



HALKGYO

2015 Yılı Faaliyet Raporu





HALKGYO
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İÇİNDEKİLER

Uygunluk Raporu	2	Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler	47
Yönetim Kurulu Başkanımızdan	5	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	48
Genel Müdürümüzden	7	Tamamlanan Projeler	51
Şirket Profili	8	Devam Eden Projeler	61
Şirket Hakkında	8	Planlanan Projeler	69
Yönetim Kurulu	13	Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler	72
Üst Düzey Yöneticiler	21		
Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	22	Hisse Performansı	73
01 Ocak 2015 – 31 Aralık 2015 Döneminin Değerlendirilmesi	24	Risk Yönetim Politikaları ve İç Kontrol Mekanizması	74
Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri	24		
Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler	25	Hizmet Alınan Şirketler	75
01 Ocak 2015 – 31 Aralık 2015 Yönetim Kurulu Faaliyetleri	31	Diğer Konular	76
Portföye İlişkin Çalışmalar	31		
Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları	32	Hesap Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Değişiklikler	77
İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu)	33	2015 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi	78
		2015 Yılı Kar Dağıtım Tablosu	79
Finansal Performans	42	2015 Yılı Kurumsal Yönetim İlkelerini İlişkin Uyum Raporu	80
Başlıca Finansal Göstergeler	42	Varlıklara İlişkin Dönem Sonu Değerleme Raporu Özetleri	96
2015 Gerçekleşmeler & 2016 Hedefler	43	01.01.2015 - 31.12.2015 Bağımsız Denetim Raporu	112
Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler	44		
Gayrimenkul Dağılımı Tablosu (31.12.2015 İtibarıyla)	44		
Kiralanılan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler	46		

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.



Akiz Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kavacak 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 2015 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 12 Şubat 2016 tarihli
bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve
gerçeği yansıtmayı 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 yansıtmayı 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

12 Şubat 2016
İstanbul, Türkiye



YÖNETİM KURULU BAŞKANIMIZDAN...

Değerli Ortaklarımız,

2015 yılı, gerek Dünya gerekse ülkemiz gündemi açısından yoğun gelişmelerin yaşandığı bir dönem olurken, Şirketimiz açısından da siz değerli yatırımcılarımıza vermiş olduğumuz "istikrarlı büyüme" sözümüzün bir kez daha somut verilerle yerine getirildiği bir yıl oldu.

Yönetim Kurulu olarak vermiş olduğumuz bu sözün bir kez daha gerçekleşmesinde emeği geçen tüm çalışanlarımıza huzurunuzda teşekkür etmek isterim.

Şirketimizin almış olduğu her kararın, başladığı ve tamamladığı her projenin, ülkemiz ekonomisine ve siz değerli ortaklarımıza fayda sağlamasından duyduğum gururu da ayrıca paylaşmak isterim. Temennim bu faydanın, artarak devam etmesidir.

Ülke ekonomisinin öncü ve lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat ve gayrimenkul sektörünün, döviz kurundaki dalgalanmalara ve mevcut konjonktördeki sorunlara rağmen, 2015 yılında özellikle konut satışları tarafında gösterdiği performans, sektörümüzün gerek talep gerekse arz tarafında yatırım açısından cazibesini korumaya devam ettiğini göstermektedir.

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün Avrupa ve gelişmiş ülkelere göre orta ve uzun vadede daha fazla büyüme potansiyelinin olması Şirketimizi de portföy çeşitliliğini artırmaya ve büyümeye teşvik etmektedir.

Kuruluşumuzun 5. yılını geride bıraktığımız 2015'de, portföy büyüklüğü olarak ulaştığımız seviye, Türkiye'nin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin en büyük paydaşlarından biri olmamız ve önemli birçok projemizde süreçleri "büyüme ve karlılıkta istikrar" vizyonumuzdan ayrılmadan başarı ile tamamlamamız, bu durumun en önemli göstergeleri arasında yer almaktadır.

Mevcut projelerimiz ve gerçekleştirecek yatırımlarımız neticesinde, Şirketimiz başarısının ve değerinin her anlamda artarak devam edeceğine inancım tamdır. Bu başarıda emeği geçen tüm çalışanlarımıza ve Şirketimizin gelişimini takdir eden değerli ortaklarımıza yürekten şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,
R. Süleyman ÖZDİL
Yönetim Kurulu Başkanı





GENEL MÜDÜRÜMÜZDEN...

Değerli Paydaşlarımız,

Geride bıraktığımız 2015 yılını istikrarlı büyümesini sürdürerek tamamlayan Şirketimiz, gayrimenkul portföy büyüklüğünü 1,8 milyar TL'ye, konut satışları ve düzenli kira gelirinden oluşan portföyünden elde ettiği toplam gelirlerini de 100 milyon TL rakamına ulaştırmıştır.

Dönem sonunu 57 milyon TL kar ile kapatan Şirketimizin özkaynak karlılık oranı ise %6,73 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Portföyümüzde yer alan birçok projede önemli ve somut adımlar attığımız 2015 yılında, düzenli kira geliri elde edilen ticari mülk ağırlıklı portföyümüze, İstanbul, Levent merkezli Park Dedeman Levent Otel'ini Dedeman Group International'a ve Kocaeli, Şekerpınar merkezli Bankacılık Üssü projesinin A Bloğunu ana ortağımız Halkbank'a, teslim ederek ekledik ve her iki gayrimenkulümüzden de kira geliri elde etmeye başladık.

Ayrıca, satışları ve tapu devir işlemleri devam eden "Referans Bakırköy" ve "Eskişehir Panorama Plus" konut projelerimizde gerçekleşen konut satışları da, 2015 yılı gelir ve karlılık rakamlarımıza önemli katkı sağlamaya devam etti.

Portföy verimliliği stratejimiz dahilinde Salıpaazarı binamızın otele dönüştürülme projesi de diğer önemli atılımlarımızdan biri oldu.

Ülkemizin ve Şirketimizin önemli projelerinden biri olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi dahilinde inşa edeceğimiz kulelerimiz için de inşaat ruhsatlarını Haziran ayında aldık ve çalışmalarımızı hızlandırdık. Projemizin inşaatına başlamak 2016 yılındaki en öncelikli hedefimiz...

Dönem içerisinde büyüme ve karlılık hedeflerimize katkı sağlayacak yeni projelere de imza attık. Bu paralelde, Vakıf GYO ile birlikte Sancaktepe bölgesinde hayata geçirdiğimiz konut projemiz Bizimtepe Aydos için inşaat ve satış sürecini başlattık.

Geçen zaman zarfında Şirketimizin, gerek hayata geçirdiği projeleri, gerekse aktif yönetiminde sağladığı başarı sonucu elde ettiği bilanço rakamları ile ülke ekonomisi ve içinde bulunduğu GYO sektörü açısından önemli bir aktör haline geldiğini söylemek yerinde olur.

Halk GYO olarak 5. yılımızı geride bırakırken, siz değerli paydaşlarımızla, iş ortaklarımızla ve değerli çalışanlarımızla birlikte hedeflediğimiz yolda sağlam adımlar ile ilerlemekteyiz. Bu yolda emeği geçen tüm taraflara ve ana sermayedarımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye yürekten teşekkür eder, Yönetim Kurulumuza, hissedarlarımıza ve iş ortaklarımıza şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,
Şeref AKGÜL
Genel Müdür V.



ŞİRKET PROFİLİ

Şirket Hakkında

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

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

2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirketimiz, 2015 yıl sonu itibarıyla, rayiç değerlerle yaklaşık 1,8 milyar TL gayrimenkul büyüklüğüne, 975 milyon TL aktif ve 880 milyon TL özkaynak büyüklüğüne ulaşmıştır.

Merkez Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sk
N:1 34774 Yukarı Dudullu
Ümraniye/İSTANBUL

Telefon : 0216 600 10 00

Faks : 0216 594 53 72

İnternet Adresi : www.halkgyo.com.tr

Ticaret Sicil No : İstanbul / 751122

Mersis No : 0456046607600015





VİZYON

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

MİSYON

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

STRATEJİ

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





Kısa Tarihçe

**2010
2011**

Ekim 2010
Kuruluş.



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

Eylül 2011
Bakırköy arsasının portföye katılması.

Aralık 2011
Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması.



Gayrimenkul satışının karlılığı yaptığı katkı ile ilk mali tam yılda (2011) 30 Milyon TL net kar elde edilmesi.

2012

Ocak 2012
Eskişehir arsasının portföye katılması.

Şubat 2012
Bakırköy arsasının min. 90,5 Milyon TL net garanti gelir ile ihale edilmesi.

