya katkıda bulunduğunu belirterek küresel büyüme tahminini 2016 için yüzde 2,9'a ve 2017 için de yüzde 3,2'ye düşürmüştü. Kasım ayında ise tekrar revizyona giderek 2016 tahminini değiştirmeden 2017 büyüme tahminini yüzde 3,3'e çıkardı. 2018'de ise küresel büyümenin 2011'den sonra en iyi performansı sergileyerek yüzde 3,6 olacağını belirtti. Raporda ayrıca ABD'nin 2017 ve 2018 yıllarında %2,3 ve %3 oranlarında büyüceğini öngören OECD, Avro Bölgesinin belirtilen yıllarda sırasıyla %1,6 ve %1,7 büyüceğini tahmin etti.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayınladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"ndaki Ocak 2017 yayınında, 2016'da yüzde 2,3 büyüdüğü öngörülen küresel ekonominin 2017'de biraz ivme kazanarak yüzde 2,7 genişleyeceği tahmininde bulundu. Büyümenin 2017'de, geçen seneye kıyasla hızlanmasında yükselen piyasa ekonomilerinde iç talebin gücünü koruması ile zorlukların azalmasının etkili olduğu belirtilen raporda, yatırımların ise hala düşük seyrettiği vurgulandı. Banka, küresel büyümenin 2018 ve 2019 yıllarında ise yüzde 2,9'a çıkmasını beklediğini belirtti. Haziran ayında yayınladığı bir önceki raporunda bu oranlar, 2017 için yüzde 2,8 ve 2018 için yüzde 3 olarak belirlenmişti. Ayrıca, gelişmiş ülkelere yönelik 2017 ve 2018 büyüme beklentileri yüzde 1,9'dan yüzde 1,8'e çekildi. Benzer şekilde, yükselen piyasa ekonomileri için yüzde 4,3 olarak açıklanan 2017 beklentisi yüzde 4,2'ye ve yüzde 4,7 olarak açıklanan 2018 beklentisi yüzde 4,6'ya revize edildi.

Türkiye Ekonomisi

2016'nın ilk ve ikinci çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) yüzde 4,5'lik büyüme gerçekleştiren Türkiye ekonomisi 2016'nın üçüncü çeyreğinde ise yüzde 1,8 oranında daraldı. Yılın ilk yarısında özellikle iç talebin katkısı ile kuvvetli bir büyüme yaşanmasına karşın üçüncü çeyrekte gerçekleşen hain darbe teşebbüsü akabinde turizm sektöründe yaşanan kayıplar, küresel ve jeopolitik gelişmelerin etkisi, 27 çeyrek aradan sonra Türkiye ekonomisine daralma olarak yansdı. Büyümenin en önemli öncü göstergelerinden sanayi üretiminde de üçüncü çeyrekte yüzde 3,2 oranında daralma gerçekleşti.

Dönem içerisinde işsizlik oranı 2016 Ekim ayında yüzde 11,8 seviyesinde açıklandı. İşsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 500 bin kişi artarak 3 milyon 647 bin kişi olarak gerçekleşti. Ekim ayında yayınlanan Orta Vadeli Plan (OVP 2017-2019) raporunda, büyümedeki kısmi yavaşlama, tarım istihdamındaki daralma ve işgücüne katılım oranındaki artışın etkisiyle artış eğilimine giren işsizlik oranının, 2016 yılında yüzde 10,5 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiği belirtildi.

Yıllık TÜFE Aralık ayında yüzde 8,53, yıllık ÜFE ise 9,94 olarak açıklandı. Aylık en yüksek artış yüzde 7,33 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda olurken, yıllık en fazla artış da yüzde 22,61 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TCMB Aralık ayı "Aylık Fiyat Gelişmeleri" raporunda enflasyondaki artışın yükselen dolar ve petrol fiyatlarından kaynaklandığını belirtti. Banka ayrıca 2017 için tahminini yüzde 6'dan yüzde 6,5'e yükseltti. 2016 TÜFE beklentisi yüzde 7,5 olan Ekim 2016'daki yeni OVP'de bu oran, 2017 için yüzde 6,5, 2018 için ise yüzde 5 olarak tahmin edildi.

2016 yılı Aralık ayında dış ticaret açığı, yüzde 10,3 oranında azalarak 5 milyar 598 milyon dolara düştü. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 9 artarken ithalat ise yüzde 2,3 oranında arttı. Dış ticaret açığındaki bu azalışta, AB ekonomisindeki güçlenmeyle gelen güçlü talep ile kıymetli maden ve deniz taşıtları hammaddeleri kalemlerinin pozitif katkısı etkili oldu.

Temmuz ayındaki gelişmeler sonrası Türkiye notunu izlemeye aldığı belirten Moody's' 5 Ağustos'ta yapması gereken güncellemeyi pas geçerken, Türkiye'nin "yüksek boyutlu dış finansman ihtiyacına bağlı risklerdeki artışını ve daha önce destekleyici olan borçlanma temellerinde, özellikle de büyüme ve kurumsal sağlamlıkta zayıflamayı" etken göstererek Türkiye'nin kredi notunu sürpriz bir şekilde "Baa3" seviyesinden "Ba1" seviyesine düşürdü, not görünümünü "durağan" olarak belirledi ve böylece Türkiye kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmiş oldu.

Kuruluş, 2 Aralık'ta gerçekleştireceğini duyurduğu Türkiye'nin kredi notu gözden geçirme tarihini ise güncellenen takviminden çıkararak yeni bir tarih belirlemedi.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings (Fitch), Mart ayında, asgari ücretteki artış ve düşük petrol fiyatlarının desteği ile tüketici harcamalarının arttığını ve makro politika duruşunun da oldukça gevşek olduğunu belirterek 2016 büyüme beklentisini yüzde 3'ten yüzde 3,5'e yükseltmişti. Mayıs ayında yayınladığı raporunda ise beklentisinde bir değişikliğe gitmeyerek hükümetin yapısal zayıflıklarla mücadele ettiğini ama uygulamaların son yıllarda geciktiğini belirtmiş ve 2017 ile 2018 yılı büyüme tahminlerini sırasıyla yüzde 3,6 ve 3,5 olarak açıklamıştı. Eylül ayında ise, Türkiye'deki ekonomik büyümeye yönelik yaptığı değerlendirmede, Temmuz ayı ekonomik verilerinin "şaşırtıcı derecede kötü" olduğunu ve son dönemlerde görülen toparlanmanın sürdürülebilirliğine "temkinli" yaklaştığını açıklayarak daha önce 3,5 olarak açıkladığı 2016 büyüme beklentisini de yüzde 3'e düşürmüştü. 2017 ve 2018 yılı için büyüme tahminini ise sırasıyla yüzde 3,2 ve yüzde 3,5 olarak açıklamıştı. 27 Ocak'ta ise "siyasi belirsizliğe ve güvenlik unsurlarına" değinerek Türkiye'nin 2016'da büyüme beklentisini yüzde 3'ten yüzde 2,4'e düşürdü ve TL'deki değer kaybı ve petrol fiyatlarının enflasyonu çift haneye itebileceğine dikkat çekerek kredi notunu "BB+" seviyesine indirdi, not görünümünü ise "durağan" olarak belirledi.

Diğer bir uluslararası derecelendirme kuruluşu olan Standart&Poor's (S&P) ise Temmuz ayında gerçekleştirilen darbe girişiminden 5 gün sonra, yükselen bir belirsizlik dönemi beklenildiğini ve bu durumun Türkiye'nin dışa bağımlı ekonomisine olan sermaye akışını sınırlayabileceğini belirterek Türkiye'nin "BB+" olan notunu "BB"ye düşürmüş, görünümünü de "negatif" olarak belirlemişti. 27 Ocakta ise enflasyon ve kur baskılarını işaret ederek Kasım'da "durağan"a yükselttiği not görünümünü tekrar "negatif"e çekti. Aynı açıklamada ayrıca, 2016'da ekonominin yaklaşık yüzde 2 büyüdüğünün tahmin edildiği ve 2017'de de ekonomik büyümenin yüzde 2,4 olacağını öngörüldeği kaydedildi. S&P, daha önce yaptığı 2017 büyüme tahmininde Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,2 büyümesinin beklendiğini açıklamıştı.

Türkiye geçtiğimiz dönemde, üç derecelendirme kuruluşundan ikisinin yatırım eşliğinin altında kalınca, yatırım eşliğinde veya üzerinde not taşıyan tahvillere yatırım yapılabileceği düzenlemesi bulunan yatırım fonları (özellikle emeklilik fonları) çıkış yapmak durumunda kalmıştı. Fitch'in son kararı ile birlikte üç kuruluşunda yatırım yapılabilir seviyesinin altında kalmasının piyasalardaki etkisi sınırlı oldu.

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

%	Dünya Bankası			IMF			OVP			OECD		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Büyüme	2,1	2,7	3,5	3,3	3,0	-	3,2	4,4	5,0	2,9	3,3	3,8
Enflasyon	8,5	9,0	8,5	8,4	8,2	-	7,5	6,5	5,0	7,9	7,7	7,3
İşsizlik	-	-	-	10,2	10,2	-	10,5	10,2	-	10,1	10,7	10,7
Cari Denge/GSYH	-4,1	-5,0	-5,5	-4,4	-5,6	-	-4,3	-4,2	-	-3,9	-4,7	-4,5

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü zincirlenmiş hacim endeksiyle 2016 yılının ilk çeyreğinde yüzde 5,1, ikinci çeyreğinde 15,7, üçüncü çeyreğinde ise yüzde 1,4 oranında büyüdü. Üçüncü çeyrekte büyümede hızında görülen bu azalış Temmuz ve Ağustos aylarındaki durgunluktan kaynaklanırken, konut satış kampanyaları, konut kredisi faiz oranlarında indirimler, bankalar tarafından konut kredilendirmelerinde oranın %80'e yükseltilmesi ve gayrimenkul sertifikaları ile gayrimenkul portföy yönetim şirketleri gibi sermaye piyasası aracı düzenlemeleriyle sektör Eylül ayından itibaren toparlanmaya başladı. Sektör genel olarak 2016 üçüncü çeyreğinde de en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan İnşaat Ciro Endeksi, 2016 yılı üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla yüzde 3,3 oranında arttı. İnşaat Üretim Endeksi ise 2016 yılı üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 0,3 oranında azalış gösterdi.

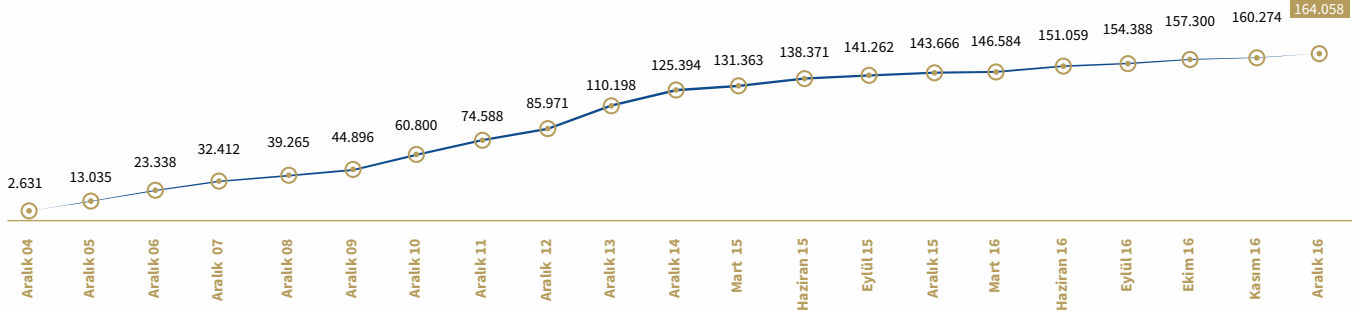
2016 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 6,1 oranında artış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 143,5 milyon m2 iken; bunun 79,6 milyon m2'si konut, 35,1 milyon m2'si konut dışı ve 28,8 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı Kullanım izni verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 0,3 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 101,0 milyon m2 iken; bunun 57,7 milyon m2'si konut, 24,5 milyon m2'si konut dışı ve 18,7 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2016 yılı başında ortalama yüzde 1,21 seviyelerinde olan konut kredi faiz oranları, düşen faizlere paralel olarak yıl sonunda ortalama yüzde 0,96 seviyelerine geriledi.

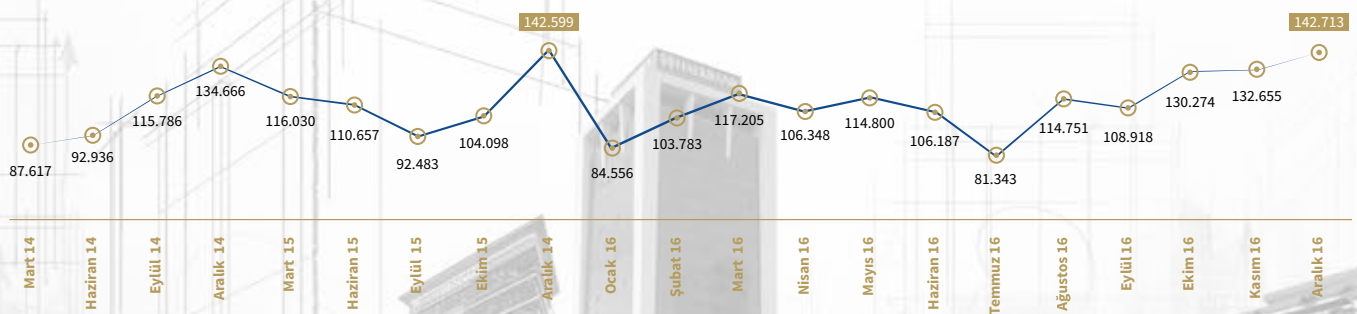
Konut kredileri hacmi ise Aralık sonu itibarıyla, 164 milyar TL seviyesine ulaştı ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 9,29 oldu.

Konut Kredisi (mn TL)



Türkiye genelinde konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış göstererek 1.341.453 adete ulaştı.

Konut Satış Sayısı



Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 224,05 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Kasım ayında 1.752,29 TL/m2 iken 2016 yılı Kasım ayında 1.928,19 TL/m2 olarak yansıdı.

Şehristan Konutları



1 OCAK 2016 – 31 ARALIK 2016 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Portföye İlişkin Çalışmalar

2016 hesap dönemi içerisinde;

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi dahilinde inşa edeceğimiz ofis kulelerimiz için Haziran ayında tamamlanan ana yüklenici seçimi ön yeterlilik ihalesinin ardından, Aralık ayı itibarıyla proje ana yüklenici firması olarak YDA İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile “Anahtar Teslimi Götürü Bedel” usulüne göre 751,5 milyon TL (KDV Hariç) bedelinde hizmet sözleşmesi imzalanmıştır. Proje inşaatı yılsonu itibarıyla başlamıştır.

A Blok kısmı 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanan Şirketimiz “Şekerpınar Projesi”nin B Blok kısmı olan “Halk Ofis Şekerpınar” binası için 3. taraflara kiralama/satış sürecinde danışman firma ile çalışılma kararı alınmış ve yapılan piyasa araştırmaları sonrasında Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri Danışmanlık ve Ticaret A.Ş. ile Aralık ayı içerisinde hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda otel olarak hizmet vermesi planlanan ve Beril Otelcilik Tic. Ltd.Şti’ne kiralanan Salıpazarı Binası’nın otel dönüşüm süreci için tadilat ruhsatı Aralık ayı itibarıyla alınmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan ve toplam 5 bağımsız bölümü Şirketimiz portföyünde yer alan; Caddebostan Binası’nın yeniden inşa

sürecinde hizmet almak üzere, Şirketimizin de dahil olduğu Kat Malikleri Kurulu ve akabinde Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından alınan karar neticesinde CNV Yapı Mimarlık San. Tic.Ltd.Şti. ile ana yüklenici hizmet sözleşmesi Kasım ayı itibarıyla imzalanmıştır.

Nisan ayı itibarıyla Erzurum Büyükşehir Belediyesi’nin iştiraki olan Er Konut A.Ş.’nin maliki bulunduğu arsanın %50’lik kısmı 17.500.000.-TL+KDV bedel üzerinden satın alınmış ve satın alınan arsa üzerinde ortak konut projesi geliştirmek üzere, Er Konut A.Ş. ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı Halk GYO - ER KONUT Adi Ortaklığı kurulmuştur. İnşaat ruhsatı alınan ve ana yüklenici seçim süreci dönem içerisinde tamamlanan projenin lansmanı Mayıs ayı içerisinde yapılmış olup, aynı dönemde başlayan projenin inşaat ve satış süreci eşzamanlı olarak devam etmektedir.

2012 yılı Nisan ayında imzalanan, 4 yıl geçerliliği olan kira sözleşmesi ile ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.’ne kiralanan ve Halkbank Genel Müdürlük binası olarak kullanılan Ataşehir Finans Kule binamızın Türkiye Halk Bankası A.Ş.’ne kiralama süresi, 01.04.2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, aylık 400.000.-USD+KDV kira bedeli üzerinden, yeni bir kira sözleşmesi imzalanarak 1 yıl uzatılmıştır.

Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulumuzun 09 Mart 2016 tarihli kararı ile Şirketimizin 2015 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 06 Nisan 2016 Çarşamba günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 05 Nisan 2016 tarih ve 15104547 sayılı yazılılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Erdoğan YURDAKUL gözetiminde her biri 1.-TL nominal değerinde 743.000.000 adet hissenin 157,154 adetlik bölümünün asaleten, 590.746.361,240 adet hissenin ise vekaleten temsil edilmesi suretiyle %79,50'lik katılım oranıyla yapılmıştır.

Toplantıda;

- 2015 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kararı onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.423.900.- TL ortaklarımıza 11 Nisan 2016 tarihinde dağıtılmıştır.

- Aynı tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 47.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na 18.04.2016 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmış ve başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.05.2016/16-555 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır. İlgili payların dağıtım işlemleri 25.05.2016 tarihinde başlamış ve 27.05.2016 tarihinde tamamlanmıştır. Sermaye artırımımız ise 26.05.2016 tarihinde tescil edilmiş olup, revize esas sözleşme maddesi Ticaret Sicil Gazetesinin 01.06.2016 tarih ve 9087 sayılı nüshasında yayınlanmıştır.

İlgili Genel Kurul kararları ise 11.04.2016 tarihinde tescil edilmiştir.

İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

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

Kiralama faaliyetlerimiz ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları, Ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri, Sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile bankacılık hizmetleri, Diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir.

Şirketimizin faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetlerimiz kapsamında ilişkili taraflardan 2016 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 36.883.071-TL'dir. 31 Aralık 2016 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 50.724.380-TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönem sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 12.549.963-TL tutarında finansal

borcu bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2016 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde bulunan finansal tablolara ilişkin raporun 4 no.lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotunda yer verilmiştir.

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

"Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2016 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirket'i zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denilmektedir.