Nisan 2012
Dedeman Grubu ile Levent Otel için 10 yıllık kiralama sözleşmesi imzalanması.



Eylül 2012
Kocaeli Şekerpınar arsasının portföye katılması.

Eylül 2012
Şirketimiz Genel Müdürlüğü'nün, Şerifali bölgesine taşınması.



2013

Ocak 2013
Park Dedeman Levent Otel projesine başlanması.



Ocak 2013
Kasım 2012'de Emlak Konut GYO tarafından Akdeniz İnşaat'a ihale edilen IFM projesinin kazı ve iksa inşaatının başlanması.

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



Nisan 2013
Eskişehir Panaroma Plus konut projesine başlanması.

Ağustos 2013
Şekerpınar Bankacılık Üssü projesinin A Blok inşasına başlanması.

2014

Ocak 2014
Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması.



Mart 2014
Şekerpınar Bankacılık Üssü projesinin B Blok kısmı için inşaat ruhsatının alınması.



Eylül 2014
İstanbul Sancaktepe'de konut projesi geliştirmek üzere Vakıf GYO ile adı ortaklık kurulması.

Ekim 2014
Planlanan konut projesi kapsamında 110 Milyon TL'ye arsa satın alınması.

2015

Mart 2015
Salıpazarı binasının otel projesine dönüştürülmesi ve Beril Otelcilik ve Turizm Şirketi'ne 20 yıllığına kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalanması.

Haziran 2015
IFM projesinin inşaat yapı izin ruhsatlarının alınması.



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



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

Aralık 2015
Şekerpınar Bankacılık Üssü projesi A Blok kısmının Halkbank'a teslimi.

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesinde 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 2015 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	-
Ahmet YARIZ	Başkan Vekili	29.03.2011	17.04.2015
Yunus KARAN	Üye	14.05.2012	17.04.2015
Osman BEKTAŞ	Üye	17.04.2015	17.04.2015
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Üye	14.05.2012	17.04.2015
Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız Üye	10.04.2014	17.04.2015

* Yönetim Kurulumuzun 31.08.2015 tarihli toplantısında, sağlık sorunları nedeniyle 27.08.2015 tarihinde görevinden istifa eden Şirketimiz Yönetim Kurulu Eski Başkanı Sayın Hasan CEBECİ'nin istifasının kabulüne, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Recep Süleyman ÖZDİL'in, ilk yapılacak Genel Kurulun onayına sunulmak üzere atanmasına ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmesine oybirliği ile karar verilmiştir.



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 Müdürü, 2011-2014 yılları arasında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Kurul Üyeliği görevlerinde bulunan ÖZDİL, 28.08.2015 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de ve 31.08.2015 tarihinden itibaren de Şirketimizde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.



Dr. Ahmet YARIZ - YK Başkan Vekili

1966 yılında Elazığ'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. Yüksek lisans ve doktorasını Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde tamamladı. Bankacılığa; Sınai Yatırım ve Kredi Bankası A.O.'da başlayan YARIZ, sanayi işletmeleri ve finansal kurumlarda çalıştı. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Risk Yönetimi ve İç Denetim'den Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Kurul Üyeliği görevlerinde bulundu. 09.04.2008 tarihinden bu yana T. Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan YARIZ, 10.04.2014 tarihinde Şirketimize Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır.



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 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 Müdürlüğü, 1996 - 1999 yılları arasında İhlâs Finans Kurumu A.Ş. Fatih Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu. 2002 - 2012 Mayıs tarihleri arasında Ziraat Leasing Finansal Kiralama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Şirketimizde, 14.05.2012 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen ve 10.04.2014 tarihinden itibaren de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmekte olan KARAN, aynı zamanda T. Halk Bankası A.Ş.'de de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Osman BEKTAŞ - YK Üyesi

1971 yılında Manisa'da doğdu. 1992 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan BEKTAŞ, 1993 yılında da Ziraat Bankası Bankacılık Okulu'nu bitirdi. 1993 - Kasım 2014 dönemleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Planlama Bütçe ve Kontrol Müdürlüğü'nde uzman, Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda müfettiş, Toprakbank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Kıdemli Müfettiş ve Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.'de Kredi İzleme Müdürü olarak çalıştı. Kasım 2014'te Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de, 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 ve halen Türk P&I Sigorta A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdüren BEKTAŞ, Şirketimizde 17.04.2015 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başladı.



Yüksel GÖRGEÇ - Bağımsız YK Üyesi

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 Müdürlüğü 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, eş zamanlı olarak Fonbank Yönetim Kurulu Üyeliği ve Star Grubu Medya Şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürüttü. 14.05.2012 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Şirketimizde göreve başladı.



Yahya BAYRAKTAR - Bağımsız YK Üyesi

1955 yılında Erzincan / Kemaliye'de doğdu. 1981 yılında Ankara ODTÜ İ.İ.B.F İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 1982 yılında Yapı ve Kredi Bankası'nda Müfettiş yardımcısı olarak göreve başladı. Yine aynı bankada 1986-88 yılları arasında müfettişlik yaptı. 1988 yılında Faisal Finans Kurumu A.Ş.'de önce Müfettişlik sonrasında Pazarlama, Fon ve Bankacılık Müdürlüğü ve Fon Yönetim Müdürlüğü yaptı. 2009 yılında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.'de Şube Müdürlüğü yaptı. Şu an Vakıf B Tipi Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapan BAYRAKTAR, Erzincan Eğitim ve Kültür Vakfı Genel Sekreterliği görevini de yürütmektedir. Şirketimizde 10.04.2014 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başlamıştır.



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. 2015 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2015 yılında 22 kez toplanmış ve bu toplantılarda 43 adet karar almıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Başkanlığı'na
Bağımsızlık Beyanı

Şirketin değerini ve yatırımcının kararını etkileyecek faaliyetlerde bağımsız bir şekilde görev yapacağımı,

Şirket veya şirketin iştiraki, bağlı kuruluşu ve grup içi şirketlerden biri ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hissimlerim arasında son iki yıl içinde istihdam, sermaye veya ticaret anlamında doğrudan veya dolaylı bir menfaat ilişkisinin kurulmamış olduğunu, Yönetim kuruluna belirli bir pay grubunu temsilen seçilmemiş olduğumu,

Başta şirketin denetimini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmıyor ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olduğumu,

Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birinde çalışmamış ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olduğumu,

Eşim veya üçüncü dereceye kadar olan kan ve sıhrî hissimlerim arasında hiçbirinin şirkette yönetici, toplam sermayenin %5'inden fazlasını elinde bulunduran veya her halükarda yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahibi veya herhangi bir yönetici pozisyonunda veya şirketin kontrolünde etkili olmadığını,

Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmadan önce Şirketten herhangi bir gelir elde etmediğimi; yönetim kurulu görevi dolayısıyla herhangi bir hisseye sahip olmadığımı beyan ederim.

14/05/2012
Yüksel GÖRGEÇ

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'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 sıhri 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 (vergî denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Halk GYO A.Ş'nin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı, Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

10/04/2014
Yahya BAYRAKTAR

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 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. Denetimden Sorumlu Komite dönem içerisinde 6 defa toplanmış olup, 6 adet karar almıştır.

Riskin Erken Tespiti Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 5 defa toplanmış olup, 5 adet karar almıştır.

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

31.12.2015 itibarıyla komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE ÜYELERİ

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

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ÜYELERİ

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

RİSKİN ERKEN TESPİTİ KOMİTE ÜYELERİ

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

ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ

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 çeyreksel mali dönem sonrası Şirket'in yıllık faaliyet raporu, Yatırımcı İlişkileri bölümü faaliyet raporu ve dönem içerisinde Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum anlamında yaptığı çalışmaları değerlendirmek üzere, Yönetim Kurulu gündemine girmesi gereken konularda gerekli toplantıları yapmış, rapor ve görüşlerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Komite, yıl içerisinde 4 defa toplanmış olup, ilgili konular hakkında, Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 4 adet rapor düzenlemiştir.

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 2014 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
Şeref AKGÜL	Genel Müdür Vekili	Bankacı
Erdoğan YILMAZ	Mali İşler Grup Başkanı	Mali Müşavir
Uğur GÜNEY	Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı	Bankacı
Erdal BEKİN	Proje Uygulama Grup Başkanı	İnşaat Mühendisi

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 832.223.-TL'dir (31 Aralık 2014: 857.816.-TL).