01.01.2016-31.12.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

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

HUKUKİ İŞLEMLER

1. Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacak ve Borçlar

31 Aralık 2016

Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	812.955
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	49.757.297
Halk Bank A.Ş. (Pos Hesabı)	154.128
Toplam	50.724.380

İlişkili taraflara Diğer Alacaklar	
Halk Bank A.Ş.	416
Toplam	416

Peşin ödenmiş giderler	
Halk Sigorta A.Ş.	216.938
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	3.289
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde ve Stoklarda Aktifleştirilen Giderler	
Halk Bank A.Ş.	118
İlişkili Taraflara Ödenen Kredi Katkı Payları	
Halk Bank A.Ş.	1.746.272
Toplam	1.966.617

Finansal Borçlanmalar	
Halk Bank A.Ş. -Kısa Vadeli	3.397.355
Halk Bank A.Ş. -Uzun Vadeli	9.152.608
Toplam	12.549.963

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	
Halk Sigorta A.Ş.	46.773
Halk Bank A.Ş.	16.491
Toplam	63.264

İlişkili Taraflardan Gelirler

31 Aralık 2016

Kira Gelirleri	
Halk Bank A.Ş.	36.664.702
Halk Sigorta A.Ş.	92.184
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	76.185
Halk Faktoring A.Ş.	-
Toplam	36.883.071

Faiz Gelirleri	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	6.109.911
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Finansal Yatırım Faizi	90.800
Toplam	6.200.711

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği gelirlerinin %54'ü ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraf Giderleri

31 Aralık 2016

Giderler	
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri	
Halk Sigorta A.Ş.	(621.580)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	(24.508)
İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri	
Halk Bank A.Ş.	(1.383.050)
İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri	
Halkbank A.Ş.	(6.923)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	(2.500)
Toplam	(2.038.561)

1.1. Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1 Gelirler

a-) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 20 adet taşınmazı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Bu kiralamarlar SPK'nın GYO Tebliği'ne uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Yıl içindeki toplam kira geliri 36.664.702.-TL tutarındadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b-) Faiz Gelirleri

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 6.109.911.-TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.2. Giderler

a-) Banka Faiz Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredisi için 2016 yılında 1.383.050.-TL faiz gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b-) Banka İşlemleri Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 6.923.-TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

c-) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde ve Stoklarda Aktifleştirilen Giderler

Şirketimizin portföyün de yer alan projeler için Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapmış olduğu garantörlük sözleşmeleri kapsamında 1.746.272.-TL kredi katkı payı ödemesi ve 118.-TL teminat mektubu komisyonu işlemi gerçekleşmiş olup, bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.2. Bağlı Şirketlerce Yapılan İŞlemler

1.2.1 Gelirler

a-) Kira Gelirleri

Halk Sigorta A.Ő.

Şirketimiz portföyünde bulunan Akdeniz Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:45 Konak / İzmir adresindeki taşınmaz, Halk Sigorta A.Ő.'ye kiraya verilmiş olup, 2016 yılında yıllık 76.185-TL tutarındaki kira geliri düzenli bir Şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama, SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmif olup yıllık tefe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim Şirkete veya bağlı Şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ő.

Şirketimiz portföyünde bulunan Akdeniz Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:45 Konak / İzmir adresindeki taşınmaz, Halk Hayat ve Emeklilik A.Ő.'ye kiraya verilmiş olup, 2016 yılında yıllık 92.184.-TL tutarında kira geliri düzenli bir Şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmif olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim Şirkete veya bağlı Şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b-) Diğer Gelirler

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ő.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ő. ile yapılan işlemlerinden 90.800.-TL finansal yatırım faiz geliri elde etmiştir. Bu işlemlerde hakim Şirkete veya bağlı Şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.2.2. Giderler

a-) Sigorta Giderleri

Halk Sigorta A.Ş.

Halk Sigorta A.Ş.'ye yaptırılan, bina, demirbaş ve yangın ile personelimize sağlanan haklar kapsamında ürettirilen sağlık sigortası poliçeleri sonucu, 2016 yılında 838.788-TL sigorta gideri oluşmuş olup, 216.938-TL'si peşin ödenmiş gider 621.580-TL'si dönem gideri olarak gerçekleşmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye yaptırılan bireysel emeklilik ve standart grup hayat sigortası poliçeleri sonucu personele sağlanan haklar kapsamında 2016 yılında 27.797-TL gider oluşmuş, 3.289-TL'si peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş, 24.508-TL'si dönem gideri olarak gerçekleşmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b-) Faaliyet Giderleri

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirketimizin Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 2.500-TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

2. Hakim Şirketin Yönlendirmesi ile Yapılan İşlemler

Yoktur.

3. Hakim Şirket ya da Bağlı Şirket Yararına Yapılan İşlemler

Yoktur.

Alınan 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 Tebliğ ve 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 eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

Sonuç

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2016 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 2016 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2016 Faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemden dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

III. Finansal Performans

Başlıca Finansal Göstergeler

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Toplam Hasılat	79.567.962	99.656.111
Konut Satış Gelirleri	24.587.761	55.429.807
Bina Kira Gelirleri	47.930.935	42.065.203
Finansal Gelirler	7.049.266	2.161.101
Satışların Maliyeti	(14.222.613)	(28.815.988)
Konut Satış Maliyeti	(12.943.217)	(26.930.338)
Diğer Maliyetler	(1.279.396)	(1.885.650)
Brüt Kar	65.345.349	70.840.123
Genel Yönetim Giderleri	(13.029.882)	(8.879.352)
Satış – Pazarlama Giderleri	(5.098.168)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*	69.866.427	147.315.393
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler*	(7.976.173)	(4.732.635)
Faaliyet Karı	109.107.553	204.543.529
Finansal Giderler	(1.440.497)	(1.623.127)
Dönem Karı	107.667.056	202.920.402
Bilanço Verileri (TL)	31.12.2016	31.12.2015
Aktifler	1.854.839.975	1.623.069.383
Özkaynaklar	1.630.195.744	1.527.802.472
Finansal Borç	12.549.963	14.746.955
Karlılık	31.12.2016	31.12.2015
Ortalama Aktif Karlılığı	%6,19	%13,29
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%6,82	%14,20
Temel Rasyolar	31.12.2016	31.12.2015
Finansal Borç / Özkaynaklar	%0,77	%0,97
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%87,8	%94,2

* Şirketimiz, 31.12.2016 mali tablolarından başlamak üzere, yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet değeri yerine gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirme yöntemine geçmiştir. İlgili yöntem değişikliğinin geçmiş ve 31.12.2016 finansal kalemlerine etkisi bağımsız denetim raporumuzun 2.1.4 nolu dipnotunda detaylandırılmıştır.

2016 Gerçekleşmeler & 2017 Hedefler

Yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet değeri üzerinden muhasebeleştiren Şirketimiz, 2016 yılsonu mali verilerinden başlamak üzere, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve maddi duran varlıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirme kararı almıştır.

Bu karar neticesinde 2016 yılsonu finansal tablolarımızda, Şirketimizin başta “yatırım amaçlı gayrimenkuller” olmak üzere, “toplam varlıklar (kaynaklar)”, “özkaynaklar” ve “net dönem karı” kalemlerinde “gerçeğe uygun değer farkı” etkisi görülmektedir.

Şirketimiz, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının da yaptığı katkı ile yıl sonunda 107,7 milyon TL net kar açıklamış ve 1.630 milyon TL özkaynak ve 1.855 milyon TL aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirketimizin ortalama özkaynak karlılık oranı, %6,82 olarak, ortalama aktif karlılık oranı ise %6,19 olarak gerçekleşmiştir.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2016 yılsonunda elde ettiği toplam gelirleri 80 milyon TL'ye ulaşmış, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 1,9 milyar TL'ye yaklaşmıştır. Portföyünde düzenli kira geliri elde ettiği 23 ofis ve 1 otel binası ile 5 proje barındıran ve kira gelirlerini geçen yıl sonuna göre %14 oranında artırarak 48 milyon TL rakamına yükselten Şirketimizin, tapu devirleri devam eden İstanbul merkezli Referans Bakırköy ve Eskişehir merkezli Panorama Plus konut projelerindeki tapu devirlerinin planlanan seviyede gerçekleşmemiş olması sebebiyle, gelir tablosuna yazılan konut satış gelirleri ise geçen yıla kıyasla %55 oranında azalmıştır.

2016 yılı boyunca yatırımlarına ve stratejik portföy yönetimi çerçevesinde çalışmalarına devam eden Şirketimiz, Mayıs ayında Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan Er Konut İnşaat A.Ş. ile ortaklığa giderek “Şehristan Konutları” projesini hayata geçirmiştir. Satışları ve inşaatı eş zamanlı devam eden 620 konutluk projede teslimlerin 2018 yılında yapılması planlanmaktadır. 2015 yılında Vakıf GYO ortaklığı ile

Sancaktepe bölgesinde başlatılan 1037 konutluk “Bizimtepe Aydos” projesinde de inşaat ve satışlar eş zamanlı olarak devam etmektedir.

A Blok kısmı 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanan Şirketimiz “Şekerpınar Projesi”nin B Blok kısmı olan “Halk Ofis Şekerpınar” binası için 3. taraflara kiralama/satış süreci çalışmaları hızlandırılmıştır. 2016 yılında hedeflendiği üzere inşaatı tamamlanan gayrimenkulün pazarlama süreci için yıl içerisinde danışman firma seçimi yapılmıştır. 2017 yılı içerisinde gayrimenkulün kiralama ya da satış sürecinin sonuçlandırılması öngörülmektedir.

Ofis ve banka şubesi olarak kullanılan Salıpazarı binamızın otele dönüşüm sürecinin tadilat ruhsatı Aralık ayında alınmıştır. 2017 yılı için otele dönüşüm tadilat sürecinin tamamlanması hedeflenmektedir.

Şirketimizin en önemli projesi olan İstanbul Finans Merkezi projesinin ise, 2016 yılı için hedeflendiği üzere, dönem içerisinde ana yüklenici ihale süreci tamamlanmış ve “Anahtar Teslim Götürü Bedel”i usulüne göre en uygun teklifi veren YDA İnşaat A.Ş. ile 751,5 milyon TL tutarındaki ana yüklenici hizmet sözleşmesi Aralık ayında imzalanmıştır. Yılsonu itibarıyla projenin inşaatına başlanmıştır.

Geçmiş yıllarda olduğu gibi, 2017 yılı boyunca da, Şirketimiz portföyünde yer alan ve önemli lokasyonlarda bulunan gayrimenkuller, portföyün verimli yönetimi stratejisi dahilinde değerlendirilmeye devam edilecektir.

Gayrimenkul portföyünü, “yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmak” ana stratejisi ile yatırımlarına devam eden Şirketimizin, 2017 yılında yaklaşık %8 oranında ortalama aktif karlılığına ulaşacağını öngörüyoruz.

IV. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Gayrimenkul Tablosu (31.12.2016 İtibarıyla)

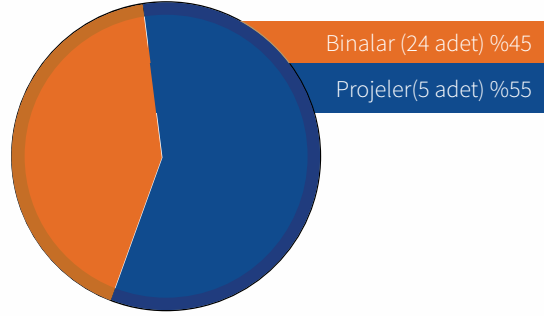
GAYRİMENKULLER	PORTFÖYE ALIŞ TARİHİ	2016 YILSONU EKSPERTİZ DEĞERİ_TL*
Projeler		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28.10.2010	¹ 646.462.575
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	16.10.2014	249.195.000
Erzurum Şehristan Konutları Projesi	07.04.2016	93.189.000
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	24.01.2012	² 22.090.209
Referans Bakırköy Konut Projesi	09.09.2011	² 11.713.271
Projeler Toplamı		1.022.650.055
Binalar		
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	186.636.280
Park Dedeman Levent Otel	28.10.2010	165.378.233
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	88.704.000
Halk Ofis Şekerpınar	11.09.2012	70.300.584
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	49.362.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	32.600.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	25.130.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	24.555.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	21.500.350
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	18.320.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	17.013.475
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	16.766.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	15.135.034
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	14.482.000
Bursa Binası	28.10.2010	13.200.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	11.862.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	11.854.750
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	11.260.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	11.253.750
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	10.875.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	¹ 11.225.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	9.860.000
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	8.549.250
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	8.100.000
Binalar Toplamı		853.922.706
Toplam Portföy		1.876.572.761

* Ekspertiz değerleri, değerlendirme raporlarındaki emsal değerlerdir.

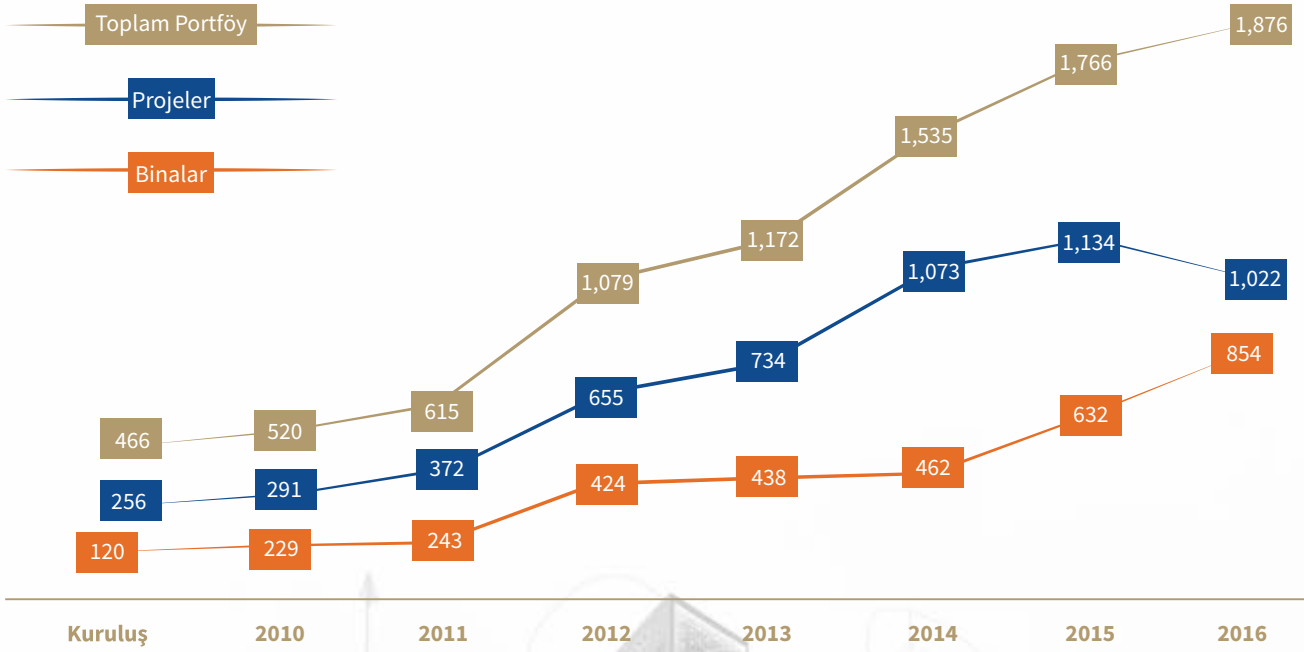
1- Arsa değerleridir.

2- İlgili değerler projelerde rapor tarihleri itibarıyla satılmayan bağımsız bölümlerin toplam değeridir.

Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



Gayrimenkul Ekspertiz Değerleri (TL)



Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller*	Kiracı	Kullanım Amacı	Yıllık Kira Geliri (TL)
Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	15.199.980
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel Binası	9.137.850
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	5.547.331
Karaköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.397.550
Beyoğlu Binası	Halkbank - Hazine Müşterliği	Banka Şubesi - Ofis	1.394.884
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.331.000
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.282.600
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.270.500
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.210.000
Başkent Binası	Halkbank - Ceda Akaryakıt	Banka Şubesi - Otel	1.021.218
Etiler Binası	Halkbank	Banka Şubesi	943.800
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	931.700
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	892.980
Konak Binası 2	Halkbank - Halk Emeklilik - Halk Sigorta	Banka Şubesi	873.194
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	847.000
Sakarya Adapazarı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	773.553
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	747.175
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	673.970
Bahçelievler Binası 2	Koton	Mağaza	663.778
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	605.000
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	508.200
Eskişehir Panorama Plus D Blok Ticari Ünite	Migros	Market	151.861
Eskişehir Panorama Plus B Blok Ticari Ünite	Zülfiye Dilşad Dumlupınar	Mağaza	72.600
Toplam			47.477.724

* Caddebostan Binası kentsel dönüşüm, Salıpazarı Binası da otel dönüşüm sürecinde olduğundan kira geliri elde edilen gayrimenkuller arasında yer almamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Şirketin 31 Aralık 2016 itibariyle iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Şirketin müşterek faaliyette bulunduğu ortaklıklarına ilişkin bilgi ise aşağıdaki gibidir:

Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Duran varlıklar	56.212.076	20.707.816
Dönen varlıklar	113.175.403	72.250.814
Kısa vadeli yükümlülükler	(2.745.975)	(630.357)
Uzun vadeli yükümlülükler	(171.312.519)	(92.348.198)
Özkaynaklar	19.925	19.925
Net Varlıklar	(4.651.090)	--

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Gelirler	--	--
Giderler	(4.651.090)	--
Net zarar	(4.651.090)	--

Halk GYO – Er Konut Adi Ortaklığı

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Duran varlıklar	13.626.495	--
Dönen varlıklar	46.046.528	--
Kısa vadeli yükümlülükler	(871.588)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	(58.902.340)	--
Özkaynaklar	(50.000)	--
Net Varlıklar	(150.905)	--

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Gelirler	--	--
Giderler	(150.905)	--
Net zarar	(150.905)	--

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalar - Vadeli Mevduat	50.290.076	15.245.167	7.902.288
Bankalar - Vadesiz Mevduat	844.566	393.560	424.195
Diğer Hazır Değerler*	166.784	797.731	331.778
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	51.301.426	16.436.458	8.658.261
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(513.749)	(42.791)	--
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	50.787.677	16.393.667	8.658.261

*31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Erzurum Şehristan Konutları ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Tutar	Nominal faiz oranı (%)	Vade
Vadeli mevduat			
TL	6.860.197	%10.80	19 Ocak 2017
TL	5.875.305	%10.80	5 Ocak 2017
TL	5.054.590	%10.80	12 Ocak 2017
TL	4.093.068	%10.75	19 Ocak 2017
TL	4.078.357	%11.00	19 Ocak 2017
TL	4.078.357	%11.00	12 Ocak 2017
TL	4.008.607	%8.75	12 Ocak 2017
TL	4.001.913	%8.75	19 Ocak 2017
TL	3.516.525	%10.80	12 Ocak 2017
TL	2.034.863	%11.00	5 Ocak 2017
TL	1.777.942	%8.00	2 Ocak 2017
TL	1.610.859	%10.80	5 Ocak 2017
TL	1.428.880	%8.00	2 Ocak 2017
TL	727.281	%8.00	2 Ocak 2017
TL	702.907	%8.00	2 Ocak 2017
TL	355.980	%8.00	2 Ocak 2017
TL	65.412	%8.00	2 Ocak 2017
TL	19.033	%8.25	2 Ocak 2017
Toplam	50.290.076		

TAMAMLANAN PROJELER



PARK DEDEMAN

PARK DEDEMAN

APA G

PARK DEDEMAN LEVENT OTEL

İli	İstanbul
İlçesi	Şişli / Levent
Son Ekspertiz Değeri	165 Milyon TL

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

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

2012 yılında imzalanan sözleşme çerçevesinde, 10 yıl için Dedeman Hotels & Resorts International'a kiralanılan otel, 2015 yılı Temmuz ayında bu yana hizmet vermektedir.

REFERANS BAKIRKÖY

İli	İstanbul
İlçesi	Bakırköy
Halk GYO Payı Maliyet Değeri (2016 Aralık)	6,1 Milyon TL
Halk GYO Payı Son Ekspertiz Değeri (Satılmayan Bölümlerin Değeri.)	11,7 Milyon TL
Halk GYO Payı	%50,5
Yüklenici Firma	Biskon Yapı A.Ş.

Şirketimiz portföyünde yer alan İstanbul İli Bakırköy İlçesi Osmaniye Mahallesi 1224 Ada 2 ve 1225 Ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan arsalar üzerinde, Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı A.Ş. ortaklığı ile "Arsa Satışı Karşılığ Gelir Paylaşımı" yöntemine göre inşa edilen "Referans Bakırköy" projemiz 254 adet konut ve 73 adet ticari olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Projede 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 327 adet bağımsız bölümden 291 adedinin satışı gerçekleşmiş ve bu satışlardan toplam 200,6 milyon TL hasılat elde edilmiştir.