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Dönem içerisinde 17 Nisan 2015 tarihinde gerçekleşen 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı neticesinde mevcut Yönetim Kurulu Üyelerine ek olarak, Sayın Osman BEKTAŞ Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Şirketimiz Genel Müdürü Sayın Kazım ŞİMŞEK'in 30.04.2015 tarihinde emekli olmak üzere sunmuş olduğu istifası sonrası ise, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Şeref AKGÜL Genel Müdür Vekili olarak atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Hasan CEBECİ, sağlık sorunları nedeniyle, 27 Ağustos 2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere görevinden istifaen ayrılmış, Yönetim Kurulumuzun 31.08.2015 tarihli toplantısında ise boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Recep Süleyman ÖZDİL'in, ilk yapılacak Genel Kurulun onayına sunulmak üzere atanmasına ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmesine karar verilmiştir.

Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi 743.000.000 - TL
Kayıtlı Sermayesi 1.500.000.000 - TL

	Grubu	Pay Oranı %	31.12.2015		31.12.2014	
			Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	A	1,58	11.739.936	1,58	11.027.324	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	B	70,38	522.939.741	70,38	491.197.355	
HALK YATIRIM A.Ş.	A	0,04	280.377	0,04	263.358	
HALK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	A	<0,01	1	<0,01	1	
HALKA AÇIK KISIM*	B	28,00	208.039.945	28,00	195.411.962	
Ödenmiş Sermaye		100,00	743.000.000	100,00	697.900.000	

*Halka açık kısımda 31.12.2015 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 52.492.058,357 TL nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 20.946.783,766 TL 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 onay verilmiş ve halka arz işlemi sonucu şirket paylarının yüzde 28'ini oluşturan paylar 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla BIST'de "HLGYO" kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

24 Mayıs 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile tamamı 2012 yılı karından karşılanmak üzere yapılan 11.138.704 nominal değer ve yüzde 1,68131 oranda gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 662.500.000.-TL'den 673.638.704.-TL'ye yükselmiştir.

10 Nisan 2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile tamamı 2013 yılı karından karşılanmak üzere yapılan 24.261.296 nominal değer ve yüzde 3,60152 oranda gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 673.638.704.-TL'den 697.900.000.-TL'ye yükselmiştir.

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.

17.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile tamamı 2014 yılı karından karşılanmak üzere yapılan 45.100.000 nominal değer ve yüzde 6,46224 oranda gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 697.900.000.-TL'den 743.000.000.- TL'ye yükselmiştir.

Her biri 1 TL nominal değerli 743.000.000 adet toplam payın, 12.020.314,557 adedi A, 730.979.685,443 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

Sermayenin % 10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

31.12.2015 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir.

Hissedar	Payı
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	%79,03
	Halka Kapalı Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 71,96
	Halka Açık Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 7,06*

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

1 OCAK 2015 – 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri

Dönem içerisinde;

Seri II-26.1.a sayılı "Pay Alım Teklifi Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" (Tebliğ) 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Tebliğ ile;

•Bir halka açık anonim ortaklığın yönetim kontrolüne sahip ortaklarından paylarının bir kısmının satın alınması sonucunda, satın alanın; ortaklığın oy haklarının yüzde ellisi veya daha azına sahip olması koşuluyla, bir yazılı sözleşme çerçevesinde pay devri öncesinde yönetim kontrolüne sahip ortak ile ortaklığın yönetim kontrolünü eşit veya daha az bir oranla paylaşması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğünün doğmaması öngörülmüştür.

•Pay alım teklifi fiyatının belirlenmesine yönelik hükümlere ve uygulamada bir ayın otuz gün olarak, borsa fiyatlarının ise düzeltilmiş olarak dikkate alınmasına açıklık getirilmiştir.

•Gönüllü pay alım teklifinin fiyatı yanında kapsamında da değişiklik yapılabileceği öngörülmüştür.

•Gönüllü pay alım teklifi sürecinde pay alım teklifi fiyatından daha yüksek bir fiyattan hedef ortaklık paylarının satın alınması halinde pay alım teklifi fiyatının yeniden belirlenmesine ilişkin hükümler kaldırılmıştır.

Seri II-23.1.a sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" (Tebliğ) 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Tebliğ ile;

•VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nde yapılan değişiklikler kapsamında halka açık ortaklıkların yapacakları bedelli sermaye artırımlarında ortaya çıkan nakit sermaye koyma borcunun ortaklığa nakit dışındaki varlık devrinden ortaya çıkan borçlara mahsup edilmek suretiyle yerine getirilmesinin mümkün olmaması nedeniyle, bu işlem Tebliğde sayılan önemli nitelikteki işlemler arasından çıkarılmıştır.

•Birleşme işlemlerinde halka kapalı bir ortaklığın halka açık bir ortaklığı devralması durumunda yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunması amacıyla, halka kapalı ortaklığın hakim ortakları ile bunlarla birlikte hareket edenlerin pay alım teklifinde bulunması zorunlu tutulmuştur.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

2015 yılı Dünya siyasi ve ekonomi gündemi açısından hareketli ve yoğun geçmekle birlikte, ABD'nin faiz politikası için önemli saydığı makro veriler, Euro Bölgesi ve Japonya'nın uzun süredir karşı karşıya kaldığı deflasyon riskine karşı yıl boyunca ekonomiyi destekleme amaçlı varlık alım kararları, Yunanistan'ın IMF'ye borcunu ödeyemeyen ilk Avrupa ülkesi olarak tarihe geçmesi, 2015 yılında hızlı büyüme ivmesini kaybeden Çin'in, ihracatı desteklemek için Yuan'ı devalue etmesi, petrol fiyatların varil başına 32,25 Dolar'a kadar gerilemesi, İran'a uygulanan ambargoların kalkması, Dünya metropollerinde güvenliği tehdit eden unsurlarla birlikte ülkeler arası siyasi ve ticari ilişkilerin etkilenmesi, 2015 yılına damga vuran ve takip edilen ana gelişmeler oldu.

2014 yılında 85 milyar Dolar'lık varlık alım programını kademeli olarak 10'ar milyar Dolar azaltarak sona erdiren ABD Merkez Bankası (FED), bir sonraki hamlesi olan faiz artırımını, büyüme, enflasyon ve istihdam verilerinin iyileşme göstermesiyle uygulamaya başlayacaklarını açıklamış ve bu veriler küresel açıdan en çok takip edilen gelişmeler haline gelmişti. 2015 yılı boyunca süren sinyaller sonrası FED, 15-16 Aralık tarihinde gerçekleştirdiği yılın son toplantısında, kısa vadeli faiz oranında 0,25 puanlık artışa giderek faiz aralığını yüzde 0,25 - 0,50 bandına yükseltirken Ocak ayında yaptığı yılın ilk toplantısında ise değişikliğe gitmedi. Ekim ayında işsizlik oranını hedeflediği yüzde 5 seviyesine düşürmeyi başaran ABD, Aralık ayında da bu seviyeyi koruyarak 2008'den beri en iyi performansını sergiledi. 2015'in ilk çeyreğinde beklentilerden daha az oranda, yüzde

2 daralan ABD ekonomisi, ikinci çeyreğinde ise son revizeye göre yüzde 3,9; üçüncü çeyrekte yüzde 2 oranında ve dördüncü çeyrekte ise yüzde 0,7 büyüyerek 2015 yılı boyunca yüzde 2,4 büyüme gerçekleştirdi.

2014 yılı genelinde, düşük enflasyondan kaynaklanan deflasyon ve yüksek işsizlik oranı sorunları nedeniyle zayıf büyüme gösteren Avro Bölgesi ise 2015 Mart'ta başladığı genişletici para politikalarının etkisinin görülmesiyle, 2015'in üçüncü çeyreğinde geçen yıla göre yüzde 1,6 oranında büyürken, çeyreksel olarak yüzde 0,3 oranında büyüdü. Parasal genişlemenin desteğiyle artan hane halkı tüketim harcamaları bu büyümede ana etken oldu. Ancak 2015 yılında parasal genişlemelerle büyümeye destek bulan Avro Bölgesi, enflasyon açısından umduğunu yakalayamadı.

Aralık ayı enflasyonu bir yıl önceye göre yüzde 0,2 oranında yükselerek beklentilerin altında kaldı. Yıl boyunca Avrupa Merkez Bankası'nın yüzde 2'lik hedefinden oldukça uzak gerçekleşen enflasyon verileri, her söyleminde enflasyonu destekleyecek politikalarından kaçınılmayacağını belirten Draghi'nin açıklamalarıyla birlikte, Banka'nın parasal genişleme miktarını arttıracığı ihtimallerini güçlendirmişti.

Ancak, Aralık ayında yaptığı toplantıda parasal genişlemede miktarı arttırmak yerine süresini Eylül 2016'dan Mart 2017'ye uzatan Avrupa Merkez Bankası, mevduat faizlerini beklendiği gibi yüzde -0,2 den yüzde -0,3'e indirdi.

Sene başında büyüme modelinin yapısını yatırım-ihracat ikilisinden hizmet sektörü-iç tüketim ikilisine doğru kaydıracağını açıklayarak küresel endişeleri başlatan Çin ekonomisi ise, 2010'da yüzde 10,6 büyüme hızını 2015'in üçüncü çeyreğinde yüzde 6,9'a düşürerek büyümede 2009'dan bu yana ilk defa yüzde 7'nin altına düştü. Bu yavaşlamanın ana sebepleri olarak, gölge bankacılığı önlemek için yapılan yeni düzenlemelerin bankacılık sektörünü daraltması, bu gelişmenin tasarrufları ve buna paralel olarak yatırımları düşürmesi ve ihracatın yüzde 29'lardan yüzde 6'lara düşmesi görüldü. Japonya'nın, parasal genişleme yoluyla Yen'in değerini düşürmesi ve bunun Çin ihracatının düşüşünde etkili olması da bir diğer nedendi. Önlem olarak Yuan'ı devalüe etmeyi uygun gören Çin Merkez Bankası (PBOC), yıl boyunca edindiği olumsuz tecrübeler neticesinde bu karardan vazgeçerek Yuan'ı sabitledi. Tüm bu gelişmeler neticesinde, IMF ve Dünya Bankası, Çin ekonomisinin önümüzdeki yıllarda yavaşlayacağını tahmin ederken Fitch, borç yükünün yönetilmesine yardımcı olması için istikrarlı şekilde faizleri indirmelerinin, sermaye çıkışına ve Yuan'da zayıflamaya neden olduğunu vurgulayarak, 2016 için yüzde 6,8 olarak belirlediği büyüme tahminini yüzde 6,3'e revize etti.

Bunun yanı sıra; İran'ın küresel piyasalarda oyuna katılması, OPEC'in Aralık'ta yaptığı son toplantısıyla arz tavanını kaldırması ve ABD'nin de buna karşılık olarak petrol ihracatı yasağını kaldırması üstüne petrolün en büyük ithalatçılarından biri olan Çin'in de böyle bir krizde olması sonucu Brent petrol/varil fiyatları 33 doların altına düşerek Haziran 2004'ten beri en düşük seviyeyi gördü.

IMF, ilkinin 2015 Ocak ayında yayınladığı ve son olarak Ekim ayında revize ettiği "Dünya Ekonomik Görünüm" raporunda, küresel büyümedeki tahminini 2015 yılı için yüzde 3,1'e düşürürken, 2016 yılı içinse yüzde 3,6'ya indirmişti. Raporda bu düşüş beklentisini getiren sebepler; düşen emtia fiyatları ve artan finansal dalgalanmalar olarak gösterilmişti. IMF daha sonradan Ocak 2016'da yayınladığı raporda ise bu tahminlerini daha da düşürerek, 2016 için yüzde 3,4'e, 2017 için ise yüzde 3,6'ya revize ederken, Çin ekonomisindeki yavaşlamanın, FED'in sıkılaştırma süreci ve emtia fiyatlarındaki düşüşün gelişen ülkeleri baskılamaya devam edeceğini ifade edip, "Bu kritik zorluklar iyi şekilde yönetilmezse, global büyüme daha da düşebilir" uyarısında bulundu. IMF aynı raporunda, gelişmiş ülkeler için bu yıl ve gelecek yıl öngörülen yüzde 2,2 olan büyüme oranını, yüzde 2,1'e revize

ederken, gelişmiş ekonomilerin düşük verimlilik ve deflasyonist baskılara maruz kalmaya devam ettiğini ve Avrupa ve Japonya merkez bankalarının genişleyici para politikalarını sürdürmesi gerektiğini yineledi. Aşağı yönlü revizyonların özellikle gelişen ülkelerin beklentinin altında kalan performansından kaynaklandığını kaydeden IMF, bu ülke grubuna yönelik büyüme beklentilerini de 2016 için yüzde 4,5'ten yüzde 4,3'e ve 2017 için yüzde 4,9'dan 4,7'ye indirdi.

OECD ise ilkinin Mart ayında yayınladığı "Ekonomik Görünüm Raporu"nu Eylül ayında Ara Ekonomik Görünüm Raporu adı ile revize ederek yayınladı ve 2015 küresel büyüme tahmini yüzde 3'e, 2016 büyüme tahminini ise yüzde 3,6'ya indirdi. Kurum, öngörüsündeki bu düşüşün sebebini, küresel büyümedeki beklentilerin kısmen zayıflamasına, dünya ticaretinin durgunlaşmakta olmasına ve finansal koşulların bozulmaya devam etmesine, gelişmiş ekonomilerde toparlanma devam etse de, çoğu gelişmekte olan ülkede görünümün giderek kötüleşmesine bağladı. Aynı raporda OECD, Avro Bölgesi için 2015 büyüme tahminini 0,1 puan artırarak yüzde 1,6'ya yükseltirken, Avro Bölgesi'nin emtia fiyatlarındaki sert düşüşten ve Avro'daki değer kaybından tam olarak faydalanamadığına dikkat

çektik ve bu yılki küçük iyileşmeye rağmen orta vadeli tahminlerini aşağı çektiğini bildirdi. Gelecek yıl ise büyüme beklentisini yüzde 1,9 olarak açıkladı. ABD için ise bu yıl yüzde 2 olan büyüme tahminini yüzde 2,4'e, önümüzdeki 2016 yılı ekonomik büyüme tahminini yüzde 2,8'den yüzde 2,6'ya düşürdü.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayınladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"ndaki Ocak ayında yayınladı. Çin büyümesindeki yavaşlamanın emtiada düşüşe neden olması ve Brezilya ve Rusya'da daralmanın sürmesi nedenlerini göstererek Haziran ayı küresel büyüme tahminlerini 2016 yılı için yüzde 3,3'ten yüzde 2,9'a düşürürken, 2017 ve 2018 tahminlerini ise sırasıyla yüzde 2,9 ve 3,1 olarak revize etti. 2015 yılında küresel büyüme ise Dünya Bankası'nın yüzde 2,8'lik tahminin altında kalarak yüzde 2,4 büyüdü. Gelişmekte olan ülkelerin bu yıl yüzde 5,2 büyüme öngörüsü 4,3'e, gelecek yıl yüzde 5,2 öngörüsü ise 4,8'e revize edildi. Raporda ayrıca, Dolar'ın değer kazanmasının ABD ihracatına olumsuz etki edeceğini belirterek, ABD ekonomisi için büyüme beklentisini yüzde 2,8'den yüzde 2,7'ye düşürdü.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisi için 2015 yılında; global piyasalar, genel seçimler, hükümetin kurulması ve programının açıklanması, kurdaki dalgalanmalar, Antalya'da gerçekleştirilen G20 ve Brüksel'de gerçekleştirilen Türkiye-AB Zirveleri, Suriye ve Irak sınırında yaşanan sıcak gelişmeler, mülteci olayları, Türkiye'nin "Teröre Karşı İslam İttifakı"na katılması ve Rusya ile gelişmeler önemli gündem maddeleri arasında yerini aldı. 2015 yılı birinci çeyreğinde yüzde 2,5 ve ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 büyüme kaydeden Türkiye ekonomisi, 2015 yılının üçüncü çeyreğinde ise yüzde 4 büyüyerek beklentileri aştı. Üst üste gerçekleşen 24. çeyrekteki büyümeye en büyük katkı ise yüzde 20,1 ile tarım, ormancılık ve balıkçılık sektöründen gelirken, hane halklarının nihai tüketim harcamaları yüzde 3,4 oranında artış gösterdi.

Dönem içerisinde işsizlik oranı 2015 Ekim ayında yüzde 10,5 seviyesinde açıklandı. İşsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 104 bin kişi artarak 3 milyon 147 bin kişi olarak gerçekleşti.