2014 yılında tapu devir işlemlerine başlanan projede satılan bağımsız bölümlerden 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla toplam 262 adedinin tapu devir işlemleri tamamlanmış olup, yapılan işlemlerin toplam tutarı 178,6 milyon TL büyüklüğündedir.





EURABIYE

CAFEBITY

PANORAMA
@HALKOCYD



ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS”

İli	Eskişehir
İlçesi	Odunpazarı
2016 Aralık Maliyet Değeri	14,1 Milyon TL
Son Ekspertiz Değeri (Satılmayan Bölümlerin Değeri)	22,0 Milyon TL

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m2 büyüklüğündeki arsamız üzerinde hayata geçirilen projede; 97 adet konut ve 5 adet ticari ünite olmak üzere toplam 102 adet bağımsız bölüm yer almaktadır

Kasım 2013 tarihinde ilk lansmanı yapılan ve inşaatına başlanan projenin satışları devam etmekte olup, projede 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 23 adet bağımsız bölümün tapu devri yapılmış olup, 10,5 milyon TL’lik tapu devir işlemi gerçekleştirilmiştir

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



ŞEKERPİNAR PROJESİ

İli	Kocaeli
İlçesi	Şekerpınar
Son Ekspertiz Değeri	159 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 A Blok kısmı, 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanmıştır. Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen binamız "LEED GOLD" sertifikası sahibidir.

İnşaat süreci dönem içerisinde tamamlanan B Blok kısmı "Halk Ofis Şekerpınar"ın pazarlama süreci için ise Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş. 'den hizmet alınmak üzere sözleşme imzalanmıştır





***DEVAM EDEN
PROJELER***



HALKBANK

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

İli	İstanbul
İlçesi	Ümraniye
Arsa Yüz Ölçümü	28.732 m ²
Son Ekspertiz Değeri	646,4 Milyon TL

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

Proje, merkezi Ankara'da bulunan kamu bankaları Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası ile BDDK, SPK ve Merkez Bankası gibi kurumları tek bir merkezde toplayacaktır.

Projenin tamamlanması sonrasında ise Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ihtiyaç ve talebi doğrultusunda belirlenecek alanın, SPK lisanslı bir gayrimenkul değerleme şirketince tespit edilecek değer üzerinden, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda iyi niyet sözleşmesi imzalamıştır.

İnşaat izin ruhsatları alınan ve yüklenici firma seçim süreci tamamlanan projenin yılsonu itibarıyla inşaatına başlanmıştır.

BİZİMTEPE AYDOS KONUT PROJESİ

İli	İstanbul
İlçesi	Sancaktepe
Halk GYO Payı Maliyet Değeri (2016 Aralık)	101,4 Milyon TL
Halk GYO Payı Ekspertiz Değeri	249,2 Milyon TL
Halk GYO Payı	%50

Vakıf GYO işbirliği ile kurulan ortaklık üzerinden hayata geçirilen konut projesi, İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçelerinden biri olan Sancaktepe'de yer almaktadır.

"Mutluluk evinizden başlar" sloganıyla yükselen proje, yaklaşık 95 bin m²'lik bir alanda, %90 peyzaj alanına sahip olacaktır. 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet daireden 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 alacaktır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yakın bir konumda olmasıyla bölgedeki konut talebini karşılayacak olan projemizin 2015 yılı Kasım ayında inşaatına ve satışlarına başlanmıştır.







ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

İli	Erzurum
İlçesi	Yakutiye
Halk GYO Payı Maliyet Değeri (2016 Aralık)	31,2 milyon TL
Halk GYO Payı Ekspertiz Değeri	93,2 milyon TL
Halk GYO Payı	%50

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Er Konut İnşaat'ın maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere 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 620 daireden ile 13 adet ticari ünite yer alacaktır.

İnşaat yapı ruhsatları alınan projenin, 13 Mayıs'ta yapılan lansmanı sonrası inşaatına ve satışlarına başlanmıştır.

SALIPAZARI OTEL PROJESİ

İli	İstanbul
İlçesi	Beyoğlu
Son Ekspertiz Değeri	49,3 Milyon TL

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

Konu ile ilgili, mevcut gayrimenkulün otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması, sonrasında ise uzun dönemli kiralanması yönünde alınan karar akabinde yapılan ihale sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. ile "kira sözleşmesi" imzalanmıştır.

İlgili sözleşmeye göre kira bedeli, 20 yıllık süre dahilinde ve toplamda 34 milyon 350 bin Euro olarak belirlenmiştir.





Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2016 (TL)	31.12.2015 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	51.301.426	16.436.458
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.658.628.593	1.535.419.687
C İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
Diğer Varlıklar		144.909.956	71.213.238
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.854.839.975	1.623.069.383
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	12.549.963	14.746.955
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
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	1.630.195.744	1.527.802.472
Diğer Kaynaklar		212.094.268	80.519.956
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.854.839.975	1.623.069.383

Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2016 (TL)	31.12.2015 (TL)
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin 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)	51.134.642	15.638.727
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 İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	179.978.289	99.807.018
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmaya İpotekli Arsaların İpotek 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/(1)	--	--

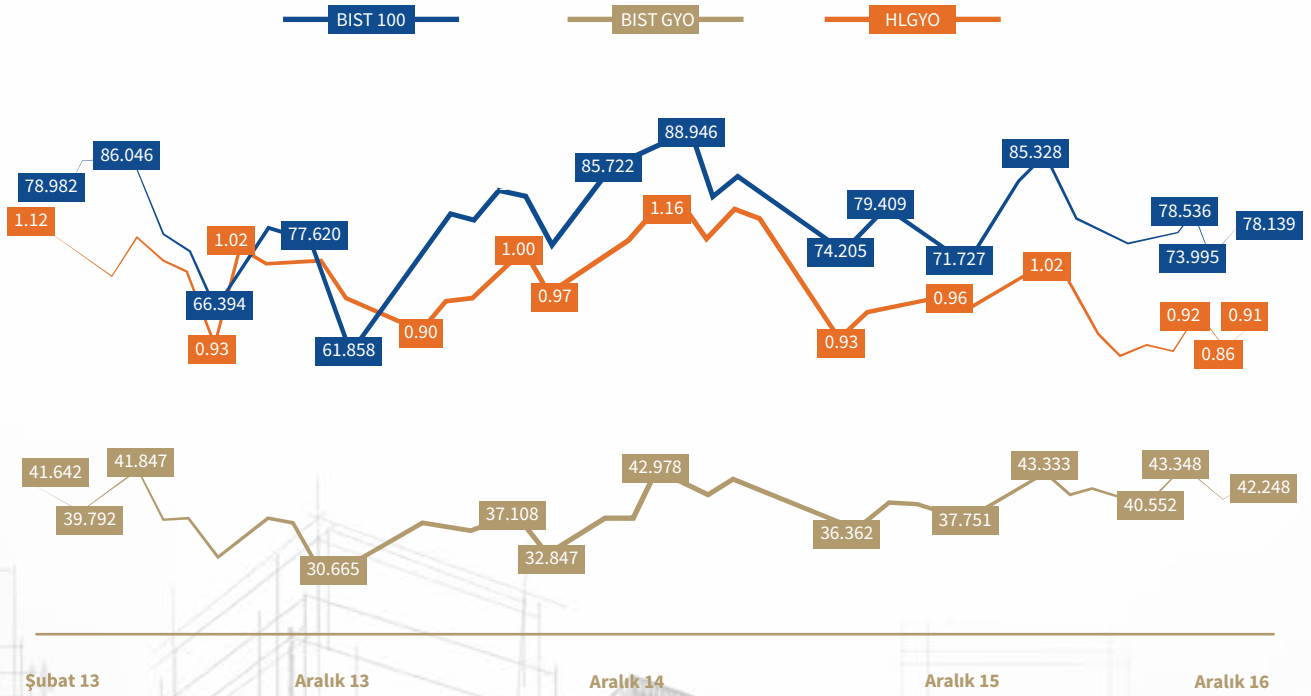
Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31.12.2016 (TL)	31.12.2015 (TL)
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22(e)	K/D	Azami %10	--	--
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%89,42	%94,60
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%2,77	%1,01
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 İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28(a)	C2/D	Azami %10	--	--
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%11,82	%7,50
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/TL Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%2,76	%0,96
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22(1)	L/D	Azami %10	--	--

VI. HİSSE PERFORMANSI

Şirketimiz 22 Şubat 2013 itibarıyla halka arz edilmiş olup, paylarının yüzde 28'i, "HLGYO" kodu ile BIST A.Ş.'de işlem görmektedir. Hisse senedimiz BIST TEMETTÜ, BIST GYO, BIST MALI, BIST 100, BIST TUM endekslerine dahildir.

Aralık 2016 İtibarı ile	Adet	Oranı %	Piyasa Değeri TL
Kapanış Fiyatı			0,91
Toplam Paylar	790.000.000		718.900.000
Halka Açık Toplam Paylar	221.199.919	28,00	201.291.926
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	140.749.567	17,82	128.082.106
HALKBANK'ın BIST'den Aldığı Paylar	58.178.538	7,36	52.942.469
HALKGYO'nun BIST'den Aldığı Paylar	22.271.814	2,82	20.267.351

Aralık 2016'da bir önceki yıla kıyasla BIST 100 endeksi %8,94 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %12 oranında yükselmiştir. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %5,2 oranında azalarak yıl kapanışını 0,91 TL'den gerçekleştirmiştir Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 720 milyon TL ile sektörde 8. sırada yer almaktadır.



VII. RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

İç denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi, iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliği ve verimliliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir. Şirketimizde risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri "İç Denetim & Risk Yönetim ve Kontrol Müdürlüğü" tarafından yürütülmektedir. Şirket, faaliyetleriyle ilgili risklerin, Şirket risk politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Denetimden Sorumlu Komiteye ve eş zamanlı olarak şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır. Risk Yönetim ve Kontrol Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetimden Sorumlu Komiteye, Kurumsal Yönetim Komitesine, Riskin Erken Tespiti Komitesine 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 Birim, işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, görevlendirilen personelin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Denetim ve Risk Kontrol Yönetmeliği" çerçevesinde yürütmektedir.

Yanı sıra; Şirket faaliyetlerinden kaynaklanan risklerin, doğru süreç adımları izlenerek kontrol altında tutulması ve yönetilmesi amacıyla, Şirket faaliyetleri ile ilgili tüm riskleri minimize etmek ve sağlıklı yönetebilmek, bununla birlikte Şirket işleyişinde kurumsal bir yapı ve süreç oluşturabilmek için, Kurumsal Kaynak Planlama (ERP) sistemine entegrasyon çalışması yürütülmüş, ilgili program 2014 yılı itibarıyla tüm birimlerde kullanılmaya başlanmıştır. İhtiyaca binaen sürecin iyileştirme çalışmalarına devam edilmektedir.

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 vermektен 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 yönlendirmedeği nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir. Uyum Riski: Şirket, SPK'nun yayınladığı Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

VIII. HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

Bağımsız Denetim Şirketi

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(KPMG International Üyesi)

Ekspertiz Şirketi

A Artı Bir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Halkla İlişkiler ve Reklam Ajansı

M&G Reklam Hizmetleri

Pazarlama Danışmanlık Şirketleri

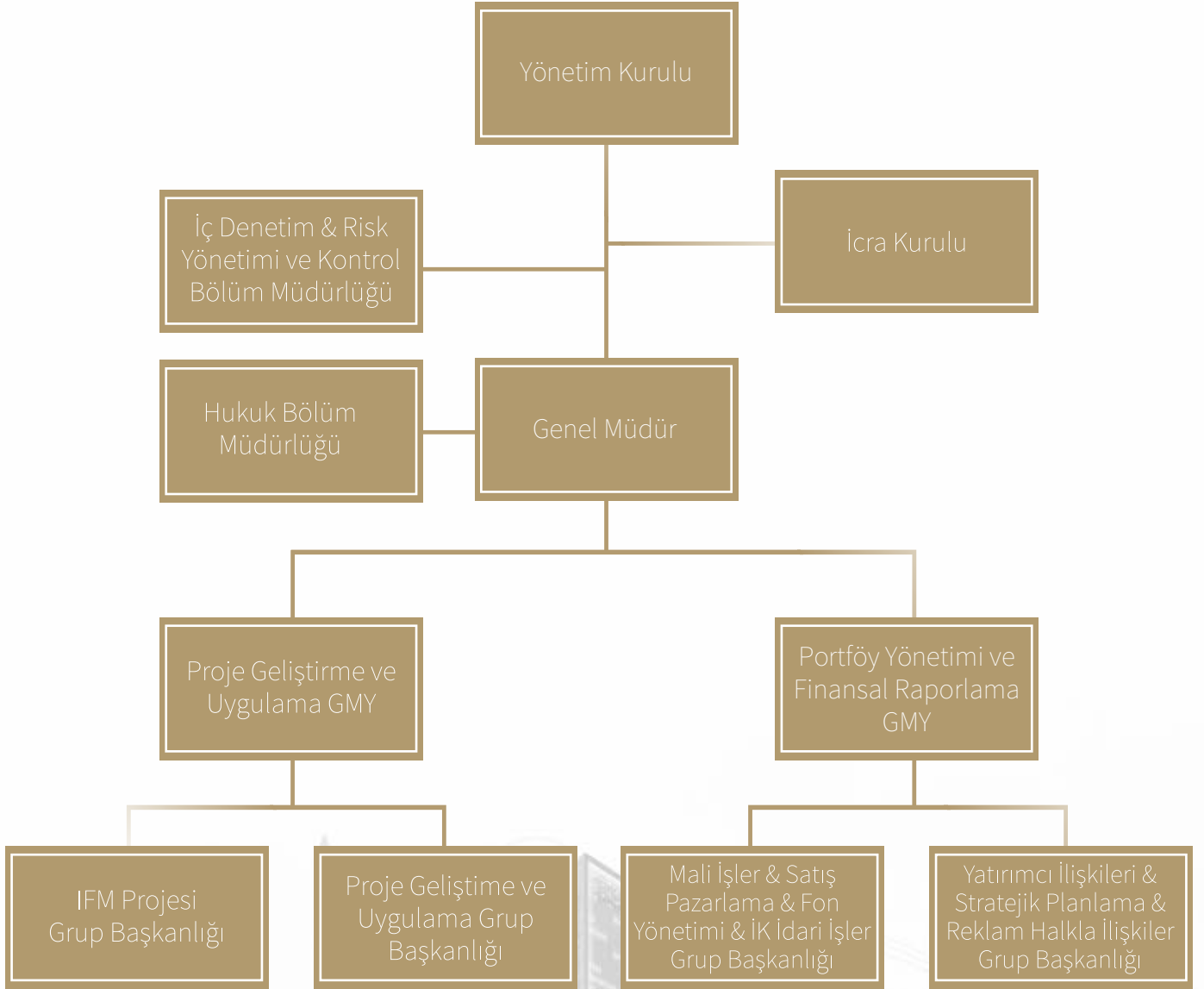
Aremas Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.
Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.

IX. DİĞER KONULAR

İnsan Kaynakları ve Organizasyon

Halk GYO faaliyetlerini Genel Müdürlük makamına bağlı Hukuk Müşavirliği, 4 Grup Başkanlığı ve Grup Başkanlıklarına bağlı Müdürlüklerden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 40'dur. (31 Aralık 2015: 39)

Şirketimizin organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir:



Çalışanların Hakları

Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlamaktadır. Toplu iş sözleşmemiz bulunmamaktadır.

Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde 3.550.000.-TL büyüklüğünde bağış işlemi gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağış tutarının 550.000.-TL'lik kısmı, 15 Temmuz gecesi gerçekleşen başarısız darbe girişimi ile hasar gören Türkiye Büyük Millet Meclisi binamızın yapım ve onarım işlemleri ile şehit ve gazi olan vatandaşlarımızın aileleri ve yakınları için başlatılan yardım kampanyalarına katkı olarak sağlanmış olup, kalan dönem içi bağış tutarı da sosyal sorumluluk projesi kapsamında Sancaktepe Belediyesi'ne yapılmıştır.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

X. HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda, Şirketimiz kurumsal yönetim ve kredi derecelendirme süreçleri için Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'den hizmet alınacak olup, her iki hizmet için de firma ile iki yıllık sözleşme imzalanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, 2017 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde "A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den hizmet alınmasına, 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için de "A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş." veya "Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 23.03.2017 tarihli toplantısında Şirketimizin 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının 11.05.2017 tarihinde saat 14:30'da Şirket merkezinde yapılmasına karar verilmiştir. İlgili gündem maddeleri ve Yönetim Kurulumuzun 2016 yılı karının dağıtımına ilişkin kar dağıtım tablosu kamuoyu ile paylaşılmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2016 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

1. Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2016 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Denetçi Raporunun okunması ve müzakeresi,
3. 2016 yılı Bilânço ve Kar/Zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2016 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
5. 2016 yılı faaliyet kararının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. Yönetim Kurulu'na yapılan atamanın TTK 363. Madde 1 fıkrası uyarınca Genel Kurul onayına sunulması,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
8. SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.2 maddesi kapsamında; Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve Yönetim Kurulu ücretlerinin belirlenmesi,
9. Bağımsız Denetçinin seçilmesi,
10. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 inci ve 396 ncı maddeleri kapsamına giren konularda izin verilmesi,
11. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca, GYO Tebliği Madde 37 hükmü kapsamında ve ilişkili taraflarla 2016 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında ortaklara bilgi verilmesi,
12. SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 maddesi kapsamında ortaklara bilgi verilmesi,
13. 2016 yılı içerisinde yapılan bağışlarla ilgili ortaklara bilgi verilmesi,
14. Dilek, Temenniler ve Kapanış.

HALK GYO A.Ş. 2016 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU

1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	790.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	12.677.121,55	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi	0,00	
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3. Dönem Kârı	107.667.056,00	34.779.702,99
4. Ödenecek Vergiler (-)		
5. Dönem Net Kârı (=)	107.667.056,00	34.779.702,99
6. Geçmiş Yıllara Ait Zararlar (-)		
7 Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	1.765.130,90	1.765.130,90
8. Net Dağıtılabilir dönem kârı (=)	105.901.925,10	33.014.572,09
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	3.550.000,00	
10. Birinci Temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem karı	109.974.840,05	
11. Ortaklara Birinci Temettü	33.000.000,00	
- Nakit	3.000.000,00	
- Bedelsiz	30.000.000,00	
- Toplam	33.000.000,00	
12. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13. Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara v.b.'e Temettü ^{(1) (2)}	522.914,95	
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
15. Ortaklara İkinci Temettü		
16. İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe ⁽³⁾	0,00	
17. Statü Yedekleri	0,00	
18. Özel Yedekler	0,00	
19. Olağanüstü Yedek	72.901.925,10	14.572,09
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0	0,00
- Geçmiş Yıl Kârı	0	
- Olağanüstü Yedekler	0	0,00
- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0	0,00

KÂR PAYI ORANLARI TABLOSU

Grubu	Toplam Dağıtılan Kâr Payı		Toplam Dağıtılan Kâr Payı/Net Dağıtılabilir Dönem Karı	1 TL Nominal Değerli Hisseye İsbet Eden Temettü	
	Nakit (TL)	Bedelsiz (TL)	Oranı (%)	Tutarı (TL)	Oran (%)
Net					
A	48.534,24	485.342,45	0,50%	0,04	4,18
B	2.951.465,76	29.514.657,55	30,66%	0,04	4,18
Toplam	3.000.000,00	30.000.000,00	31,16%	0,04	4,18

1) SPK ve Yasal kayıtlara göre hesaplanan dönem karı sırasıyla, 107.667.056 TL ve 34.779.702,99 TL olmakla birlikte, Yönetim Kurulu Üyelerine ve Çalışanlara 522.914,95 TL tutarında kar payının dağıtılması amacıyla 2016 yılında söz konusu tutarın karşılık ayrılarak giderleştirilmesi nedeniyle, kar payı dağıtım tablosunda 522.914,95 TL'lik tutar Birinci Tertip Yasal Yedek akçe matrahına ve Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı tutarına ilave edilmiştir.