Düşmesi beklenen yıllık TÜFE ise Aralık ayında yüzde 8,81 oranında açıklanırken, yıllık ÜFE yüzde 6,97 olarak açıklandı. Merkez Bankası'nın Ekim ayında açıkladığı yılın son enflasyon raporunda yüzde 7,9'luk 2015 sonu enflasyon tahminini de

aşan bu yükselişte aylık en yüksek artış %1,24 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubunda olurken, yıllık en fazla artış ise %13,23 ile lokanta ve oteller grubunda gerçekleşti. Banka'nın Ocak ayında yayınladığı aynı raporda ise enflasyon beklentisi 2016 sonunda yüzde 7,5, 2017 sonunda yüzde 6 olarak açıklandı. 2015 yılı boyunca, düşen petrol fiyatlarına ve Rusya'ya yapılan ihracatın azalmasıyla düşen gıda fiyatlarına rağmen, kurun etkisi daha ağır hissedildi. TÜFE'deki yıllık artış hızı, önceki Orta Vadeli Plan'da (OVP) 2016 için yüzde 6,5; 2017 için yüzde 5,5; 2018 için yüzde 5 olarak tahmin edilirken, Ocak 2016'da açıklanan yeni OVP'de beklentiler 2016 için yüzde 7,5; 2017 için yüzde 6; 2018 için yüzde 5 olarak sıralandı. Önümüzdeki dönemde ise Ocak ayı ile birlikte gelen zamlar ve yeni fiyat ayarlamaları, asgari ücrette gerçekleşen artış ve ithalata yapılan yeni vergi düzenlemelerinin, kiş döneminin enflasyonist baskılarını arttıracakı düşünülüyor.

2015 yılı Aralık ayında dış ticaret açığı; ithalattın ihracattan daha fazla düşmesi ve düşük emtia fiyatları ile yüzde 27,4 oranında azaldı ve 8 milyar 519 milyon dolardan 6 milyar 183 milyon dolara geriledi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 11,1, ithalat ise yüzde 19,5 oranında azaldı.

İhracatın ithalatı karşılama oranı ise, geçen yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 60,9'dan yüzde 65,6'ya yükseldi.

Ödemeler dengesine bakıldığında, azalan ithalatla birlikte azalan dış ticaret açığına artan net hizmet gelirlerinin desteğinin de eklenmesiyle cari açığın GSYİH'ye oranı, 2014 yılında 2013 yılına göre azalarak yüzde 5,75 seviyesinde gerçekleşti.

Buna ek olarak TCMB tarafından Ocak'ta açıklanan son verilere göre, cari açık 2015 yılının Kasım ayında 2014 yılının Kasım ayına göre 3.689 milyon dolar azalarak, 2.105 milyon dolara geriledi. Böylece 12 aylık kümülatif açık 34 milyar 741 milyon dolara düşmüş oldu. Enerji ürünleri ithalatındaki gerileme, cari açığı iyileşmenin temel nedenini oluştururken, hizmetler dengesi ise net seyahat gelirlerinde ortaya çıkan düşüşün etkisiyle cari açığın azalma eğilimine yaptığı olumlu katkıyı azalttı.

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

%	Dünya Bankası		IMF		OVP		OECD	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Büyüme	3,5	3,5	2,9	-	4,5	5	3,4	4,1
Enflasyon	6,5	6,5	7,0	-	7,5	6	6,9	6,5
İşsizlik	-	-	11,6	-	10,2	9,9	10,8	10,3
Cari Denge/GSYH	-5,1	-5,5	-4,7	-	-3,9	-3,7	-4,9	-4,9

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2015 yılının ilk çeyreğinde yüzde 2,8 daralırken, ikinci ve üçüncü çeyreğinde yüzde 1,9 oranında büyüdü. Sektör genel olarak 2015 yılı ikinci çeyreğinde de en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam ederken, Dolar'daki yükseliş ve seçimlerden kaynaklanan iki dönem üst üste daralmadan sonra bu dönemlerdeki yükseliş, siyasi istikrarın sağlanmasıyla yeni inşaat başlangıçlarına bağlandı.

Sektör açısından önem arz eden bir diğer veri olan İnşaat Ciro Endeksi ise, 2015 yılı üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla yüzde 1,2 oranında arttı. İnşaat Üretim Endeksi ise 2015 yılı üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 3,3 oranında artış gösterdi.

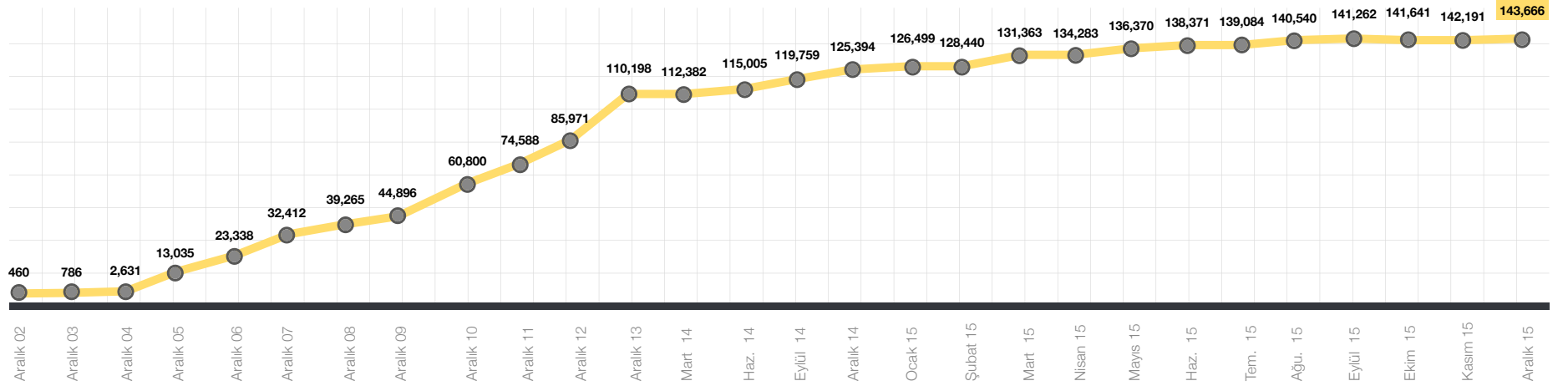
2015 yılı ilk üç çeyreğinde bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 24,8 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 132,3 milyon m2 iken; bunun 72,3 milyon m2'si konut, 34,4 milyon m2'si konut dışı ve 25,6 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı Kullanım izni verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 11,5 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 100,2 milyon m2 iken; bunun 59,5 milyon m2'si konut, 24,2 milyon m2'si konut dışı ve 16,5 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yılbaşından bu yana süren ve tahvil faizlerinde yaşanan 70 baz puanlık düşüş kredi faizlerine de yansımaya devam etmiş ve konut kredilerinde aylık faiz oranları yüzde 0.83'lere kadar gerilemişti. Ancak daha sonra artan enflasyon ile kur ve seçim belirsizliği faizleri arttırmaya başlamış ve Ağustos ayında, küresel mali piyasalarda yaşanan dalgalanmalar sonucu tüm faiz oranlarıyla birlikte konut kredisi faizleri de artarak aylık ortalama yüzde 1,02 seviyesine yükselmişti. Kasım seçimleriyle siyasi belirsizliğin ortadan kalkmasıyla faizlerin düşmesi beklenirken, Rusya ile yaşanan gerilimin yanı sıra bankaların dış kaynak maliyetlerinin de düşmedeki gecikmesi düşüşü öteleyip, Kasım ayında yüzde 1,18'lere yükselen faiz oranları ancak Aralık ayında gerileyip yüzde 0,91 seviyesine geldi.

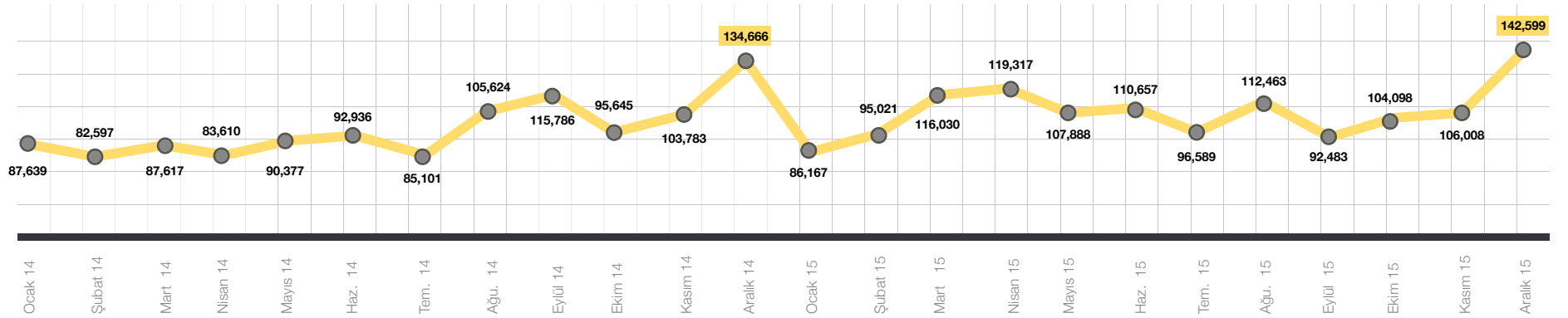
Konut Kredisi (Mn TL)

Konut kredileri ise Aralık sonu itibarıyla, 143 milyar TL seviyesine ulaştı ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 9,49 oldu.



Türkiye genelinde konut satışları da Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 5,9 oranında artarak 142.599 adet oldu. Böylece 2015 yılında toplam konut satışı 2014 yılına göre yüzde 10,6 artarak 1.289.320 adet olarak gerçekleşti.

Konut Satış Sayısı



Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 199,56 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2014 yılı Kasım ayında 1.497,47 TL/m² iken 2015 yılı Kasım ayında 1.752,05 TL/m² olarak yansıdı.



1 OCAK 2015 – 31 ARALIK 2015 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Portföye İlişkin Çalışmalar

2015 hesap yılı içerisinde;

Şirketimizin, İstanbul İli Ümraniye İlçesi'nde hayata geçirilecek olan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi" projesi dahilindeki arsası üzerinde geliştireceği "ofis+ticari" karma projesine ilişkin inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. Ayrıca projenin, "Ortak Altyapıların Yapıtılması" giderlerine katılım payının Şirketimizce taahhüdünü teminen, 15 Mayıs 2015 tarihinde, İller Bankası A.Ş.'ne hitaben, 97.504.542.-TL tutarında banka teminat mektubu verilmiştir. Dönem içerisinde, projenin Seyaş Sey Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş. ile 24 Nisan 2013 tarihinde imzalanan tasarım hizmetleri sözleşmesi sonlandırılmıştır.

254 adet konut, 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan "Referans Bakırköy" konut projemizde, toplam satış tutarı 36,9 milyon TL olan 64 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş ve satış tutarı toplam 70,9 milyon TL olan 120 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır. Projede, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ise toplam olarak 288 adet bağımsız bölümün satışı ile 198,6 milyon TL satış tutarına ulaşılmış, tapu devir işlemleri tamamlanan bağımsız bölüm sayısı 212 adet, toplam satış tutarı 150,8 milyon TL olmuştur.

Şirketimizin Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde konumlanan 97 adet konut ve 5 adet ticari üniteden oluşan "Panorama Plus" konut+ticari projesinin inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınarak tapu devir işlemlerine başlanmıştır. Satışları devam eden projede, 57 adet konut ve 1 adet ticari ünite olmak üzere toplam 58 adet bağımsız bölümün satışı ile 25,3 milyon TL'lik satış tutarına ulaşılmış, satış tutarı toplamı 19,6 milyon TL olan 46 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri de tamamlanmıştır. Proje içerisinde kalan 4 adet ticari üniteden, B Blok 17 numaralı ticari bağımsız

bölümünün aylık 6.000.-TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda 10 yıllık kira sözleşmesi, D Blok zemin kat bölümünde yer alan marketin ise Migros Ticaret A.Ş.'ye kiralanması hususunda yine 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Ayrıca proje, USGBC (Amerikan Yeşil Binalar Konseyi) tarafından "LEED SILVER" sertifikası almaya hak kazanmıştır.

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında müştereken kurulmuş olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından Sancaktepe ilçesinde hayata geçen "Bizimtepe Aydos" konut projesinin ana yüklenici firması belirlenmiş ve projenin yapı ruhsatı alınarak inşasına başlanmıştır. Projenin satışlarına da Kasım ayı itibarıyla başlanmıştır.

Kocaeli İli Çayırova İlçesinde konumlu "Şekerpinar Bankacılık Üssü" projemizin, 9.131 m2 kullanım alanına sahip ve inşaatı tamamlanmış olan "A Blok" kısmı için yapı izin belgesi alınmış, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 21 Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış olan iyi niyet sözleşmesi çerçevesinde, aylık 442.625.-TL+KDV bedel ve senelik (ÜFE+TÜFE)/2 artış oranı ile 15.04.2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketimizin, İstanbul Maslak-Mecidiyeköy hattında yer alan Büyükdere Caddesi üzerindeki konumuyla, portföyündeki en önemli varlıklarından biri olan "Park Dedeman Levent" otel projesinin inşa süreci tamamlanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Otel, Dedeman Hotels & Resorts International Grubu ile imzalanan 10 yıllık kira sözleşmesi çerçevesinde, Grup'a teslim edilmiş ve Temmuz ayında hizmete açılmıştır. LEED sertifikası adayı olan binamız, dönem içerisinde "LEED GOLD" sertifikası almıştır.

İstanbul ili Beyoğlu ilçesinde yer alan ve banka şubesi / ofis olarak kullanım hizmeti veren Salıpazarı Bina'mızın en efektif şekilde değerlendirilmesi amacıyla yapılan fizibilite çalışmaları ile yeni kullanım alternatifleri araştırılmış ve yapılan çalışmalar neticesinde binanın "otel" olarak kullanımının Şirketimiz portföyüne katkısı açısından en verimli kullanım şekli olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Konu ile ilgili, Mart ayında Yönetim Kurulumuzca; mevcut gayrimenkulün otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması, sonrasında uzun dönemli kiralanması yönünde karara varılmış ve yapılan kapalı zarf ile teklif alma ve sonrasında açık artırma süreci sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. ile "kira sözleşmesi" imzalanmıştır. İlgili kira sözleşmesine göre; Salıpazarı Binasının otele dönüşümü kapsamında yapılacak harcamaların 15.000.000.-TL+KDV kısmı Şirketimiz tarafından karşılanacaktır. 12 aylık tadilat dönemince Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. tarafından Şirketimize aylık 10.000 Euro + KDV kira bedeli ödenecektir. Tadilat sonrasında ise, kira bedeli, 20 yıllık süre dahilinde ve toplamda 34.350.000 Euro + KDV olarak belirlenmiştir.

Ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile Şirketimiz arasındaki 17 adet gayrimenkule ait kira sözleşmeleri, ilgili gayrimenkullerin 2015 yılsonu değerlendirme raporlarındaki toplam ekspertiz kira değeri olan aylık toplam 1.310.730.-TL/+KDV üzerinden, senelik (ÜFE+TÜFE) / 2 artış oranı ile 5 yıllığına yeniden kiralanması hususunda tek bir sözleşme yapılmak suretiyle yenilenmiştir.

Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Şirketimizin 2010-2014 olan kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin, 1.500.000.000.-TL mevcut kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 2015-2019 yılları arasında geçerli olacak şekilde 5 yıl daha uzatılmasına ve konu ile ilgili Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin ve "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16. Maddesinin de Seri III No:48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne uyum çalışması kapsamında tadiline ilişkin olarak Şirketimizin SPK ve Gümrük Ticaret Bakanlığı nezdinde başlatmış olduğu onay süreç işlemleri tamamlanmış olup, ilgili madde tadillerinin uygun görüldüğü, Kurul'un 23.01.2015/829 ve Bakanlığın da 26.01.2015/02 tarih ve sayılı yazıları ile Şirketimize bildirilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 16 Mart 2015 tarihli kararı ile Şirketimizin 2014 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 17 Nisan 2015 Cuma günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 15 Nisan 2015 tarih ve 7299047 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Rahmi YÜCE gözetiminde her biri 1. -TL nominal değerinde 697.900.000 adet hissenin 1.128.967,565 adetlik bölümünün asaleten, 555.915.590,635 adet hissenin ise vekaleten temsil edilmesi suretiyle %79,81'lik katılım oranıyla yapılmıştır.

Söz konusu toplantıda;

- 1- İlgili esas sözleşme tadil maddeleri onaylanmıştır.
- 2- 2015 yılı Yönetim Kurulu seçim sürecine ilişkin gündem maddesi oy çokluğu ile aşağıdaki şekilde onaylanmıştır.

- 1-) Sayın Hasan CEBECİ*
- 2-) Sayın Ahmet YARIZ
- 3-) Sayın Osman BEKTAŞ
- 4-) Sayın Yunus KARAN
- 5-) Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Bağımsız Üye)
- 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 Hasan CEBECİ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sayın Ahmet YARIZ,

* Sayın Hasan CEBECİ, sağlık sorunları nedeniyle, 27 Ağustos 2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere görevinden istifaen ayrılmıştır.

-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 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)

3- 2014 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kararı ilgili genel kurulda onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.960.066.-TL ortaklarımıza 21 Nisan 2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

4-Aynı tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 45.100.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için de Sermaye Piyasası Kurulu'na sermaye artırım başvurusu yapılmış ve ilgili başvuru SPK'nın 01.06.2015/14-676 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bedelsiz payların dağıtım işlemleri ise 11 Haziran 2015 tarihi itibarıyla yapılmıştır.