2) Şirket personeli ile Genel Müdür'e kar payı dağıtımına ilişkin usul ve esasların Yönetim Kurulu tarafından belirlenecektir.

Ek 1: Varlıklara İlişkin Dönem Sonu Değerleme Raporu Özetleri

PROJELER



İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

Raporun Tarihi	22.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-12
Değerleme Tarihi	16.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalaradır.
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 646.462.575. -TL



İSTANBUL "BİZİMTEPE AYDOS" KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	29.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-13
Değerleme Tarihi	25.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m ² büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 249.195.000. -TL
HALK GYO Payı	%50

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

Raporun Tarihi	28.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-27
Değerleme Tarihi	24.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi.
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 93.189.000. -TL
HALK GYO Payı	%50



REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	13.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-5
Değerleme Tarihi	09.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	15.08.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde yer alan konut + ticari projesi
Tespit Edilen Değer (değerleme rapor tarihi itibarıyla satılmayan bağımsız bölüm için)	(KDV hariç) 11.713.271. -TL





ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	19.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-11
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde yer alan konut projesi .
Tespit Edilen Değer (değerleme rapor tarihi itibariyle satılmayan bağımsız bölüm için)	(KDV hariç) 22.090.209. -TL

BİNALAR



İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

Raporun Tarihi	27.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-14
Değerleme Tarihi	23.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Betonaarme Bina ve Arsası” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 186.636.280. -TL

İSTANBUL “PARK DEDEMAN LEVENT OTEL”

Raporun Tarihi	27.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-15
Değerleme Tarihi	23.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 165.378.233. -TL



ŞEKERPINAR BİNALARI

Raporun Tarihi	22.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-28
Değerleme Tarihi	16.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkul
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 159.004.584. - TL





İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-16
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 49.362.000. -TL



İSTANBUL ATAKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-24
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 11.260.000 -TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-19
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 21.500.350- TL



İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

Raporun Tarihi	14.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-18
Değerleme Tarihi	09.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, işyeri binasıdır.
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 24.555.000 -TL





İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-22
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
Tespit Edilen Değer (arsa emsal değeridir)	(KDV hariç) 18.320.000.-TL



İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-21
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
Tespit Edilen Değer (arsa emsal değeridir)	(KDV hariç) 11.225.000 -TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-20
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 16.766.000 -TL



İSTANBUL FATİH BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-25
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 11.253.750. -TL





İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	12.12.2016
Raporun Numarası	2016-HAL�GYO-17
Değerleme Tarihi	09.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan 'Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı' nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Eklentileri Olan Banka" nitelikli taşınmazdır.
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 32.600.000 -TL



İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HAL�GYO-26
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 8.549.250. -TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-23
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 15.135.034. -TL



ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

Raporun Tarihi	13.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-31
Değerleme Tarihi	09.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 üzerinde konumlu ve tapuda "1, 2 ve 6 bağımsız bölüm no.lu 2 adet Mesken ile 1 adet Banka Şubesi" vasfıyla kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 9.860.000 -TL





ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-32
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı "Depolu İşyeri"
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 8.100.000 -TL



ANKARA KIZILAY BİNASI

Raporun Tarihi	23.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-29
Değerleme Tarihi	19.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 17.013.475 -TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-30
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 11.854.750. -TL



İZMİR KONAK BİNASI 1

Raporun Tarihi	14.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-33
Değerleme Tarihi	09.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 25.130.000 -TL





İZMİR KONAK BİNASI 2

Raporun Tarihi	12.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-37
Değerleme Tarihi	08.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazların
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 14.842.000. - TL



BURSA BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALGGYO-34
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayihan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan "7 Katlı Betonarme Banka Binası"
Tespit Edilen Değer (emsal yön. ile)	(KDV hariç) 13.200.000 -TL

KOCAELİ BİNASI

Raporun Tarihi	14.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-35
Değerleme Tarihi	09.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası"
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 11.862.000 -TL



SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2016
Raporun Numarası	2016-HALKGYO-36
Değerleme Tarihi	12.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	04.11.2016
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm (bb)no.lu dükkanlar ile 23 bb no.lu büro
Tespit Edilen Değer	(KDV hariç) 10.875.000 -TL







Ek 2:

2016 Yılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

1- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimizin tüm faaliyetleri, bütün 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. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” ile Türk Ticaret Kanunu’nda yer alan Kurumsal Yönetim ile ilgili düzenlemelerin uygulanması konusunda azami özeni göstermektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim İlkelerinden Şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olmayanlara, izleyen bölümlerde ilgili konu başlıklarının altında yer verilmiştir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

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

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne Uyum raporu ise Şirket internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde, “Kurumsal Yönetim” başlığı altında yer almaktadır.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2- Yatırımcı İlişkileri Birimi

22.02.2013 tarihinden itibaren hisselerinin %28'lik oranı Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Halk GYO, bu tarihten itibaren SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan prensiplere uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketimiz, genel kurul ve sermaye artırımı işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerinin düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesini teminen, Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama Genel Müdür Yardımcılığı'na bağlı olarak faaliyet

gösteren Yatırımcı İlişkileri & Stratejik Planlama & Reklam ve Halkla İlişkiler Grup Başkanlığı bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğünü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Yatırımcı İlişkileri, Stratejik Planlama ve Reklam & Halkla İlişkiler Grup Başkanı Uğur Güney'dir. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Uğur Güney, SPK mevzuatının öngördüğü lisanslara sahiptir.

İlgili Grup Başkanlığına bağlı Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'nde görev alan kişilerin iletişim bilgileri ise aşağıdaki gibidir.

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta	Lisans Bilgisi
Uğur GÜNEY	Grup Başkanı	0216 600 1025	ugur.guney@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme/ Kredi Derecelendirme Lisansları
Serpil YÖRÜK	Yönetmen	0216 600 1033	serpil.yoruk@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme / Türev Araçlar Lisansları
M. Erhan ÇELEBİ	Uzman Yrd.	0216 600 1006	mustafaerhan.celebi@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları
E. Melis BULAK	Uzman Yrd.	0216 600 1015	eylulmelis.bulak@halkgyo.com.tr	İleri Düzey Lisansı

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü esas itibarıyla;

• **Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlama**

• **Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlama,**

• **Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama, pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanları hazırlama, oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların ilgili kanallarla pay sahiplerine yollanmasını sağlama,**

• **Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetme ve izleme ,**

• **Yurt içi, yurt dışı yatırımcılar ve analistler ile toplantılar düzenleyerek Şirket'in olumlu değerlendirilmesine katkıda bulunma,**

• **GYO sektörü ve rakip şirket performansları ile ilgili gelişmeleri izleme, üst yönetimi bilgilendirme,**

• **Günlük olarak basında yer alan sektör, haberlerini, ekonomik gelişmeleri, rakip firmalar ve Halk GYO ile ilgili çıkan haberleri takip etme,**

• **Yurt içi ve yurt dışı tanıtım organizasyonlarına (roadshow) iştirak etme,**

görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

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

Dönem içerisinde, Yatırımcı İlişkileri tarafından, bireysel ve kurumsal yatırımcılardan telefon ve e - posta yolu ile gelen 100'ün üzerinde bilgi talebi karşılanmış, yerli ve yabancı kurumsal yatırım şirketleri veya aracı kurum analistleri ile Şirket merkezinde, yurtiçi ve yurtdışı organizasyonlarda 16 yatırımcı toplantısı gerçekleştirilmiştir.

3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

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

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

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrek bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları, finansal raporlar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum

açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak internet sitesinde yayınlanmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan tüm kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

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

Şirket faaliyetlerine ilişkin basında yer alacak ilanların ulusal basında yayımlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin haber ve belgeler Şirket internet sitesinde de yayımlanmaktadır.

Esas sözleşmede özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. Diğer yandan, dönem içerisinde Şirket'e özel denetçi tayin edilmesine ilişkin herhangi bir talep ulaşmamıştır.

4- Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul toplanma usulü, pay sahiplerinin katılımını en üst düzeyde sağlayacak şekilde yapılır ve ayrıca toplantı tutanaklarına yazılı veya elektronik ortamda her zaman erişilebilir olması sağlanır. Genel Kurul'dan asgari 21 (yirmi bir) gün önce toplantı bilgi dokümanları, mali tablolar ve faaliyet raporları şirket merkezinde, şirket internet sitesinde ve pay sahiplerimizin kolaylıkla ulaşabileceği yerlerde hazır bulundurulur. Pay sahiplerinin Genel Kurul'da soru sorma hakları, gündem maddeleriyle ilgili öneri sunmaları, verdikleri öneriler üzerinde konuşma yapmaları Divan tarafından usulüne uygun olarak sağlanmaktadır. Bölünme, önemli tutarda malvarlığı satımı, alımı, kiralanması gibi önemli nitelikteki kararların Genel Kurul tarafından alınması konusunda esas sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Bu konular esas sözleşme hükümlerince Genel Kurulca seçilen ve yetkilendirilen Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanmaktadır. Genel Kurul tutanakları Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmakta olup şirket merkezinde sürekli pay sahiplerine açık tutulmakta ve internet sitemizde de yer almaktadır.

6 Nisan 2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,51'i vekaleten, yüzde 0,00002'si asaleten olmak üzere yüzde 79,51 oranında katılımla Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunulan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ve Şirket Genel Müdür ve diğer üst düzey yetkilileri katılım göstermiştir.

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

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2015 yılına ilişkin Genel Kurul Toplantısı eş anlı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden de yapılmış ve Genel Kurul toplantısına katılma hakkı olan pay sahiplerine toplantıya elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemlerini söz konusu sistem üzerinden gerçekleştirme imkanı sağlanmıştır.

Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, Kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi, gündem ve tadil taslağını da ihtiva edecek şekilde, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket İnternet sitesi, MKK'nın Elektronik Genel Kurul

Sistemi (EGKS), Ticaret Sicil Gazetesi'nde ve bir ulusal gazetede yayımlanmış ve ayrıca davet mektubu, payları borsada işlem görmeyen nama yazılı pay sahiplerine iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Bunların yanı sıra; yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve vekaletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2015 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinden, internet sitesi üzerinden ve www.kap.gov.tr adresinden edinilecek şekilde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Genel Kurul'a ilişkin hazırlanan tüm belgeler MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi'ne de yüklenmiştir. Toplantı başlamadan önce, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, genel kurul toplantısında kullanılacak toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.

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

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

Genel Kurul'da Şirketimiz portföyünde yer alan Şekerpinar Projesi A Blok binasının ekspertiz değerinin altında kiralanması hususu, GYO Tebliği Madde 37-1 hükmü uyarınca ortakların bilgisine sunulmuş, ayrıca Yönetim Kurulu görev değişiklikleri, sermaye artırım ve nakit kar payı dağıtım tutarları ve tarihleri de aynı toplantıda kararlaştırılmıştır.

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in 1.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 790.000.000 toplam pay, 12.780.684,388 adet A Grubu ve 777.219.315,612 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

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

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

Şirketin hâkim hissedarı Genel Kurul Toplantısı'nda oy kullanmaktadır. Azlık payları, Şirket yönetiminde temsil edilmemektedir. Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamaktadır. Bununla birlikte TTK ve SPK düzenlemeleri kapsamında azlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir.

6- Kar Payı Hakkı

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

Şirket Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Kar Payı Tebliği çerçevesinde revize edilerek, 2015 yılı Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan revize politika, kamuya duyurulmuş, Şirketin faaliyet raporunda ve internet sitesinde yer almıştır. Revize edilen politika çerçevesinde, Şirket, uzun vadede büyümesi için yüksek miktarlarda yatırım yapması ve ekonomik çerçevede ortaya çıkan olağanüstü durumlar haricinde, pay sahiplerine dağıtılabilir karın yüzde 50'sine kadar temettü dağıtılmasını prensip edinmiştir.

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

Dönem içerisinde yapılan 2015 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2015 yılı dağıtılabilir dönem karının yüzde 9,98'ine isabet eden 5.423.900 TL'lik kısmın nakit olarak 11.04.2016 tarihinde, yüzde 86,48'ine isabet eden 47.000.000 TL'lik kısmın ise bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına karar verilmiş, sermaye artırım işlemi 25.05.2016 tarihinde başlamıştır.

7- Payların Devri

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

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8- Şirket Bilgilendirme Politikası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayımladığı “Özel Durumların Kamuya Açıklanması Tebliği” çerçevesinde revize edilen politika, 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan politika kamuya

duyurulmuş olup, şirketin faaliyet raporunda yer almıştır. İnternet sitesinde “Yatırımcı İlişkileri” başlığının altında yer alan “Kurumsal Yönetim” kısmında “Kurumsal Politikalar” bölümünden ulaşılabilmektedir.

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

Dönem içerisinde geleceğe yönelik tahminlerin kamuya açıklanması hususunda, 2015 yılsonu faaliyet raporunda 2016 hedeflerine değinilmiş, 2016 yıl sonu faaliyet raporunda de söz konusu hedeflere ilişkin açıklamalar aynı başlık altında kamuoyu ile paylaşılmıştır.

9- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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

10- Faaliyet Raporu

Şirket’in faaliyet raporunun hazırlanması esnasında, Kurumsal Yönetim İlkelerinin Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık bölümünde yer alan 2.2 numaralı ilke maddeleri başta olmak üzere, diğer ilgili mevzuatlar çerçevesinde belirtilen bilgileri içerecek şekilde, kamuoyunun ve pay sahiplerinin Şirket faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanması hususunda azami özen gösterilir.

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermekte ve bütün menfaat sahiplerinin hakları, Şirketimiz "Etik İlkeleri" çerçevesinde gözetilmektedir. Menfaat sahipleri Şirket tarafından kamuya yapılan özel durum açıklamaları, basın bültenleri, faaliyet raporları, internet sitesi ve şirket içi yapılan duyurular vasıtası ile tam ve zamanında bilgilendirilmektedir. Ticari sır ve/veya kamuya açıklanmamış bilgi niteliğinde olması dışında, menfaat sahiplerinin şirket faaliyetleri hakkındaki

bilgi, talep ve soruları internet sitesinde yer alan iletişim bilgileri dahilinde Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğüne iletilir. Aynı zamanda menfaat sahiplerinin mevzuata ve etik kurallara aykırı gördükleri işlemler hakkındaki suallerini Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi mümkündür.

Dönem içerisinde menfaat sahiplerini bilgilendirme amacıyla Şirketimiz tarafından, 4 adet faaliyet raporu, 8 adet basın bülteni yayını ve 92 adet özel durum açıklaması yapılmıştır.

12- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahiplerinin yönetime katılım haklarının korunması, ilgili kanunlar, mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde sağlanmaktadır. Şirketin ilişki olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

13- İnsan Kaynakları Politikası

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

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

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

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

• **Şirket'in amaçlarını gerçekleştirmek üzere yapacağı faaliyetleri ideal sayıda personel ile yerine getirmek,**

• **İşin özelliğine uygun yetkinlikte personel seçimini ve görevlendirilmesini gerçekleştirmek,**

• **Tüm personele yeteneklerini, mesleki gelişimlerini ve becerilerini kullanabilecekleri, geliştirebilecekleri ortam ve şartları sağlamak,**

• **Personele piyasa ve günün koşullarına uygun yeterli ücret ve diğer ek olanaklar sağlamak,**

• **Personelin kişiliğine önem vermek, saygı duymak, maddi ve manevi haklarının korunmasını gözetmek,**

• **Şirket kültürünü ve kurumsal değerlerini benimseyen, Etik İlkelerine uyumlu personele sahip olmak,**

• **Personelin verimlilik ve karlılık ilkelerine bağlı olarak, maliyet bilinci içinde çalışmalarını sağlamak,**

14- Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

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

kapsamadığı durum ve şartlarda sağduyu ve iyi niyet kurallarına göre hareket etmeleridir.

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

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

Şirketimiz vizyonunda, yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, buldukları çevrelere modern şehircilik alanında dışsal fayda sağlamak da yer almaktadır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15- Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tamamı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari niteliklere sahiptir. Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 6 icracı olmayan üyeden oluşmaktadır. 2016 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu

Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamakla birlikte, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının yüzde yirmi beşten az olmamak kaydıyla hedef oranı ve zamanı belirleyen bir politika bulunmamaktadır. Bununla birlikte; ortaklarımızın, Yönetim Kurulu'na kadın üye seçebilmelerini engelleyen herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Göreve Seçilme Tarihi	Durumu
R. Süleyman ÖZDİL	YK Başkanı	Bankacı	--	Türkiye Halk Bankası A.Ş. YK Başkanı	--	--	Nisan 2016	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Yüksel GÖRGEÇ	YK Başkan Yrd.	Bankacı	YK Üyesi	--	--	--	Nisan 2016	Bağımsız Üye
Yunus KARAN	YK Üyesi	Bankacı	Bağımsız YK Üyesi	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Bağımsız YK Üyesi	--	--	Nisan 2016	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Osman BEKTAŞ	YK Üyesi	Bankacı	--	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Daire Başkanı & Türk P&I Sigorta YK Üyesi	--	--	Nisan 2016	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Hilali YILDIRIM	YK Üyesi	Bankacı	--	T.Halk Bankası A.Ş. Genel Müdür Danışmanı Daire Başkanı / Halk Bank AD Skopje Yönetim Kurulu Üyesi / Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	--	--	Nisan 2016	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Yahya BAYRAKTAR	YK Üyesi	Bankacı	YK Üyesi	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	--	--	Nisan 2016	Bağımsız Üye
ÜST YÖNETİM								
Dr. Feyzullah YETGİN	Genel Müdür	Finansçı	--	--	--	--	Temmuz 2016	

Dönem içerisinde 6 Nisan 2016 tarihinde gerçekleşen 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, görev süresi dolan Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Dr. Ahmet YARIZ'ın yerine Sayın Hilali YILDIRIM aday gösterilmiş ve 06.04.2016 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

Sayın Dr. Feyzullah YETGİN 18 Temmuz 2016 tarihinde Genel Müdür olarak atanmıştır. Şirketimizin Genel Müdür Yardımcısı Şeref AKGÜL 31 Temmuz 2016 tarihinde görevinden istifa'en ayrılmıştır.

Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanlarına 2016 yılsonu faaliyet raporunda yer verilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2016 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

16- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 32 kez toplanmış ve bu toplantılarda 58 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmiştir. Yıl içerisinde yapılan toplantıların hepsi Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

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

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

Dönem içerisinde, Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirket'te sebep olacakları zararın tazmini için gerekli sigorta, ana hissedarımız T. Halk Bankası A.Ş. tarafından Banka ve bağlı ortaklıklarını kapsayacak şekilde yaptırılmıştır.

17- Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Dönem içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince; genel kurul toplantısını müteakip, yönetim kurulu bünyesinde görev dağılımları ve komite seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Komite	Başkan	Bağımsızlık Durumu	Üye	Bağımsızlık Durumu
Denetimden Sorumlu Komite	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız
Kurumsal Yönetim Komitesi	Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız	Yunus KARAN Uğur GÜNEY	Bağımsız Değil Bağımsız Değil-İcracı
Ücretlendirme Komitesi	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	Yunus KARAN	Bağımsız Değil
Riskin Erken Tespiti Komitesi	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız

Şirket Yönetim Kurulu, 15. maddede belirtildiği üzere 6 icracı olmayan üyeden oluşmakta olup, 2 üye bağımsız yönetim kurulu üyesi statüsündedir. İlgili mevzuat gereği, komitelerde en az bir bağımsız üyenin yer alması gerekliliğinden dolayı, mevcut yapılamada bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görevlendirilmiştir.

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

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

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 9 defa toplanmış olup, 4 adet karar almıştır.