İlgili Genel Kurul tutanakları 29.04.2015 tarihinde, Şirketimiz esas sözleşme son hali ise 16.06.2015 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

şeklinde dir.

Şirketimizin faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetlerimiz kapsamında ilişkili taraflardan 2015 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 35.895.715.-TL'dir. 31 Aralık 2015 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 16.284.800.-TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönem sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 14.746.955.-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2015 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 Bağılı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde;

"GYO'ların, gayrimenkul alım-satım ve kiralama işlemlerinde ekspertiz değerini dikkate almaları esas olmakla birlikte, satım ve kiralama işlemlerinde, ekspertiz değerinden daha düşük değerler üzerinden de işlem yapabilirler. Ancak, ekspertiz değerinin altında satım veya kiralama işlemi yapılması durumunda; söz konusu işlemin özel durum açıklanmasıyla kamuya açıklanması ve bu hususun yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak, husus hakkında ortaklara bilgi verilmesi gerekmektedir.

Şirketimiz ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında imzalanan kira sözleşmesinde Şekerpınar Bankacılık Üssü A Blok kira bedeli, değerlendirme raporunda tespit edilen kira değerinin altında yapılmış olup, Şirketimiz konu hakkında 30.12.2015 tarihinde özel durum açıklaması ile kamuyu bilgilendirmiş ve bu hususun yapılacak ilk genel kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulacağını da özel durum açıklamasında beyan etmiştir.

Söz konusu gayrimenkul için kira sözleşmesinin düzenlenmesi ile ilgili olarak her iki şirketin de halka açık olması ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesi kapsamında ilişkili şirketler arasında gerçekleşen mal ve hizmet alım satımlarının aralarındaki ilişki nedeniyle transfer fiyatlandırmasına konu olması sebebiyle söz konusu gayrimenkul için 442.625.-TL/ay'lık kira bedeli; Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Şirketimiz adına düzenlenen değerlendirme raporunda tespit edilen kira değeri ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına düzenlenen değerlendirme raporunda tespit edilen kira değerinin ortalaması alınarak tespit edilmiş olup kira değerinin Banka ve Şirket açısından en doğru ve adil yöntem olacağı kanaatine varılmıştır.

Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2015 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.





01.01.2015 - 31.12.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

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

HUKUKİ İŞLEMLER

1. Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

31 Aralık 2015

Bankalar	
T. HALK BANKASI A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	391.196
T. HALK BANKASI A.Ş. (Vadeli Mevduat)	15.243.274
T. HALK BANKASI A.Ş. (Pos Hesabı)	650.330
Toplam	16.284.800
İlişkili Taraflara Ticari Alacaklar	
T. HALK BANKASI A.Ş.	4.863.835
Toplam	4.863.835
Peşin Ödenmiş Giderler	
HALK SİGORTA A.Ş.	46.875
HALK HAYAT ve EMEKLİLİK A.Ş.	5.344
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Giderler	
T. HALK BANKASI A.Ş.	759.939
HALK SİGORTA A.Ş.	253.911
Toplam	1.066.069
Finansal Borçlanmalar	
T. HALK BANKASI A.Ş. - Kısa Vadeli	3.396.983
T. HALK BANKASI A.Ş. - Uzun Vadeli	11.349.972
Toplam	14.746.955
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	
HALK SİGORTA A.Ş.	50.907
T. HALK BANKASI A.Ş.	265
Toplam	51.172

İlişkili Taraflardan Gelirler

31 Aralık 2015

Kira Gelirleri	
T. HALK BANKASI A.Ş.	35.661.459
HALK SİGORTA A.Ş.	86.665
HALK HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	86.665
HALK FAKTORİNG A.Ş.	60.926
Toplam	35.895.715

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği kira gelirlerinin %85'i ilişkili taraflardan alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Faiz Gelirleri	
T. HALK BANKASI A.Ş. (Vadeli Mevduat Faiz Geliri)	569.249
T. HALK BANKASI A.Ş. (Finansal Yatırımlar Faiz Geliri)	942,497
Toplam	1.511.746

Diğer Gelirleri	
HALK HAYAT ve EMEKLİLİK A.Ş.	9.146
HALK SİGORTA A.Ş.	1.582
Toplam	10.728

İlişkili Taraf Giderler

31 Aralık 2015

İlişkili Taraflara Ödenen Sigorta Giderleri	
HALK SİGORTA A.Ş.	(203.265)
HALK HAYAT ve EMEKLİLİK A.Ş.	(7.646)
İlişkili Taraflara Ödenen Faiz Giderleri	
T. HALK BANKASI A.Ş.	(1.623.127)
İlişkili Taraflara Ödenen Faaliyet Giderleri	
T. HALK BANKASI A.Ş.	(62.554)
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	(3.195)
Toplam	(1.899.787)

1.1 Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1 Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralananabilir 21 adet taşınmaz Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde kira gelirleri düzenli bir şekilde tahsil edilmiştir. Bu kiralamalar kira sözleşmesi süresince aylık kiraya her yıl (üfe+tüfe)/2 oranında artış yapılarak yeni dönem kirası yeniden kararlaştırılacaktır. Ancak, bu kiranın, kiralayanın uymakla yükümlü bulunduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No:48.1 sayılı Tebliğ hükümleri gereğince beşinci yılın sonunda yaptırılacak ekspertiz değerleri dikkate alınarak yenilenmesi zorunludur. Beşinci yılın sonunda, kira bedeli kiralayan tarafından yaptırılması zorunlu bulunan değerlendirme raporunda belirtilen kira bedelinden düşük olamayacağından aylık kira bedeli yeni dönem için yaptırılacak değerlendirme çalışması sonucunda bulunacak asgari kira bedelinin altında belirlenemez. 2015 yılında 17 adet gayrimenkul için kira bedelleri SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiştir. Şirketin Şekerpınar Bankacılık Üssü A Bloğu, 21 Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış olan iyi niyet sözleşmesi çerçevesinde, aylık 442.625.-TL+KDV bedel ve senelik (üfe+tüfe)/2 artış oranı ile 15.04.2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli olarak Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır. Yıl içindeki toplam kira geliri 35.661.459.-TL tutarındadır.

b) Faiz Gelirleri

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 569.249.-TL vadeli mevduat faiz geliri ve 942.497.-TL bono 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 2015 yılında 1.623.127.-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 62.554.-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 755.147-TL kredi katkı payı ödemesi ve 4.792-TL teminat mektubu komisyonu işlemi gerçekleşmiş olup, yapılmakta olan yatırımlar ile stoklar kalemlerinde aktifleştirilmiştir. 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.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Akdeniz Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:45 Konak / İzmir adresindeki taşınmaz, Halk Sigorta A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2015 yılında yıllık 86.665.-TL tutarındaki kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama, SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş 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.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Akdeniz Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:45 Konak / İzmir adresindeki taşınmaz, Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2015 yılında yıllık 86.665.-TL tutarında kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Faktoring A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Müeyyetzade Mah. Kemeraltı Cad. No:2 Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL adresindeki taşınmaz Halk Faktoring A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2015 yılında yıllık 60.926.-TL kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Şirketimizin Halk Faktoring A.Ş. ile kira sözleşmesi 31.01.2015 tarihinde sona ermiştir.

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

Diğer Gelirler

Şirketimizin bina demirbaş ve yangın sigorta poliçeleri Halk Sigorta A.Ş.'ye yaptırılmakta olup, 2015 yılında demirbaşlarımızda oluşan hasarlar nedeniyle yıllık olarak 1.582-TL sigorta hasar tazmin geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Şirketimizin personeline ait hayat sigorta poliçeleri Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş. tarafından yapılmakta olup, 2015 yılında 9.146-TL sigorta prim iskontosu geliri elde edilmiştir. 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 üretilen sağlık sigortası poliçeleri sonucu, 2015 yılında 504.051.-TL sigorta gideri oluşmuş olup, 46.875.-TL'si peşin ödenmiş gider, 253.911.-TL'si yapılmakta olan yatırımlar ve stoklarda aktifleştirilmiş, 203.265.-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 2015 yılında 12.990.-TL gider oluşmuş, 5.344.-TL'si peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş, 7.646.-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 3.195.-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

Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda, Şirketimiz mülkiyetinde bulunan, Kocaeli İli Çayırova İlçesinde konumlu "Şekerpinar Bankacılık Üssü" projemizin, 9.131 m2 kullanım alanına sahip ve inşaatı tamamlanmış olan A Blok kısmı için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 21 Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış olan iyi niyet sözleşmesi çerçevesinde, aylık 442.625.-TL+KDV bedel ve senelik (ÜFE+TÜFE)/2 artış oranı ile 15.04.2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmıştır.