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

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

Komitelerin dönem içerisindeki çalışmalarına ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirme Raporuna 2016 yılsonu faaliyet raporunun 1 no'lu başlığı altında yer verilmiştir.

18- Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

Şirket içi kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda ayrıca bilgi verilir. Risk Kontrol ve Yönetimi Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetimden Sorumlu Komitene, Kurumsal Yönetim Komitesine, Riskin Erken Tespiti Komitesine, Şirket üst yönetime ve Yönetim Kuruluna eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Halk GYO, yatırım stratejisi olarak gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği yaratarak, gayrimenkul seçiminde ise düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır.

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.

19- Şirketin Stratejik Hedefleri

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

Yönetim Kurulu, hedef ve stratejilerin belirlendiği yıllık bütçe çalışmasını kendi değişiklik ve önerilerini de içerecek şekilde onaylamaktadır. Şirketin performans değerlendirmesi ve yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik

değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında Yönetim Kurulu tarafından, üçer aylık periyotlarda, mali tabloların değerlendirilmeleri esnasında yapılır.

Kısa ve uzun vadeli yatırım ve fonlama planları, gerektiğinde yeni gelişmelere paralel değiştirilerek yeniden pozisyon alınmaktadır.

20- Mali Haklar

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

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

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücret seviyelerinin belirlenmesinde ücretin, üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilmekte ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretler Genel Kurul kararı ile belirlenmektedir.

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.6 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak yapılan açıklama kişi bazında değildir. Dönem itibarıyla Şirketin yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağladığı mali hakların toplamı 936.620.-TL'dir.



HALKBANK



YEREL İÇİŞİLER BAKANLIĞI

YEREL İÇİŞİLER BAKANLIĞI

YEREL İÇİŞİLER BAKANLIĞI

Karaköy Binası



Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

*Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ
31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona
Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu*

13 Şubat 2017

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	108
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	110
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	112
NAKİT AKIŞ TABLOSU	113

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

Not 1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	115
Not 2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	116
Not 3	Diğer işletmelerdeki paylar	132
Not 4	İlişkili taraf açıklamaları	134
Not 5	Nakit ve nakit benzerleri	136
Not 6	Finansal yatırımlar	137
Not 7	Ticari alacaklar ve borçlar	140
Not 8	Stoklar	140
Not 9	Ertelenmiş gelirler	141
Not 10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	141
Not 11	Maddi duran varlıklar	150
Not 12	Maddi olmayan duran varlıklar	151
Not 13	Finansal borçlanmalar	154
Not 14	Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	155
Not 15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	157
Not 16	Peşin ödenmiş giderler, diğer dönen/ duran varlıklar	158
Not 17	Özkaynaklar	159
Not 18	Hasılat ve satışların maliyeti	161
Not 19	Genel yönetim giderleri	164
Not 20	Pazarlama satış dağıtım giderleri	164
Not 21	Esas faaliyetlerden diğer gelirler/ giderler	165
Not 22	Finansman giderleri	165
Not 23	Gelir vergileri	165
Not 24	Pay başına kazanç	166
Not 25	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	166
Not 26	Finansal araçlar	178
Not 27	Raporlama döneminden sonraki olaylar	179
Ek I	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	180

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Dikkat Çekilen Husus

4 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, hasılat tutarının %54'ünü ilişkili şirketlerden sağlamaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 13 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

A member of KPMG International Cooperative

Alper Güvenç, SMMM Sorumlu Denetçi

13 Şubat 2017 İstanbul, Türkiye

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
		31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönen Varlıklar		233.670.563	144.495.869	183.420.241
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	51.301.426	16.436.458	8.658.261
Finansal Yatırımlar		--	--	37.928.769
Ticari Alacaklar	7	16.867.810	10.076.498	11.984.216
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	--	4.649.752	--
- Diğer Ticari Alacaklar		16.867.810	5.426.746	11.984.216
Stoklar	8	152.820.902	97.964.900	103.090.737
Peşin Ödenmiş Giderler	16	386.883	146.252	244.912
- İlişkili Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler	4	220.227	52.219	192.728
- Diğer Peşin Ödenmiş Giderler		166.656	94.033	52.184
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		919.613	79.076	1.094.638
Diğer Dönen Varlıklar	16	11.373.929	19.792.685	20.418.708
- İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	4	416	214.083	--
- Diğer Dönen Varlıklar		11.373.513	19.578.602	20.418.708
Duran Varlıklar		1.621.169.412	1.478.573.514	1.247.843.534
Ticari Alacaklar	7	35.274.459	19.033.739	317.535
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		35.274.459	19.033.739	317.535
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	1.505.807.691	1.437.454.787	1.216.388.470
Peşin Ödenmiş Giderler	16	56.127.988	7.547.569	19.616.841
- İlişkili Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler	4	--	--	--
- İlişkili Olmayan Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler		56.127.988	7.547.569	19.616.841
Maddi Duran Varlıklar	11	421.443	587.723	915.395
- Mobilya ve Demirbaşlar		421.443	587.723	915.395
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	316.274	530.242	703.933
- Bilgisayar yazılımları		316.274	530.242	703.933
Diğer duran varlıklar	16	23.221.557	13.419.454	9.901.360
- İlişkili Olmayan Tarafalara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		23.221.557	13.419.454	9.901.360
Toplam Varlıklar		1.854.839.975	1.623.069.383	1.431.263.775

Kaynaklar	Dipnotlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa Vadeli Yükümlülükler		31.496.435	52.951.759	87.142.074
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	13	3.397.355	3.396.983	3.397.361
-İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	3.397.355	3.396.983	3.397.361
- Banka kredileri		3.397.355	3.396.983	3.397.361
Ticari borçlar	7	534.202	1.841.360	606.561
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	63.264	51.172	126.242
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	470.938	1.790.188	480.319
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	801.155	719.224	676.601
Ertelenmiş gelirler	9	21.520.181	44.070.843	76.802.390
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		21.520.181	44.070.843	76.802.390
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		5.243.542	2.923.349	5.659.161
-İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		5.243.542	2.923.349	5.659.161
Uzun vadeli yükümlülükler		193.147.796	42.315.152	13.470.697
Uzun vadeli borçlanmalar	13	9.152.608	11.349.972	13.340.555
-İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar		9.152.608	11.349.972	13.340.555
- Banka kredileri		9.152.608	11.349.972	13.340.555
- İlişkili taraflara finansal borçlar	4	9.152.608	11.349.972	13.340.555
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	202.050	151.665	130.142
Ertelenmiş gelirler	9	183.793.138	30.813.515	--
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		183.793.138	30.813.515	--
Özkaynaklar	17	1.630.195.744	1.527.802.472	1.330.651.004
Ödenmiş sermaye		790.000.000	743.000.000	697.900.000
Geri alınmış paylar		(22.271.814)	(20.946.784)	(19.675.318)
Paylara ilişkin primler /iskontolar		49.945.096	49.945.096	49.945.096
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		649	3.446	(19.660)
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / (kayıpları)		649	3.446	(19.660)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		37.486.655	32.833.600	28.363.063
Geçmiş yıllar karları /zararları		667.368.102	520.046.712	424.953.925
Net dönem karı		107.667.056	202.920.402	149.183.898
Toplam Kaynaklar		1.854.839.975	1.623.069.383	1.431.263.775

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.1.4'e bakınız.
İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		01 Ocak - 31 Aralık 2016	01 Ocak - 31 Aralık 2015
Hasılat	18	79.567.962	99.656.111
Satışların maliyeti	18	(14.222.613)	(28.815.988)
Brüt kar		65.345.349	70.840.123
Genel yönetim giderleri	19	(13.029.882)	(8.879.352)
Pazarlama satış dağıtım giderleri	20	(5.098.168)	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	69.866.427	147.315.393
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(7.976.173)	(4.732.635)
Esas faaliyet karı		109.107.553	204.543.529
Finansman giderleri	22	(1.440.497)	(1.623.127)
Vergi öncesi kar		107.667.056	202.920.402
Dönem vergi geliri / (gideri)	23	--	--
Dönem Karı		107.667.056	202.920.402
Adi pay başına kazanç	24	0.13629	0.25686
Dönem Karı		107.667.056	202.920.402
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(2.797)	23.106
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(2.797)	23.106
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		--	--
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları		--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2.797)	23.106
Toplam Kapsamlı Gelir		107.664.259	202.943.508

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.1.4'e bakınız.

İlişkikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş Karlar			Toplam
					Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları/ kayıpları	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları / kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla raporlanan bakiyeler	17	697.900.000	(19.675.318)	49.945.096	--	(19.660)	28.363.063	9.933.568	61.347.146	827.793.895
Muhasebe politikalarındaki değişikliğin etkisi	2.1.4	--	--	--	--	--	--	415.020.357	87.836.752	502.857.109
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler		697.900.000	(19.675.318)	49.945.096	--	(19.660)	28.363.063	424.953.925	149.183.898	1.330.651.004
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	4.470.537	144.713.361	(149.183.898)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	23.106	--	--	202.920.402	202.943.508
Yedeklerden sermaye artışı		45.100.000	(1.271.466)	--	--	--	--	(43.828.534)	--	--
Temettüler	17	--	--	--	--	--	--	(5.792.040)	--	(5.792.040)
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	743.000.000	(20.946.784)	49.945.096	--	3.446	32.833.600	520.046.712	202.920.402	1.527.802.472
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	743.000.000	(20.946.784)	49.945.096	--	3.446	32.833.600	520.046.712	202.920.402	1.527.802.472
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	4.653.055	198.267.347	(202.920.402)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	(2.797)	--	--	107.667.056	107.664.259
Yedeklerden sermaye artışı		47.000.000	(1.325.030)	--	--	--	--	(45.674.970)	--	--
Temettüler	17	--	--	--	--	--	--	(5.270.987)	--	(5.270.987)
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	790.000.000	(22.271.814)	49.945.096	--	649	37.486.655	667.368.102	107.667.056	1.630.195.744

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak - 31 Aralık 2016	(Yeniden düzenlenmiş)(*) 1 Ocak - 31 Aralık 2015
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		49.936.222	95.476.764
Dönem Karı		107.667.056	202.920.402
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11.12	417.805	557.026
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		182.222	89.867
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		182.222	89.867
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	10	(61.699.278)	(142.786.751)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(5.617.645)	1.052.783
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(7.000.695)	(570.344)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	1.383.050	1.623.127
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		--	203.993
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançlarına ilişkin düzeltmeler		-	(998.008)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler		--	(998.008)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(54.856.002)	5.125.837
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(23.032.032)	(17.012.479)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/artış		4.649.752	4.649.752
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/artış		(27.681.784)	(21.662.231)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(48.821.050)	12.167.932
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.223.884)	(1.876.509)
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.307.158)	1.234.799
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/artış		12.092	(75.070)
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/azalış		(1.319.250)	1.309.869
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		130.428.961	(1.918.032)
Diğer yükümlülükteki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		2.317.396	(2.712.705)
Faaliyetlerle ilgili nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		-	38.979.163
Alınan faiz		6.529.737	527.553
Alınan temettüleri		--	--
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(49.906)	(78.107)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık çıkışından sağlanan nakit girişleri	11	4.140	6.162
Maddi duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları	11	(41.697)	(23.107)
Maddi olmayan duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları	12	--	(38.718)
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(6.653.626)	(78.279.566)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(6.691.183)	(78.335.229)

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.1.4'e bakınız.

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş (Yeniden düzenlenmiş)(*)
		1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Ödenen faizler		(1.318.540)	(1.518.244)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.261.502)	(2.095.845)
-Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.261.502)	(2.095.845)
Ödenen temettüler	17	(5.270.987)	(5.792.040)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(8.851.029)	(9.406.129)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		34.394.010	7.735.406
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		--	--
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		34.394.010	7.735.406
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		16.393.667	8.658.261
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	50.787.677	16.393.667

(*) Yeniden düzenleme için Dipnot 2.1.4'e bakınız.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket'in temel amacı, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya kayıtlıdır.

Şirket, 18 Ekim 2010 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1,500,000,000 TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 790,000,000 TL olup bu tutarın 196,217,979 TL'si nakit, 466,282,021 TL'si aynı ve 127,500,000 TL'si yedeklerden (iç kaynaklardan) sermaye artırımını olarak ödenmiştir.

Şirket'in merkez adresi; Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İstanbul'dur.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket bünyesinde çalışan personelin sayısı 40 (31 Aralık 2015: 39).

Şirket, Türkiye Halk Bankası AŞ'nin ("Halkbank") bağlı ortaklığı olup, tescilli 18 Ekim 2010 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı

süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvuruları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662,500,000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185,500,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ya başvurmuştur. Başvuru, SPK'nın 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185,500,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde halka arz edilmiştir. Talep toplamanın tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, 11 Haziran 2015 tarihinde geçmiş yıllar karından 45,100,000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 743,000,000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 25 Mayıs 2016 tarihinde geçmiş yıllar karından 47,000,000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 790,000,000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır.

Şirket, 14 Nisan 2016 tarihinde konut projesi geliştirmek için Er Konut İnş. Taah. İnş. Malz. Nak. ve Mad. Tic. ve San. A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 13 Şubat 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.2 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak sunulmuştur.

2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde aşağıda açıklanan muhasebe politikası değişikliği haricinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Muhasebe Politikası Değişikliği

Şirket, cari yılın dördüncü çeyreğinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, yatırım amaçlı gayrimenkulleri maliyet ile ölçmekten vazgeçmiş ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçmeye başlamıştır. Şirket, bu değişikliği finansal tabloların Şirket performansını daha uygun göstereceği için yapmıştır. Bu değişikliğin 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablolarına, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosuna, diğer kapsamlı gelir tablosuna, nakit akış tablosuna ve pay başı kazanç tablosu ile 1 Ocak 2015 tarihli özkaynak değişim tablosuna etkileri yansıtılarak aşağıda sunulduğu gibi yeniden düzenlenmiştir.

31 Aralık 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Finansal durum tablosu			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	789.101.181	648.353.606	1.437.454.787
Duran varlıklar	830.219.908	648.353.606	1.478.573.514
Toplam varlıklar	974.715.777	648.353.606	1.623.069.383
Geçmiş yıllar karları	17.189.603	502.857.109	520.046.712
Net dönem karı	57.423.905	145.496.497	202.920.402
Özkaynaklar	879.448.866	648.353.606	1.527.802.472
Toplam kaynaklar	974.715.777	648.353.606	1.623.069.383
31 Aralık 2014	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	713.531.361	502.857.109	1.216.388.470
Duran varlıklar	744.986.425	502.857.109	1.247.843.534
Toplam varlıklar	928.406.666	502.857.109	1.431.263.775
Geçmiş yıllar karları	9.933.568	415.020.357	424.953.925
Net dönem karı	61.347.146	87.836.752	149.183.898
Özkaynaklar	827.793.895	502.857.109	1.330.651.004
Toplam kaynaklar	928.406.666	502.857.109	1.431.263.775
31 Aralık 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Kar veya zarar tablosu			
Satışların maliyeti	(31.525.734)	2.709.746	(28.815.988)
Brüt kar	68.130.377	2.709.746	70.840.123
Genel yönetim giderleri ve pazarlama satış dağıtım giderleri	(8.879.352)	--	(8.879.352)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	667.142	146.648.251	147.315.393
Esas faaliyet karı	59.047.032	145.496.497	204.543.529
Vergi öncesi kar	57.423.905	145.496.497	202.920.402
Dönem karı	57.423.905	145.496.497	202.920.402
31 Aralık 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Diğer kapsamlı gelir tablosu			
Dönem karı	57.423.905	145.496.497	202.920.402
Toplam kapsamlı gelir	57.447.011	145.496.497	202.943.508
1 Ocak 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Özkaynak değişim tablosu			
Geçmiş yıllar karları	9.933.568	415.020.357	424.953.925
Net dönem karı	61.347.146	87.836.752	149.183.898
31 Aralık 2015	Raporlanan	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Nakit akış tablosu			
Dönem karı	57.423.905	145.496.497	202.920.402
Amortisman ve itfa payı ile ilgili düzeltmeler	3.266.772	(2.709.746)	557.026
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer farkı	--	142.786.751	142.786.751
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	61.039.312	--	61.039.312
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit	95.476.764	--	95.476.764
31 Aralık 2015	Muhasebe politikası değişikliğinin etkisi		
Pay başına kazanç	0,18417		

2.1.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik Ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

2.3. 31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış Ama Henüz Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

2.3.1 2016 Yılında Yürürlüğe Giren Standartlar Ve Yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.3.2 Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Ölçümleme

Aralık 2012'de yayınlanan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'da yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Eylül 2016'da yayımlanan yeni standart, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberliği değiştirip müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve zamana yayarak muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (Umsk) Tarafından Yayınlanmış Fakat Kgk Tarafından Yayınlanmamış Yeni Ve Düzeltilmiş Standartlar Ve Yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunulmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve TFRS 9, TFRS 7 ve TMS 39'daki Değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013'de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu versiyona bağlı olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Buna ek olarak Standart UFRS 9'un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. UFRS 9 (2013)'den sonra yayımlanan UFRS 9 (2014) ile zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2018 olarak belirlenmiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)

Temmuz 2014'de yayımlanan UFRS 9 Standardı UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer kaybının hesaplanması için yeni bir beklenen kredi kayıp modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. UFRS 9 aynı zamanda UMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni UFRS 9 standardına taşımaktadır. UFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 22 - Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları

UMSK tarafından verilen veya alınan avanslardan yabancı para cinsinden olanlar için hangi tarihli kurun dikkate alınacağı konusunda yaşanan tereddütleri gidermek üzere UFRYK 22 yayımlanmıştır. Bu Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için geçerlidir. İşlem tarihi, hangi tarihli kurun kullanılacağına belirlenmesi bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi belirlenmelidir. UFRYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları Standardında Değişiklikler – Açıklama İnisiyatifi

UMSK'nın geniş kapsamlı açıklama inisiyatifinin bir parçası olarak finansal tablolarındaki gösterim ve açıklamaları iyileştirmek amacıyla UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle, finansman aktiviteleri sonucu yükümlülüklerde meydana gelen nakit bazlı ve nakit bazlı olmayan değişimlerin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesine olanak sağlanmış olacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişiklikler – Gerçekleşmemiş Zararlar İçin Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Kayıtlara Alınması

Değişiklikler, bir indirilebilir geçici farkın söz konusu olup olmadığına, sadece varlığın net defter değeri ve raporlama dönemi sonundaki vergi matrahının karşılaştırılmasına bağlı bulunduğu ve ilgili varlığın net defter değerinde gelecekte meydana gelebilecek olası değişikliklerden veya tahmin edilen geri kazanılma şekliyle etkilenmeyeceği konusuna açıklık getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler – Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü

UMSK tarafından hisse bazlı ödemelere ilişkin muhasebe uygulamalarındaki tutarlılığın artırılması ve bazı belirsizlikleri gidermek üzere UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle; ödemesi nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümü, stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemelerin sınıflandırılması ve nakit olarak ödenenden özkaynağa dayalı araçla ödenen şekline dönüşen hisse bazlı ödemelerdeki değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularına açıklık getirilmektedir. Böylelikle, nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümünde özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçümünde kullanılan aynı yaklaşım benimsenmiştir. Stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemeler, belirli koşulların karşılanması durumunda, özkaynağa dayalı finansal araçlar vermek suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi

UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenkülden diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkul grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle, yönetimin varlığın kullanımına ilişkin değişiklik niyetinin tek başına varlığın kullanım amacının değiştiğine kanıt oluşturmadığına açıklık getirilmiştir. Dolayısıyla, bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkülü geliştirilmeden elden çıkarılmasına karar verdiğinde, gayrimenkul finansal tablo dışı bırakılıncaya (finansal tablodan çıkarılıncaya) kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmeye devam edilir ve stok olarak yeniden sınıflandırılmaz. Benzer şekilde, işletme mevcut yatırım amaçlı gayrimenkülünü gelecekte aynı şekilde kullanımına devam etmek üzere yeniden yapılandırmaya başladığında, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam edilir ve yeniden yapılandırma süresince sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS'deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2014-2016 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yıllık iyileştirmeler - 2014–2016 Dönemi

UFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması”

UFRS’leri ilk kez uygulayacak olanlar için finansal araçlara ilişkin açıklamalar, çalışanlara sağlanan faydalar ve yatırım işletmelerinin konsolidasyonuna ilişkin olarak 2012-2014 dönemi yıllık iyileştirmeleri kapsamında sağlanan kısa vadeli muafiyetlerin kaldırılması.

UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar”

UFRS 12’nin kapsamının daha açık şekilde ifade edilmesine yönelik olarak bir işletmenin bağlı ortaklığındaki, iş ortaklığındaki veya iştirakindeki yatırımlarını satış amaçlı olarak sınıflandırılması (elden çıkarılacak varlık grubu içerisine dahil edilmesi) durumunda, UFRS 12 uyarınca yapılması gerekli olan özet finansal bilgilerin açıklamasının gerekli olmadığının eklenmesi.

UMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”

İştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların doğrudan veya dolaylı olarak risk sermayesi girişi, yatırım fonu, menkul kıymetler veya yatırım amaçlı sigorta fonları gibi işletmeler tarafından sahip olunması durumunda, iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların için UFRS 9 uyarınca gerçeğe uygun değer yöntemini uygulamalarına imkan tanınması.





2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.4.1 Müşterek Faaliyetlerin Muhasebeleştirilmesi

Şirket Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve Er Konut İnş. Taah. İnş. Malz. Nak. ve Mad. Tic. ve San. A.Ş. ile konut projesi gerçekleştirmek için adi ortaklık sözleşmeleri imzalamıştır.

Bu sözleşmeler, TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” kapsamında değerlendirilmiştir. Müşterek faaliyet katılımcısı olarak Şirket, müşterek faaliyetteki payıyla ilgili varlıkları, borçları, hasılatı ve giderleri payı oranında muhasebeleştirmektedir.

2.4.2 Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket’e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görünüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Arsa satışları

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı (ASKGP) Yöntemi İle Projelendirilen Arsaların Satışları

Şirket, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan bağımsız bölümleri satın alan alıcılara teslim edilmesi ile kayıtlarına alır. Satışın henüz gerçekleşmediği durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri (“TSG”) içindeki Şirket payı (arsa satış geliri), ilgili arsanın stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Hasılat

Hasılat, kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden ve dönem içerisinde elden çıkarılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre, sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirler ise 2.4.8 nolu dipnotta belirtilen muhasebe politikalarına göre kaydedilmektedir.

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilmektedir. Diğer borçlanma maliyetleri, faiz gideri olarak gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.4.3 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 10).

Yatırım amaçlı gayrimenkul, ancak ve ancak gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır. Şirket inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

2.4.4 Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla stoklara dahil edilen maliyet unsurları, Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsa ve inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket, arsa satışlarından geliri arttırmak amacıyla inşaat şirketleriyle ASKGP sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar, inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olması sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır. Arsaların riskinin ve faydasının alıcıya (inşaat şirketinin müşterilerine) transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş olup kayıtlara yansıtılmaktadır.

2.4.5 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıklar içerisinde izlenen demirbaşların, tahmini faydalı ömürleri 5 yıldır. Maddi duran varlıklar içerisinde izlenen özel maliyetlerin faydalı ömürleri, kira anlaşmalarının ömrü kadardır.

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar, söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler, oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.4.6 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Tükenme payları

Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme payları, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde izlenen lisans haklarının, tahmini faydalı ömrü 4-10 yıldır.

2.4.7 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.8 Finansal Araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluştuğu tarihte kayıtlarına almaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar hariç olmak üzere finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak gerçeğe uygun değerlerine doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar, kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, nakit ve nakit benzerleri, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler" hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar, elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda, şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar, ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

iii) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.4.9 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.10 Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.11 Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç miktarı, Şirket paylarına atfedilen net dönem kazancı veya zararının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlarından ve özkaynak hesaplarından, hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı, çıkarılmış hisseler olarak kabul edilir. Dolayısıyla, pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.4.12 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket, finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.13 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmıyorsa, Şirket, söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.4.14 İlişkili Taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.4.15 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında ve Türkiye'de faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.4.16 Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

2.4.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

Aşağıda 2.4.18'de açıklandığı gibi Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğundan kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

2.4.18 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.4.19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

2.4.20 Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların TMS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar, bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan tahminlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek faaliyetler

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50,0	%50,0
Müşterek faaliyetlerdeki paylar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	%50,0	--

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Duran varlıklar	56.212.076	20.707.816
Dönen varlıklar	113.175.403	72.250.814
Kısa vadeli yükümlülükler varlıklar	(2.745.975)	(630.357)
Uzun vadeli yükümlülükler	(171,312,519)	(92.348.198)
Özkaynaklar	19.925	19.925
Net varlıklar	(4.651.090)	--

	01 Ocak 2016 - 31 Aralık 2016	01 Ocak 2015 - 31 Aralık 2015
Gelirler	--	--
Giderler	(4.651.090)	--
Net zarar	(4.651.090)	--

Halk GYO - Erkonut Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı, Türkiye’de kurulmuştur. Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı’nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Erkonut müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Duran varlıklar	13.626.495	--
Dönen varlıklar	46.046.528	--
Kısa vadeli yükümlülükler varlıklar	(871.588)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	(58.902.340)	--
Özkaynaklar	(50.000)	--
Net varlıklar	(150.905)	--

	01 Ocak - 31 Aralık 2016	01 Ocak - 31 Aralık 2015
Gelirler	--	--
Giderler	(150.905)	--
Net zarar	(150.905)	--

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1 İlişki Taraflardaki Nakit ve Nakit Benzerleri, Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalar – vadesiz mevduat			
Halkbank	812.955	391.196	424.071
Bankalar – vadeli mevduat			
Halkbank	49.757.297	15.243.274	7.902.288
Bankalar - diğer hazır değerler			
Halkbank	154.128	650.330	331.560
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	--	218
Banka bonosu – Finansal yatırımlar			
Halkbank	--	--	34.841.163
Toplam	50.724.380	16.284.800	43.499.300
İlişkili taraflardan ticari alacaklar			
Halkbank	--	4.649.752	--
Peşin ödenmiş giderler			
Halk Sigorta AŞ	216.938	46.875	188.977
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	3.289	5.344	3.751
Diğer dönen varlıklar			
Halkbank	416	214.083	--
Yapılmakta olan yatırımlarda ve stoklarda aktifleştirilen giderler			
Halkbank	118	759.939	1.875
Halk Sigorta AŞ	--	253.911	40.793
Toplam	220.761	5.929.904	235.396
Finansal borçlanmalar			
Halkbank –kısa vadeli	3.397.355	3.396.983	3.397.361
Halkbank –uzun vadeli	9.152.608	11.349.972	13.340.555
Toplam	12.549.963	14.746.955	16.737.916
İlişkili taraflara ticari borçlar			
Halk Sigorta AŞ	46.773	50.907	126.242
Halkbank AŞ	16.491	265	--
Toplam	63.264	51.172	126.242
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler			
Halkbank	--	--	2.788.350
Toplam	--	--	2.788.350
İlişkili taraflara ödenen kredi katkı payları			
Halkbank	1.746.272	--	--
Toplam	1.746.272	--	--

4.2. İlişkili Taraflardan Gelir ve Giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Hasılat - Kira gelirleri		
Halkbank	36.664.702	35.661.459
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	92.184	86.665
Halk Sigorta A.Ş.	76.185	86.665
Halk Faktoring A.Ş.	--	60.926
Toplam	36.833.071	35.895.715
Hasılat - Faiz gelirleri		
Halkbank vadeli mevduat faizi	6.109.911	569.249
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	90.800	--
Halkbank finansal yatırım faiz gelirleri	--	942.497
Toplam	6.200.711	1.511.746
Diğer gelirler		
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	--	9.146
Halk Sigorta AŞ	--	1.582
Toplam	--	10.728
Finansman giderleri - Faiz giderleri		
Halkbank	1.383.050	1.623.127
Toplam	1.383.050	1.623.127
Satışların maliyeti - Komisyon giderleri		
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	695
Toplam	--	695
Diğer giderler		
Halk Sigorta AŞ	621.580	203.265
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	24.508	7.646
Halkbank	6.923	62.554
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.500	2.500
Toplam	655.511	275.965

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %54'ünü oluşturmaktadır (31 Aralık 2015: %37).

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan elde edilen gelirden, faiz giderleri ise kredi faizlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 936.620 TL'dir (31 Aralık 2015: 832,223 TL).

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalar - Vadeli mevduat	50.290.076	15.245.167	7.902.288
Bankalar - Vadesiz mevduat	844.566	393.560	424.195
Diğer hazır değerler(*)	166.784	797.731	331.778
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	51.301.426	16.436.458	8.658.261
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(513.749)	(42.791)	--
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	50.787.677	16.393.667	8.658.261

(*) 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir: 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Erzurum Şehristan ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Tutar	Nominal faiz oranı (%)	Vade
Vadeli mevduat			
TL	6.860.197	%10,80	19 Ocak 2017
TL	5.875.305	%10,80	5 Ocak 2017
TL	5.054.590	%10,80	12 Ocak 2017
TL	4.093.068	%10,75	19 Ocak 2017
TL	4.078.357	%11,00	19 Ocak 2017
TL	4.078.357	%11,00	12 Ocak 2017
TL	4.008.607	%8,75	12 Ocak 2017
TL	4.001.913	%8,75	19 Ocak 2017
TL	3.516.525	%10,80	12 Ocak 2017
TL	2.034.863	%11,00	5 Ocak 2017
TL	1.777.942	%8,00	2 Ocak 2017
TL	1.610.859	%10,80	5 Ocak 2017
TL	1.428.880	%8,00	2 Ocak 2017
TL	727.281	%8,00	2 Ocak 2017
TL	702.907	%8,00	2 Ocak 2017
TL	355.980	%8,00	2 Ocak 2017
TL	65.412	%8,00	2 Ocak 2017
TL	19.033	%8,25	2 Ocak 2017
Toplam	50.290.076		

31 Aralık 2015	Tutar	Nominal faiz oranı (%)	Vade
Vadeli mevduat			
TL	5.524.976	%12,75	19 Ocak 2016
TL	3.013.623	%12,75	19 Ocak 2016
TL	2.004.192	%12,75	28 Ocak 2016
TL	1.992.336	%8,00	4 Ocak 2016
TL	1.663.460	%8,00	4 Ocak 2016
TL	735.712	%8,00	4 Ocak 2016
TL	182.066	%8,00	4 Ocak 2016
TL	121.872	%9,00	4 Ocak 2016
TL	5.037	%9,00	4 Ocak 2016
TL	1.893	%9,00	4 Ocak 2016
Toplam	15.245.167		

31 Aralık 2014	Tutar	Nominal faiz oranı (%)	Vade
Vadeli mevduat			
TL	4.452.288	%8,00	2 Ocak 2015
TL	2.500.000	%8,25	8 Ocak 2015
TL	950.000	%8,25	15 Ocak 2015
Toplam	7.902.288		

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in tüm finansal yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2014	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı
Kısa vadeli finansal yatırımlar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Banka bonosu	34.816.162	34.841.163	5 Haziran 2015	% 8,49
Kira sertifikası	3.000.000	3.087.606	23 Mart 2015	% 9,95
Toplam	37.816.162	37.928.769		
Toplam finansal yatırımlar	37.816.162	37.928.769		



İstanbul Uluslararası Finans Merkezi



7. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları Referans Bakırköy Projesi, Bizimtepe Aydos Projesi ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında geliştirilen projelerden satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 2,022,556 TL, 10,902,192 TL, 996,980 TL tutarlarındaki alacaklarından ve 2,946,082 TL tutarındaki diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: Referans Bakırköy Projesi 1,297,847 TL, Eskişehir Panorama Plus Projesi 547,737 TL, Bizimtepe Aydos Projesi 3,558,719 TL, Kocaeli Şekerpinar 4,649,752 TL ve diğer 22,443 TL) (31 Aralık 2014: Referans Bakırköy Projesi 8,781,572 TL, Eskişehir Panorama Plus Projesi 3,198,840 TL ve diğer 3,804 TL).

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Referans Bakırköy Projesi, Bizimtepe Aydos Projesi ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 6,060,202 TL, 29,062,160 TL ve 152,097 TL tutarındaki alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2015: Referans Bakırköy 15,394,330 TL ve Bizimtepe Aydos Projesi 3,639,409 TL) (31 Aralık 2014: Referans Bakırköy, 317,535 TL).

Ticari Borçlar

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Diğer ticari borçlar	470.938	1.790.188	480.319
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	63.264	51.172	126.242
Toplam	534.202	1.841.360	606.561

8. STOKLAR

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in stokları aşağıdaki gibidir:

Arsa stokları	31 Aralık 2015 Maliyet Değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2016 Maliyet Değeri
İstanbul Bakırköy Arsası - Referans-Bakırköy Konut Projesi(1)	10.061.154	--	(3.914.434)	6.146.720
Eskişehir- Odunpazarı Arsası - Panaroma Plus Konut Projesi(2)	22.591.755	--	(8.485.285)	14.106.470
Sancaktepe Konut Projesi(3)	65.311.991	36.087.362	--	101.399.353
Erzurum Şehristan Projesi(4)	--	31.168.359	--	31.168.359
Toplam	97.964.900	67.255.721	(12.399.719)	152.820.902

1) Şirket, Bakırköy arsa üzerinde proje geliştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Şirket, 24 Şubat 2014 tarihinde projenin üzerinde yer aldığı her iki parsel için tapu kütüğünde kat irtifakı tesis etmiştir. 2016 yılında 52 adet bağımsız ünitenin kat irtifakı tapu devri ile 14,015,299 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 3,914,355 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2015: 120 adet tapu devri, 35,835,980 TL konut satış geliri ve 10,692,648 TL satışların maliyeti).

Şirket ile yüklenici firma arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü" ile konut kompleksi yapımı anlaşmasına istinaden 17 Şubat 2012 ve 1 Mart 2013 tarihinde 18,100,000 TL ve 100,000 TL yüklenici firmadan avans alınmıştır. Şirket'in projelendirilmiş arsa maliyeti 31,765,625 TL'dir.

Şirket, 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınan ve inşasına devam edilen Referans Bakırköy projesinde 256 adet olan toplam konut sayısı 254 adet ve 70 adet olan toplam ticari ünite sayısı 73 adet olacak şekilde revizyona gidilmiş olup, revizyonlar çerçevesinde alınan Tadilat Ruhsatı 19 Eylül 2013 tarihinde ilgili makamlarca onaylanmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 262 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

2) Odunpazarı Arsa, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, eski 1452 ada 89 parsel ve 90 ve 22 Mart 2013 tarihinde tapu siciline ve imar alanında yapılan değişiklik ile yeniden belirlenen 110 parsel üzerinde kayıtlıdır. Şirket, 22 Mart 2013 tarihinde 9,811 metrekare yüzölçümündeki 110 parselin Eskişehir Odunpazarı Belediyesi'ne ait bölümünü 668,000 TL bedelle satın alarak önceki 13,073 metrekare yüzölçümündeki 89 parsel ve 90 parseli 110 numaralı parsel olarak tapu kaydını gerçekleştirmiştir. Yeni imar planına göre gayrimenkulde tevdi yapılarak önceden 13,073 metrekare olan parsel 9,811 metrekare olarak tapu kütüğüne kayıt edilmiştir. Arsanın niteliği tevdi işleminden önce bahçeli kargir fabrika iken tevdi işleminin ardından arsa olarak değiştirilmiştir. 30 Aralık 2014 tarihinde 97 adet konut 5 adet de ticari ünitenin kat irtifakı tapuların çıkarılmıştır. 2016 yılında 23 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 10,572,462 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 9,028,862 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2015: 46 adet tapu devri, 19,593,827 TL tutarında konut satış geliri ve 16,237,690 TL satışların maliyeti) konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. 2015 yılı içerisinde proje kapsamında 2,288,616 TL tutarındaki D Blok ve B17 Blok yatırım amaçlı gayrimenkullere alınmıştır.

3) Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110,000,000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

4) Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 1 Nisan 2016 tarihinde Erzurum ili, Yakutiye İlçesi, Gaz Mahallesi'nde 17,500,000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Arsa stokları	31 Aralık 2014 Maliyet Değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2015 Maliyet Değeri
Istanbul Bakırköy Arsası - Referans Bakırköy Konut Projesi(1)	20.753.802	--	(10.692.648)	10.061.154
Eskişehir- Odunpazarı Arsası – Panaroma Plus Konut Projesi(2)	26.233.422	14.884.639	(18.526.306)	22.591.755
Sancaktepe Konut Projesi(3)	56.103.513	9.208.478	--	65.311.991
Toplam	103.090.737	24.093.117	(29.218.954)	97.964.900

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽¹⁾	21.520.181	44.070.843	55.814.040
Yüklenicilerden alınan avanslar	--	--	18.200.000
Ertelenmiş kira gelirleri	--	--	2.788.350
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelirler	21.520.181	44.070.843	76.802.390
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽²⁾	183.793.138	30.813.515	--
Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler	183.793.138	30.813.515	--
Toplam ertelenmiş gelirler	205.313.319	74.884.358	76.802.390

1) *Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle alınan 19,669,024 TL tutardan, Eskişehir- Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 1,851,157 TL tutardan oluşmaktadır. Şirket'in ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın %50.5'lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla toplam 27,753,068 TL tutarında satış gerçekleştirilmiş ve fark tutarı yükleniciye hakedişi oranında ödenmiştir. 254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan projenin, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla; 291 bağımsız bölümün satışı ile 200.6 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 178.6 Milyon TL olan 262 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.*

2) *Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri Sancaktepe Arsa üzerinde gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Projesi'ne ilişkin yapılan satışlar ve Erzurum Yakutiye arsası üzerinde gerçekleştirilen Şehristan Projesi'ne ilişkin yapılan satışlar nedeniyle sırasıyla alınan 157,172,304 TL ve 26,620,834 TL tutardan oluşmaktadır.*

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Binalar	859.345.116	737.765.116	461.397.555
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	646.462.575	699.689.671	754.990.915
Toplam	1.505.807.691	1.437.454.787	1.216.388.470

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, emsal değer yöntemi ile belirlenmiştir. Emsal değer yöntemi ile gerçeğe uygun değeri belirlenmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değer ölçümü Seviye 2 olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 245.334.793 TL'dir (31 Aralık 2015: 310.434.793 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2015 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2016 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	30.000.000	--	--	2.600.000	32.600.000
İstanbul Salıpazarı Binası (a)	46.680.000	330.483	--	2.351.517	49.362.000
İzmir Konak Binası-1	21.382.200	--	--	3.747.800	25.130.000
Ankara Kızılay Binası	16.200.000	--	--	813.475	17.013.475
İstanbul Beyoğlu Binası	22.000.000	--	--	2.555.000	24.555.000
İstanbul Beşiktaş Binası	16.030.000	--	--	2.290.000	18.320.000
İstanbul Etiler Binası	16.200.000	--	--	566.000	16.766.000
İstanbul Şişli Binası	14.325.000	--	--	810.034	15.135.034
İzmir Konak Binası-2	13.470.000	--	--	1.372.000	14.842.000
Ankara Başkent Binası	11.000.000	--	--	854.750	11.854.750
İstanbul Bakırköy Binası	20.865.000	--	--	635.350	21.500.350
Bursa Binası	11.860.000	--	--	1.340.000	13.200.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.000.000	--	--	860.000	9.860.000
Kocaeli Binası	10.544.000	--	--	1.318.000	11.862.000
İstanbul Fatih Binası	10.000.000	--	--	1.253.750	11.253.750
İstanbul Caddebostan Binası	18.690.000	--	--	(7.465.000)	11.225.000
Sakarya Adapazarı Binası	9.032.500	--	--	1.842.500	10.875.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	7.650.000	--	--	450.000	8.100.000
İstanbul Ataköy Binası	10.975.000	--	--	285.000	11.260.000
İstanbul Nişantaşı Binası	8.200.000	--	--	349.250	8.549.250
Halkbank Finans Kule	181.205.360	--	--	5.430.920	186.636.280
Park Dedeman Levent Otel	145.107.568	--	--	20.270.665	165.378.233
Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi	82.521.600	--	--	6.182.400	88.704.000
Eskişehir- Panorama Plus Konut Projesi - D Blok	4.177.025	--	--	22.735	4.199.760
Eskişehir- Panorama Plus Konut Projesi - B17 Blok	649.863	--	--	212.787	862.650
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi (c)	--	--	70.649.391	(348.807)	70.300.584
Binalar toplamı	737.765.116	330.483	70.649.391	50.600.126	859.345.116
İstanbul Finans Merkezi Projesi (b)	632.096.740	3.266.683	--	11.099.152	646.462.575
Kocaeli Şekerpınar Projesi B Blok (c)	67.592.931	3.056.460	(70.649.391)	--	--
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	699.689.671	6.323.143	(70.649.391)	11.099.152	646.462.575
Toplam	1.437.454.787	6.653.626	--	61.699.278	1.505.807.691

(a) İstanbul Salıpazarı Bina'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 329,553 TL kamu harçları ve 930 TL tutarında diğer çeşitli giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

(b) İstanbul Finans Merkezi Projesi üzerinde 1,566,395 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri, 217,702 TL tutarında proje yönetim giderleri, 1,294,940 kamu harçları ve 187,646 TL tutarında diğer çeşitli giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

(c) Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi üzerinde 66,636 TL tutarında kamu harçları, 2,602,979 TL kaba inşaat giderleri ve 386,845 TL tutarında diğer giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2014 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2015 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	28.500.000	--	--	1.500.000	30.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	43.400.000	--	--	3.280.000	46.680.000
İzmir Konak Binası-1	18.530.000	--	--	2.852.200	21.382.200
Ankara Kızılay Binası	17.675.000	--	--	(1.475.000)	16.200.000
İstanbul Beyoğlu Binası	19.270.000	--	--	2.730.000	22.000.000
İstanbul Beşiktaş Binası	15.114.000	--	--	916.000	16.030.000
İstanbul Etiler Binası	14.575.000	--	--	1.625.000	16.200.000
İstanbul Şişli Binası	13.000.000	--	--	1.325.000	14.325.000
İzmir Konak Binası-2	12.600.000	--	--	870.000	13.470.000
Ankara Başkent Binası	13.224.000	--	--	(2.224.000)	11.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	19.602.000	--	--	1.263.000	20.865.000
Bursa Binası	10.865.000	--	--	995.000	11.860.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.077.500	--	--	(77.500)	9.000.000
Kocaeli Binası	8.567.000	--	--	1.977.000	10.544.000
İstanbul Fatih Binası	9.050.000	--	--	950.000	10.000.000
İstanbul Caddebostan Binası	7.165.000	--	--	11.525.000	18.690.000
Sakarya Adapazarı Binası	8.212.050	--	--	820.450	9.032.500
Ankara Bahçelievler Binası 2	7.735.000	--	--	(85.000)	7.650.000
İstanbul Ataköy Binası	10.290.000	--	--	685.000	10.975.000
İstanbul Nişantaşı Binası	7.475.000	--	--	725.000	8.200.000
Halkbank Finans Kule	167.471.005	--	--	13.734.355	181.205.360
Park Dedeman Levent Otel	--	--	135.690.224	9.417.344	145.107.568
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	--	--	68.853.894	13.667.706	82.521.600
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - D Blok	--	1.644.422	--	2.532.603	4.177.025
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok	--	--	--	--	--
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi (c)	--	644.194	--	5.669	649.863
Binalar toplamı	461.397.555	2.288.616	204.544.118	69.534.827	737.765.116
Levent Otel Projesi (a)	108.160.115	27.530.109	(135.690.224)	--	--
İstanbul Finans Merkezi Projesi (b)	574.633.400	7.621.024	--	49.842.316	632.096.740
Kocaeli Şekerpınar Projesi B Blok (c)	72.197.400	40.839.817	(68.853.894)	23.409.608	67.592.931
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	754.990.915	75.990.950	(204.544.118)	73.251.924	699.689.671
Toplam	1.216.388.470	78.279.566	--	142.786.751	1.437.454.787

(a) Cari dönemde, İstanbul Levent Arsa'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 25,912,832 TL kaba inşaat giderleri, 631,812 TL proje yönetim giderleri, kamu harçları 885,195 TL ve 100,270 TL tutarında diğer çeşitli giderler proje maliyetine eklenmiştir.

(b) Cari dönemde, İstanbul Finans Merkezi Projesi üzerinde 5,640,950 TL mimari ve mühendislik giderleri, 315,058 TL proje yönetim giderleri, 1,525,304 TL kamu harçları ve 139,712 TL tutarında diğer çeşitli giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

(c) Cari dönemde, Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi üzerinde 1,536,352 TL mimari ve mühendislik giderleri, 37,757 TL tutarında kamu harçları, 39,189,063 TL tutarında kaba inşaat giderleri ve 76,645 TL tutarında diğer giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

Binalar

İstanbul Karaköy Binası

İstanbul Karaköy Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 583 metrekare olan kargir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 23,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 32,600,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,397,550 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Salıpazarı Binası

İstanbul Salıpazarı Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 1,196 metrekare olan binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 22,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 49,362,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 395,653 TL kira geliri elde etmiştir. Şirket, Salıpazarı Binası'nın otel olarak kullanılması için Beril Otelcilik Turizm ve Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamıştır. Binanın niteliğinin otele dönüştürülmesi sürecinde olup 6 Ocak 2017 tarihinde tadilat ve fonksiyon ruhsatı alınmıştır.

İzmir Konak Binası-1

İzmir Konak Binası, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 739 metrekare olan banka binasıdır. Gayrimenkulün bağımsız bölümleri için kat irtifaki kurulmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 13,400,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde

devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 25,130,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,270,500 TL kira geliri elde etmiştir.

Ankara Kızılay Binası

Ankara Kızılay Binası Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 272 metrekare olan kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 12,475,237 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 17,013,475 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,282,600 TL tutarında kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Beyoğlu Binası

İstanbul Beyoğlu Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 195 metrekare ve beş metre derinlik ve beş buçuk metre irtifada İstanbul Belediyesi lehine umumun geçmesine mahsus irtifak hakkı olan kargir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 12,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 24,555,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı katlarını Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı ("Hazine Müsteşarlığı")'na diğer bölümlerini de Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,394,884 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Beşiktaş Binası

İstanbul Beşiktaş Binası, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 267 metrekare olan kargir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 11,893,840 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 27 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 18,320,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazı Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,210,000 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Etiler Binası

İstanbul Etiler Binası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1. Bölgede, 578 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 617 metrekare olan kargir evdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 27 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,766,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 943,800 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Şişli Binası

İstanbul Şişli Binası, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta, 954 ada 62 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 200 metrekare olan kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 15,135,034 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde

herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 931,700 TL kira geliri elde etmiştir.

İzmir Konak Binası-2

İzmir Konak Binası, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 616 metrekare olan kargir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 10,290,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14,842,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının zemin katta 180 metrekare, birinci katta 400 metrekare'lik bölümünü Halk Sigorta AŞ'ye ("Halk Sigorta"), birinci kattaki 171 metrekare'lik bölümü Halk Hayat ve Emeklilik AŞ'ye ve diğer kısımlarını ise Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 873,194 TL kira geliri elde etmiştir. Halk Sigorta AŞ ile olan kira sözleşmesi 31 Ekim 2016 tarihinde sona ermiştir.

Ankara Başkent Binası

Ankara Başkent Binası, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 205 metrekare olan apartmandır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,541,729 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,854,750 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu taşınmazın bir bölümünü Halkbank'a ve diğer bölümünü ise Ceda Akaryakıt'a kiraya vermiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,021,218 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Bakırköy Binası

İstanbul Bakırköy Binası, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 213 metrekare olan sekiz katlı kargir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,023,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 21,500,350 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,331,000 TL kira geliri elde etmiştir.

Bursa Binası

Bursa Binası, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 306 metrekare olan yedi katlı betonarme binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 8,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,200,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 892,980 TL kira geliri elde etmiştir.

Ankara Bahçelievler Binası-1

Ankara Bahçelievler Binası- 1, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 612 metrekare olan beş katlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 6,681,356 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,860,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 673,970 TL kira geliri elde etmiştir.

Kocaeli Binası

Kocaeli Binası, Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 284 metrekare olan binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,519,193 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 14 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,862,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 847,000 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Fatih Binası

İstanbul Fatih Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 208 metrekare olan kargir banka hizmet binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 6,380,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,253,750 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 605,000 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Caddebostan Binası

İstanbul Caddebostan Binası, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 902 metrekare olan bahçeli kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,300,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,225,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 57,558 TL kira geliri elde etmiştir. Halkbank Şirket'in Halkbank ile olan kira sözleşmesi 25 Ocak 2016 tarihinde sona ermiştir. Bina kentsel dönüşüm sürecine girmiş olup, 3 Kasım 2016 tarihinde binanın yıkılması ve yeniden yapım işi ile ilgili olarak ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın kentsel dönüşümde olması sebebiyle emsal karşılaştırma yönteminde arsa payı değeri kullanılmıştır.

Sakarya Adapazarı Binası

Sakarya Adapazarı Binası, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 3000 metrekare olan binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5,960,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,875,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 773,553 TL kira geliri elde etmiştir.

Ankara Bahçelievler Binası-2

Ankara Bahçelievler Binası-2, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 610 metrekare olan kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,684,746 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere

yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,100,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ ("Koton")'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 663,778 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Ataköy Binası

İstanbul Ataköy Binası, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 515 metrekare olan kargir banka binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,061,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,260,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 747,175 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Nişantaşı Binası

İstanbul Nişantaşı Binası, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 221.50 metrekare olan sekiz kat bir lokanta tedi meskenli kargir apartmandır. Söz konusu gayrimenkul korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Aralık 2016 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,549,250 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 508,200 TL kira geliri elde etmiştir.

Halkbank Finans Kule

Halkbank Finans Kule, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 7,995 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkul K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ'den alınmıştır. İlgili sözleşmeye göre KDV dahil satış bedelinin %50'si olan 72,275,000 TL kat irtifaklı 103 adet tapunun devrinde ödenmiştir. Satış bedelinin %25'i olan 36,137,500 TL 13 Haziran 2012 tarihinde ve bedelin %25'i olan son ödemenin 33,237,500 TL'si 30 Temmuz 2012 tarihinde ödenmiştir. Şirket'in alımından ötürü kalan 2,900,000 TL tutarındaki yapılacak ödeme K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ ile yapılan diğer işlemler ile mahsuplaşmıştır. Yapılan ödemeler ile birlikte 2,070,600 TL tapu harç bedeli, 509,253 TL iskan tutarları ve bu Plaza'ya istinaden alınan kredinin 1,466,224 TL'lik faiz gideri arsa ile bina bedeline ilave edilmiştir. Halkbank Finans Kule finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan kredi karşılığında 150,000,000 TL ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında teminat olarak verilmiştir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Halkbank Finans Kule için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 186,636,280 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 15,199,980 TL kira geliri elde etmiştir.

Park Dedeman Levent Otel

Levent Arsa İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlıdır. Arsa 2,791 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 22 Şubat 2010 tarihli rapora göre 25,799,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ile yapılan antlaşma ile otel projesi başlatılmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Park Dedeman Levent Otel'in maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 165,378,233 TL'dir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 9,137,850 TL'dir.

Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi

Şekerpınar Bankacılık Merkezi, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 14.10.2015 tarihinde Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 21 Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış olan iyi niyet sözleşmesi çerçevesinde, aylık 442,625 TL+KDV bedel ile

15 Nisan 2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 22 Aralık 2016 tarihli rapora göre Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin maliyet karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 88,704,000 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 5,547,331 TL'dir.

Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - D Blok

Eskişehir D Blok, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 28 Ağustos 2015 tarihinde Eskişehir D Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket Migros Ticaret A.Ş.'ye 10 yıl süre ile kiralanması hususunda 20 Ağustos 2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İlgili kira sözleşmesi çerçevesinde kira başlangıç tarihi mağaza açılış tarihi olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 16.12.2016 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 4,199,760 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 151,861 TL'dir.

Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok

Eskişehir B Blok, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 02 Kasım 2015 tarihinde Eskişehir B Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket gerçek kişi ile 6,000.- TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda sözleşme imzalanmış olup, kira süreci 01 Kasım 2015 tarihi itibarıyla başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 16 Aralık 2016 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 862,650 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 72,600 TL'dir.

Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi

Şekerpınar Arsa, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 15,652 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Bankacılık operasyon merkezi inşa etmek üzere mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmış ve 1. kısım için 28 Ağustos 2013 tarihinde 2. Kısım için 28 Mart 2014 tarihinde ruhsat alınmıştır. Projenin 1. kısmı olan A Blok tamamlanmış bina olarak sınıflandırılmıştır. Projenin 2. kısmı olan B Blok için yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 22 Aralık 2016 tarihli rapora göre Şekerpınar Ofis Projesi'nin mevcut inşaat seviyesine göre gerçeğe uygun değeri 70,300,584 TL olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlanması ile gerçeğe uygun değeri 76,633,516 TL olacaktır.

Yapılmakta olan yatırımlar

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ataşehir Arsa İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. Arsa 28,732 metrekare alana sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2014 tarihli rapora göre 229,846,920 TL olarak belirlenmiş ve

Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 22 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 646,462,575 TL'dir. Arsa için 31 Aralık 2014 tarihinde inşaat ruhsat başvurusunda bulunulmuştur.

Arsa'nın üzerinde bulunduğu bölgede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonunda İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi geliştirilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirket arasında İFM projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır. 25 Aralık 2012 tarihinde eski 3323 ada 3 parsel 34454 yevmiye numarası ile ifrazen taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Parseller sırasıyla 16,337 metrekare ve 12.395 metrekare alana, 135.835 metrekare ve 102.953 metrekare podyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir. 10 Haziran 2015 tarihinde İFM projesi dahilindeki arsa üzerinde geliştirilecek "ofis+ticari" karma projesine ilişkin inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. 8 Aralık 2016 tarihinde İFM projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumda Şirket

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Koton, Halk Sigorta, Hazine Müsteşarlığı, Migros, Ceda Akaryakıt Turizm ve Beril Otelcilik Turizm ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	47.668.231	31.442.378	25.573.539
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	151.368.362	107.116.477	6.823.753
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	50.827.720	46.780.737	575.785
Toplam	249.64.313	185.339.592	32.973.077

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Demirbaşlar	1.133.691	41.697	(7.230)	1.168.158
Özel maliyetler	661.327	--	--	661.327
	1.795.018	41.697	(7.230)	1.829.485
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(545.968)	(203.837)	3.090	(746.715)
Özel maliyetler	(661.327)	--	--	(661.327)
	(1.207.295)	(203.837)	3.090	(1.408.042)
	587.723	(162.140)	(4.140)	421.443

Şirket 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde 41,697 TL'lik maddi duran varlık alımı gerçekleştirmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde bulunan toplam sigorta tutarı 1,140,000 TL'dir (31 Aralık 2015: 1,400,000 TL).

1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Demirbaşlar	1.119.413	23.107	(8.829)	1.133.691
Özel maliyetler	661.327	--	--	661.327
	1.780.740	23.107	(8.829)	1.795.018
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(385.003)	(163.632)	2.667	(545.968)
Özel maliyetler	(480.342)	(180.985)	--	(661.327)
	(865.345)	(344.617)	2.667	(1.207.295)
	915.395	(321.510)	(6.162)	587.723

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	755.396	--	--	755.396
	755.396	--	--	755.396
Tükenme payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(225.154)	(213.968)	--	(439.122)
	(225.154)	(213.968)	--	(439.122)
	530.242	(213.968)	--	316.274

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi olmayan duran varlık alımı gerçekleştirilmemiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde sigorta bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır). 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	716.678	38.718	--	755.396
	716.678	38.718	--	755.396
Tükenme payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(12.745)	(212.409)	--	(225.154)
	(12.745)	(212.409)	--	(225.154)
	703.933	(173.691)	--	530.242





13. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3.397.355	3.396.983	3.397.361
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	3.397.355	3.396.983	3.397.361
Uzun vadeli finansal borçlar:			
Uzun vadeli banka kredileri	9.152.608	11.349.972	13.340.555
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	9.152.608	11.349.972	13.340.555
Toplam finansal borçlar	12.549.963	14.746.955	16.737.916

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıldan kısa	3.397.355	3.396.983	3.397.361
1 – 2 yıl arası	3.073.640	3.072.510	3.073.017
2 – 3 yıl arası	2.780.637	2.779.748	2.779.488
3 – 4 yıl arası	2.514.587	2.514.646	2.514.646
4 – 5 yıl arası	783.744	2.274.149	2.274.931
5 yıl ve 5 yıldan uzun	--	708.805	2.698.473
Toplam	12.549.963	14.746.955	16.737.916

31 Aralık 2016

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ⁽¹⁾	8	2021	3,397,355	9,152,608
Toplam			3,397,355	9,152,608

31 Aralık 2015

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ⁽¹⁾	8	2021	3,396,983	11,349,972
Toplam			3,396,983	11,349,972

31 Aralık 2014

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL ⁽¹⁾	8	2021	3,397,361	13,340,555
Toplam			3,397,361	13,340,555

1) İstanbul Beyoğlu Asmalımesit'te bulunan gayrimenkul, 25 Nisan 2011 tarihinde Halkbank'tan kullanılan bu kredi ile satın alınmıştır (Bu gayrimenkul, 8 Eylül 2011 tarihinde satılmıştır).

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 3 tane iş davası, 3 tane tüketici davası, 4 adet vergi davası, 1 adet ticari dava ve bir idari dava bulunmaktadır. Şirket aleyhine yükümlülük oluşturması öngörülen davalar aşağıdaki gibidir;

- 1) İstanbul Anadolu İş Mahkemesinde görülen işe iade davası ile ilgili olarak 56,880 TL karşılık ayrılmış olup, yargılama süreci devam etmektedir.
- 2) Eskişehir Tüketici Mahkemesinde görülen değer tespiti davası gereği 67,760 TL karşılık ayrılmış olup, yargılama süreci devam etmektedir.

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRI") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre; Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin; i) Kendi tüzel kişilikleri adına,

ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRI'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRI verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRI'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Orijinal Tutar	Defter Değeri	Orijinal Tutar	Defter Değeri	Orijinal Tutar	Defter Değeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'ler (a)	256.159.616	256.159.616	249.807.018	249.807.018	150.849.009	150.849.009
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'ler	--	--	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'ler (b)(c)	73.948.731	73.948.731	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRI'ler	--	--	--	--	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'ler	--	--	--	--	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'ler	--	--	--	--	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'ler	--	--	--	--	--	--
Toplam	330.108.347	330.108.347	249.807.018	249.807.018	150.849.009	150.849.009

a) Halkbank Finans Kulenin finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150,000,000 TL (31 Aralık 2015: 150,000,000 TL) ipotek tutarı (ilgili kredi kapanmış olmasına rağmen, ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında geri alınmamıştır), İstanbul Finans Merkezi projesi ortak altyapısının yapımı kapsamında taahhüt olarak verilen 97,504,542 TL (31 Aralık 2015: 97,504,542 TL) tutarında teminat mektubundan, Eskişehir projesi elektrik ve doğalgaz tedariki kapsamında taahhüt olarak verilen teminat mektubu yoktur (31 Aralık 2015: 149,255 TL ve 6,750 TL). Eskişehir projesi ve Referans Bakırköy projesi kapsamında müşterilerin kullanmış olduğu kredilere ilişkin garantörlük kapsamında 4,780,000 TL, Eskişehir projesi kapsamında doğan KDV iadesine ilişkin 2,154,084 TL, davaya ilişkin 36,763 TL, Caddebostan binası ana yüklenici firmasına verilen 1,266,407 TL teminat mektubundan, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 368,882 TL (31 Aralık 2015: 325,523 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 48,938 TL (31 Aralık 2015: 538,448 TL) tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

b) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla anlaşmalı olduğu bankalar ile 850,565,000 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 425,282,500 TL'dir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 127,556,870 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 63,778,435 TL'dir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRI'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 3,91'dir.

c) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk Gyo-Erkonut Adi ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Erzurum Şehristan projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk Gyo-Erkonut Adi ortaklığı, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla anlaşmalı olduğu bankalar ile 175,000,000 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 87,500,000 TL'dir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 20,340,592 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Erkonut Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 10,170,296 TL'dir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRI'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0,62'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(11)	82.665.000	--
Haldiz İnşaat Otomotiv ve Tic Ltd.Şti(7)	26.950.000	19.560.000
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.(2)	14.839.600	12.710.400
Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.A.Ş.(9)	13.650.000	--
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (8)	5.564.850	4.766.400
İlgazlar İnşaat Tic. ve San. A.Ş.(6)	2.400.000	2.751.981
K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. A.Ş.(1)	2.000.000	4.950.296
CNV Yapı Mimarlık San.Tic.Ltd.Şti.(10)	1.610.000	--
Entegre Proje Yönetim Dan. Müh.Tic. A.Ş.(4)	693.158	884.000
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic A.Ş.(5)	440.060	412.503
Borusan Makine ve Güç Sistemleri San.ve Tic. A.Ş.(1)	353.924	303.143
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti.(7)	337.170	368.100
Biskon Yapı A.Ş.(3)	300.000	4.480.200
Megapol Mühendislik Tic. A.Ş.(1)	225.000	198.000
Mutlu Çilingiroğlu Mimarlık İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.(7)	160.500	160.500
Ericsson Telekomünikasyon A.Ş.(1)	--	3.145.824
Proplan Proje Yönetim A.Ş.(6)	--	73.800
Diğer	343.355	626.119
Toplam	152.532.617	55.391.266

- (1) Kocaeli Şekerpınar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmadan teminat mektubu alınmıştır.
- (2) Dedeman Otel Projesi kapsamında kira gelirlerine ilişkin olarak kiracı firmalardan teminat mektubu alınmıştır.
- (3) Şirket "Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşi" yapmakta olduğu yüklenici firma Biskon Yapı AŞ'den teminat mektubu almıştır.
- (4) İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.
- (5) Koton Mağazacılık Tekstil San. ve Tic. AŞ Şirket'in kiracısıdır.
- (6) Eskişehir Panorama projesinin yüklenici firmasıdır.
- (7) Bizimtepe Aydos Projesi'nin mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.
- (8) Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ Şirket'in kiracısıdır.
- (9) Erzurum Şehristan Projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.
- (10) Caddebostan Binası yenileme projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.
- (11) İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesine ilişkin olarak ana yüklenici firmadan teminat mektubu alınmıştır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Çalışan prim karşılığı	543.573	500.019	492.513
İzin karşılığı	257.582	219.205	184.088
Toplam	801.155	719.224	676.601

Uzun vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kıdem tazminatları karşılığı	202.050	151.665	130.142
Toplam	202.050	151.665	130.142

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir.

TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İskonto oranı	%4,72	%4,72	%2,83
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6,00	%6,00	%6,00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%96	%96	%96

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönem başı bakiyesi	151.665	130.142	49.390
Faiz maliyeti	15.131	11.713	4.840
Hizmet maliyeti	82.363	58.638	61.333
Yapılan ödemeler	(49.906)	(25.721)	(5.081)
Aktüeryal fark	2.797	(23.107)	19.660
Dönem sonu bakiyesi	202.050	151.665	130.142

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR

Peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Peşin ödenmiş sigorta gideri	220.227	52.219	192.728
Peşin ödenmiş reklam ve ilan gideri	--	30.260	12.563
Diğer	166.656	63.773	39.621
Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	386.883	146.252	244.912
Verilen yatırım avansları (*)	56.125.984	7.542.325	19.604.382
Diğer	2.004	5.244	12.459
Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	56.514.871	7.547.569	19.616.841
Toplam peşin ödenmiş giderler	56.514.871	7.693.821	19.861.753

*31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla verilen avanslar, İFM projesi kapsamında ana yüklenici ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 37.879.038 TL tutarındaki avanslar, Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 9.529.353 TL tutarındaki avanslar Erzurum Şehristan Projesi kapsamında verilen 7.873.322 TL tutarındaki avanslar ve 844.271 TL tutarındaki diğer avanslardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla verilen avanslar, Kocaeli Şekerpinar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında gerçekleştirilen mimari ve mühendislik yüklenici firmasına verilen 680.927 TL tutarındaki avanslar, İFM projesi kapsamında mimari ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 411.496 TL tutarındaki avanslar ve Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 6.449.902 TL tutarındaki avanslar oluşmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	9.400.241	18.855.145	19.897.516
İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar (Not 4)	--	214.083	--
Verilen depozito ve teminatlar	56.925	126.014	35.140
Verilen iş avansları	1.351	3.088	7.357
Diğer	1.915.412	594.355	478.695
Toplam	11.373.929	19.792.685	20.418.708

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, diğer duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Devreden Katma Değer Vergisi("KDV")	23.221.557	13.419.454	9.901.360
Toplam	23.221.557	13.419.454	9.901.360

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığının Sancaktepe'deki arsa alımı ve Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın Erzurum'daki arsa alımı ile oluşan 23.221.557 KDV alacağı, arsalar üzerine inşa edilecek projelerin uzun vadeli olması sebebiyle için diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

17. ÖZKAYNAKLAR

17.1 Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Halkbank	A	1,58	12.482.570	1,58	11.739.936
Halkbank	B	70,38	556.019.397	70,38	522.939.741
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	A	0,04	298.113	0,04	280.377
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	1	<0,01	1
Halka açık(*)	B	28,00	221.199.919	28,00	208.039.945
Ödenmiş sermaye		100,00	790.000.000	100,00	743.000.000

(*) Halkbank'ın halka açık kısmında 7.36 pay oranında 58.178.538 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2015: 52.492.058 adet).

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu olarak iki türdedir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun yarısından bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır.

Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Şirket 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 790,000,000 TL itibari değerinde 790,000,000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196,217,979 TL'si nakden 466,282,021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 127,500,000 TL'si yedeklerden

sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466,282,021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

15 Ağustos 2012 tarihli ve 49/110 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden Şirket sermayesini 662.500.000 TL'ye artırmıştır. Artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden 185.500.000 adet hisse 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilmiştir. Şirket, 20 Haziran 2013 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karından 11,138,704 TL yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

Şirket, 5 Haziran 2014 tarihi itibarıyla, 2013 yılı karından 24,261,296 TL yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir. Şirket, 11 Haziran 2015 tarihinde geçmiş yıllar karından 45,100,000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 743,000,000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 25 Mayıs 2016 tarihinde geçmiş yıllar karından 47,000,000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 790,000,000 TL'ye çıkarmıştır.

17.2. Geri Alınmış Paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, 22.271.814 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2015: 20,946,784 adet). Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihinde sonra eren hesap döneminde gerçekleştirdiği pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26 Şubat 2013	933.649	1.34	1.251.090
Geri pay alımı	27 Şubat 2013	736.571	1.34	987.004
Geri pay alımı	28 Şubat 2013	1.000.000	1.34	1.340.000
Geri pay alımı	1 Mart 2013	2.297.269	1.32	3.021.922
Geri pay alımı	5 Mart 2013	3.455.130	1.33	4.608.678
Geri pay alımı	11 Mart 2013	457.867	1.32	604.384
Geri pay alımı	12 Mart 2013	586.245	1.32	773.843
Geri pay alımı	15 Mart 2013	2.000.000	1.32	2.640.000
Geri pay alımı	21 Mart 2013	7.210.586	1.33	9.582.612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314.024	0.00	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	0.00	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	0.00	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	0.00	--
Toplam geri alınmış paylar		22.271.814	1.11	24.809.533

17.3. Pay İhraç Primleri/İskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64,925,000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katlanılan 8,847,688 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 6,132,216 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüştür.

17.4. Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 37,486,655 TL tutarındadır (31 Aralık 2015: 32,833,600 TL).

17.5. Temettü

25 Mayıs 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in 2016 yılı dağıtılabilir dönem karından 5,423,899 TL temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Temettü tutarının 152,912 TL'si kendi iktisap ettiği hisse senetlerine ait olduğundan şirket net 5,270,987 TL tutarında temettü dağıtmıştır (2015: 5,792,040 TL).

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Kıra gelirleri	47.930.935	42.065.203
Konut satış gelirleri	24.587.761	55.429.807
Diğer gelirler	--	6.133
Toplam gayrimenkul gelirleri	72.518.696	97.501.143
Mevduat faiz gelirleri	7.000.695	570.344
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	--	1.462.628
Diğer gelirler	48.571	121.996
Toplam borçlanma araçları gelirleri	7.049.266	2.154.968
Toplam hasılat	79.567.962	99.656.111

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Konut satış maliyeti	12.943.217	26.930.338
Emlak vergisi giderleri	675.253	632.991
Diğer	604.143	735.653
Toplam gayrimenkul gelirleri maliyeti	14.222.613	28.298.982
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan zararlar	--	464.620
Komisyon Giderleri	--	52.386
Toplam borçlanma araçları maliyeti	--	517.006
Toplam satışların maliyeti	14.222.613	28.815.988





19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Personel giderleri	6.172.141	5.728.391
Bağış ve yardım giderleri	3.550.000	--
Reklam ilan giderleri	526.267	388.521
Danışmanlık giderleri	524.102	443.144
Kira giderleri	479.541	451.289
Dışarıdan sağlanan faydalar	450.874	473.836
Amortisman giderleri	417.805	557.026
Vergi, resim ve harç giderleri	358.123	357.229
Seyahat ve araç giderleri	335.450	248.172
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	145.199	159.133
Bakım ve onarım giderleri	19.343	34.385
Diğer giderler	51.037	38.226
Toplam	13.029.882	8.879.352

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Maaşlar ve ücretler	4.055.655	4.072.373
SGK işveren payı	659.638	635.332
Huzur hakkı ücretleri	411.785	267.239
Diğer	1.045.063	753.447
Toplam	6.172.141	5.728.391

20. PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama satış dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Komisyon giderleri(*)	2.722.845	--
Reklam ilan giderleri	1.493.197	--
Personel giderleri	43.182	--
Vergi, resim ve harç giderleri	69.741	--
Diğer giderler	769.203	--
Toplam	5.098.168	--

(*) İlgili tutar Bizimtepe Aydos Projesi kapsamında ödenen satış komisyonlarından oluşmaktadır.

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve diğer giderler detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	69.513.085	146.648.251
Kur farkı geliri	353.342	667.142
Toplam	69.866.427	147.315.393

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı	(7.813.807)	(3.861.500)
Kur farkı gideri	(162.366)	(871.135)
Toplam	(7.976.173)	(4.732.635)

22. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Faiz giderleri	1.383.050	1.623.127
Komisyon giderleri	57.447	--
Toplam	1.440.497	1.623.127

23. GELİR VERGİLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır.

	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Net dönem karı	107.667.056	202.920.402
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	790.000.000	790.000.000
Pay başına kazanç (TL)	0.13629	0.25686

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski.

25.1. Kredi Riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük kısmını, ana hissedarına, grup şirketlerine ve kamu kuruluşlarına kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracıardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2016	Alacaklar							
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	52.142.269	--	--	51.301.426	--	--	103.443.695
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	52.142.269	--	--	51.301.426	--	--	103.443.695
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.



31 Aralık 2015	Alacaklar							
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	4.649.752	24.460.485	--	--	16.436.458	--	--	45.546.695
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.649.752	24.460.485	--	--	16.436.458	--	--	45.546.695
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

Alacaklar								
31 Aralık 2014	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	12.301.751	--	--	8.658.261	37.928.769	--	58.888.781
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	12.301.751	--	--	8.658.261	37.928.769	--	58.888.781
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

Park Dedeman Levent Otel



25.2. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

Sözleşme uyarınca vadeler						
31 Aralık 2016	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	12.549.963	15.513.512	895.010	2.685.031	11.933.471	--
Ticari borçlar	534.202	534.202	534.202	--	--	--
Toplam	13.084.165	16.047.714	1.429.212	2.685.031	11.933.471	--

Sözleşme uyarınca vadeler						
31 Aralık 2015	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	14.746.955	19.093.554	895.010	2.685.031	14.320.167	1.193.346
Ticari borçlar	1.841.360	1.841.360	1.841.360	--	--	--
Toplam	16.588.315	20.934.914	2.736.370	2.685.031	14.320.167	1.193.346

Sözleşme uyarınca vadeler						
31 Aralık 2014	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	16.737.916	22.673.596	895.010	2.685.031	14.320.167	4.773.388
Ticari borçlar	606.561	606.561	606.561	--	--	--
Toplam	17.344.477	23.280.157	1.501.571	2.685.031	14.320.167	4.773.388

25.3. Piyasa Riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, finansal piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kur riski

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını TL'ye çevirirken işlem tarihindeki kur ile raporlama tarihindeki kur oranlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket, Bakırköy arsası üzerinde gerçekleştirdiği konut kompleksindeki bağımsız ünitelerin yabancı müşterilere olan satışından ağırlıklı olarak ABD Doları bazında senetler almaktadır.

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2016 (TL tutarı)	31 Aralık 2015 (TL tutarı)	31 Aralık 2014 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	1.083.157	889.359	5.901.343
Toplam yabancı para pasifler	(1.109)	(916)	(1.372.565)
Net pozisyon	1.082.048	888.443	4.528.778

	31 Aralık 2016				31 Aralık 2015				31 Aralık 2014			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari alacaklar	742.674	211.035	--	--	889.359	305.874	--	--	1.424.338	614.230	--	--
2a. Parasal finansal varlıklar	340.483	96.750	--	--	--	--	--	--	91.233	38.332	500	260
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	4.332.437	1.868.316	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.083.157	307.785	--	--	889.359	305.874	--	--	5,848,008	2,520,878	500	260
5. Ticari alacaklar	--	--	--	--	--	--	--	--	53,335	23,000	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--	--	--	--	--	--	53.335	23.000	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.083.157	307.785	--	--	889.359	305.874	--	--	5.901.343	2.543.878	500	260
10. Ticari borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--	1.372.565	588.614	2.704	--
11. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	1.109	315	--	--	916	315	--	--	--	--	--	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1.109	315	--	--	916	315	--	--	1.372.565	588.614	2.704	--
14. Ticari borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
15. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.109	315	--	--	916	315	--	--	1.372.565	588.614	2.704	--
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	1.082.048	307.470	--	--	888.443	305.559	--	--	4.528.778	1.955.264	(2.204)	260
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.083.157	307.785	--	--	889.359	305.874	--	--	196.341	86.948	(2.204)	260
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2016	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
1-ABD Doları net varlık/(yükümlülük)	108.316	(108.316)	108.316	(108.316)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	108.316	(108.316)	108.316	108.316)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
4-Avro net varlık/(yükümlülük)	--	--	--	--
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	--	--	--	--
GBP'nin TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
7-GBP net varlık/(yükümlülük)	--	--	--	--
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-GBP Doları net etki (7+ 8)	--	--	--	--
Toplam (3+6+9)	108.316	(108.316)	108.316	(108.316)

31 Aralık 2015	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
1-ABD Doları net varlık/(yükümlülük)	88.844	(88.844)	88.844	(88.844)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	88.844	(88.844)	88.844	(88.844)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
4-Avro net varlık/(yükümlülük)	--	--	--	--
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	--	--	--	--
GBP'nin TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
7-GBP net varlık/(yükümlülük)	--	--	--	--
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-GBP Doları net etki (7+ 8)	--	--	--	--
Toplam (3+6+9)	88.844	(88.844)	88.844	(88.844)

31 Aralık 2014	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
1-ABD Doları net varlık/(yükümlülük)	201.624	(201.624)	201.624	(201.624)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	201.624	(201.624)	201.624	(201.624)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
4-Avro net varlık/(yükümlülük)	(6.217)	6.217	(6.217)	6.217
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	(6.217)	6.217	(6.217)	6.217
GBP'nin TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
7-GBP net varlık/(yükümlülük)	934	934	934	934
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-GBP Doları net etki (7+ 8)	934	(934)	934	(934)
Toplam (3+6+9)	196.341	(196.341)	196.341	(196.341)

Faiz Oranı Riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	50.290.076	15.245.167	45.831.057
Nakit ve nakit benzerleri	50.290.076	15.245.167	7.902.288
Vadeli mevduat	50.290.076	15.245.167	7.902.288
Finansal yatırımlar	--	--	37.928.769
Banka bonosu	--	--	34.841.163
Kira sertifikaları	--	--	3.087.606
Finansal yükümlülükler			
Finansal borçlar	12.549.963	14.746.955	16.737.916

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal araçlar			
Vadeli mevduat - TL	%10,23	%11,29	%8,11
Diğer finansal varlıklar-TL	--	--	%8,58
Finansal borç - TL	%8,00	%8,00	%8,00

25.4. Sermaye Yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük / özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.





26. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder. Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Finansal yatırımlar, ilgili varlığın piyasada oluşan fiyatlarıyla değerlendirilip finansal tablolara yansıtılmıştır. Nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu varsayılmıştır.

Ticari alacaklar

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların gerçeğe uygun değeri, Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla temerrüt oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Kısa vadeli ticari alacakların kayıtlı değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu varsayılmıştır.

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, finansal borçların gerçeğe uygun değeri, Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla cari borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

Ticari borçlar ve diğer borçlar

Kısa vadeli ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Aşağıdaki tabloda detaylandırılanlar haricinde, Şirket yöneticileri, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğunu düşünmektedir.

Aşağıdaki tabloda, finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleriyle taşınan finansal araçlar haricindeki finansal araçların kayıtlı değeri ve gerçeğe uygun değerlerinin karşılaştırılması yer almaktadır.

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015		31 Aralık 2014		
	Not	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal Varlıklar							
Ticari alacaklar	7	52.142.269	49.753.618	29.110.237	28.929.857	12.301.751	12.254.151
Finansal yükümlülükler							
Banka kredileri	13	12.549.963	12.495.211	14.746.955	14.669.334	16.737.916	16.635.443

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

“IFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklama” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket’in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1’inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2’nci Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3’üncü Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	31 Aralık 2014	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Banka bonusu	34.841.163	34.841.163		
Kira sertifikaları	3.087.606	3.087.606	--	--
	37.928.769	37.928.769	--	--

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EK I - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 2 numaralı notta belirtildiği üzere Şirket'in finansal tabloları Şirket'in bağlı ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2015: Uyumsuzluk yoktur):

Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	51.301.426	16.436.458
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.658.628.593	1.535.419.687
C İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		144.909.956	71.213.238
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.854.839.975	1.623.069.383
E Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	12.549.963	14.746.955
F Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
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	1.630.195.744	1.527.802.472
Diğer kaynaklar		212.094.268	80.519.956
D Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.854.839.975	1.623.069.383

Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (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)	51.134.642	15.638.727
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	179.978.289	99.807.018
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/(I)	--	--

Portföy sınırlamaları		İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (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	%89,42	%94,60
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%2,77	%1,01
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/(a)	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%11,82	%7,50
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / TL Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%2,76	%0,96
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--



HALKGYO

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı...Geleceğe Yatırım Ortaklığı...

***Her Projeyle
Birlikte
Büyüyoruz***