ALINAN ÖNLEMLER

Yukarıda detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayiçleri baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz, halka açık Şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu Tebliğ ve esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz üçer aylık dönemler itibari ile bağımsız denetim firmasının 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

Şirketimizin, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2015 faaliyet döneminde yapılan tüm işlemlerinde, tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre hakim şirketin yönlendirmesiyle, hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemleri, ve 2015 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemleri değerlendirilmiştir.

GYO'ların, gayrimenkul alım-satım ve kiralama işlemlerinde ekspertiz değerini dikkate almaları esas olmakla birlikte, satım ve kiralama işlemlerinde, ekspertiz değerinden daha düşük değerler üzerinden de işlem yapabilirler. Ancak, ekspertiz değerinin

altında satım veya kiralama işlemi yapılması durumunda; söz konusu işlemin özel durum açıklanmasıyla kamuya açıklanması ve bu hususun yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak, husus hakkında ortaklara bilgi verilmesi gerekmektedir.

Şirketimiz ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında imzalanan kira sözleşmesinde Şekerpınar Bankacılık Üssü A Blok kira bedeli, değerlendirme raporunda tespit edilen kira değerinin altında yapılmış olup, Şirketimiz konu hakkında 30.12.2015 tarihinde özel durum açıklaması ile kamuyu bilgilendirmiş ve bu hususun yapılacak ilk genel kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulacağını da özel durum açıklamasında beyan etmiştir.

Söz konusu gayrimenkul için kira sözleşmesinin düzenlenmesi ile ilgili olarak her iki şirketin de halka açık olması ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesi kapsamında ilişkili şirketler arasında gerçekleşen mal ve hizmet alım satımlarının aralarındaki ilişki nedeniyle transfer fiyatlandırmasına konu olması sebebiyle söz konusu gayrimenkul için 442.625.-TL/ay'lık kira bedeli; Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Şirketimiz adına düzenlenen değerlendirme raporunda tespit edilen kira değeri ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına düzenlenen değerlendirme raporunda tespit edilen kira değerinin ortalaması alınarak tespit edilmiş olup kira değerinin Banka ve Şirket açısından en doğru ve adil yöntem olacağı kanaatine varılmıştır.

2015 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirketimizin zarara uğramadığını beyan ederiz.

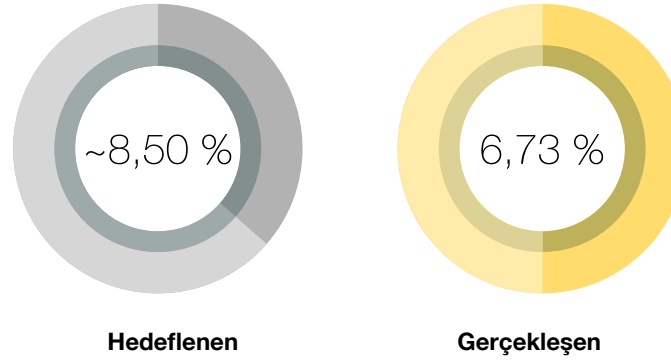
FİNANSAL PERFORMANS

Başlıca Finansal Göstergeler

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Toplam Hasılat	99.656.111	86.611.117
Konut Satış Gelirleri	55.429.807	40.356.205
Bina Kira Gelirleri	42.071.336	29.962.463
Finansal Gelirler	2.154.968	16.292.449
Satışların Maliyeti	(31.525.734)	(14.649.589)
Konut Satış Maliyeti	(26.930.338)	(11.011.823)
Diğer Maliyetler	(4.595.396)	(3.637.766)
Brüt Kar	68.130.377	71.961.528
Genel Yönetim Giderleri	(8.879.352)	(10.924.043)
Diğer Gelirler/Giderler	(203.993)	2.093.003
Faaliyet Karı	59.047.032	63.130.488
Finansal Giderler	(1.623.127)	(1.783.342)
Dönem Karı	57.423.905	61.347.146
Bilanço Verileri (TL)	31.12.2015	31.12.2014
Aktifler	974.715.777	928.406.666
Özkaynaklar	879.448.866	827.793.895
Finansal Borç	14.746.955	16.737.916
Karlılık	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Ortalama Aktif Karlılığı (%)	6,03	6,75
Ortalama Özkaynak Karlılığı (%)	6,73	7,68
Temel Rasyolar	31.12.2015	31.12.2013
Finansal Borç/Özkaynaklar	%1,68	%2,02
Özkaynaklar/Aktif Toplamı	%90,2	%89,16

2015 Gerçekleşmeler & 2016 Hedefler

2015 yılsonu ortalama özkaynak karlılığı



2015 yılında, portföyünde yer alan birçok projede somut ilerlemeler kaydeden Şirketimiz, mevcut konut projelerindeki satışların da yaptığı katkı ile toplam yıllık hasılatını 100 milyon TL'ye taşımış ve elde ettiği 57 milyon TL kar ile 880 milyon TL özkaynak büyüklüğüne ulaşmıştır.

Şirketimizin 2015 yılsonu itibarıyla hedeflemiş olduğu yaklaşık %8,5 büyüklüğündeki ortalama özkaynak karlılık oranı, 2015 yılsonu itibarıyla %6,73 olarak gerçekleşmiştir. Yılsonu karlılık rakamına önemli etkisi olan konut satışlarının 2015 yılı içerisinde artış göstermesine karşılık, bilançomuza ertelenmiş gelir olarak yansıyan bu satışların, gelir tablosuna kar olarak yansımaları için gerekli tapu devri işlemlerinin yılsonunda beklenen düzeyde gerçekleşmemesi dolayısıyla, özkaynak karlılık oranı %6,73 olarak gerçekleşmiştir.

2015 yılı boyunca Şirketimizin önemli projelerinde de somut adımlar atılmıştır. Kuruluşumuzdan bu yana portföyümüzde yer alan ve İstanbul'un değerli lokasyonlarından biri olan Mecidiyeköy-Maslak hattında bulunan Levent arsamız üzerindeki "Park Dedeman Levent Otel" projemiz 2015 yılı itibarıyla tamamlanmış

ve 2012 yılında yapılan sözleşme uyarından Dedeman Resorts International Gruba teslim edilmiştir. Otel, Temmuz ayı itibarıyla hizmete açılmış olup, otelden kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

Kocaeli İli Şekerpınar İlçesinde yükselen ve iki bloktan oluşan Şekerpınar Bankacılık Üssü projemizin "A Blok" inşaatı tamamlanmış ve merkez ana ortağımız Türkiye Halk Bankası'na teslim edilmiştir. Yapım süreci devam eden "B Blok" kısmının da 2016 yılı içerisinde tamamlanması ve kiralanması hedeflenmektedir.

Satışları ve tapu devir işlemleri devam eden ve gerçekleşen konut satışları ile 2015 yılındaki gelir ve karlılık rakamlarımıza önemli katkı sağlayan "Referans Bakırköy" ve "Eskişehir Panorama Plus" konut projelerimizin de kalan devir işlemlerinin 2016 yılında tamamlanması öngörülmektedir.

2015 yılında Vakıf GYO Ortaklığı ile hayata geçirdiğimiz ve satışlarına başladığımız İstanbul Sancaktepe merkezli "Bizimtepe Aydos" konut projemizin 2016 yılında da satışlarına devam edilecektir.

Portföyün verimli yönetimi vizyonu dahilinde dönem içerisinde otele dönüşüm kararı alınan "Salıpazarı Bina"nın, 2016 yılı içerisinde dönüştürülmesi planlanmaktadır.

2015 yılı içerisinde inşaat izin ruhsatları alınan ve "İstanbul Finans Merkezi Projesi" dahilinde inşa edilecek 46 ve 34 katlı iki kule ve 8'er katlı üç binamızın, 2016 yılında ana yüklenici ihalesinin yapılarak inşaatına başlanması planlanmaktadır.

Tüm bu gelişmeler ve hedeflere ek olarak, Şirketimiz portföyünde yer alan ve önemli lokasyonlarda bulunan gayrimenkullerimiz portföyün verimli yönetimi vizyonu dahilinde değerlendirilecektir. Devam eden ve tamamlanan işlerimize ek olarak büyüme ve karlılık hedeflerimize katkı sağlayacak yeni projelerle birlikte 2016 yılsonu ortalama özkaynak karlılık oranı yaklaşık %6,5 olarak hedeflenmektedir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkul Tablosu (31.12.2015 İtibarıyla)

Gayrimenkuller /Gayrimenkul Projeleri	Alış Tarihi	2015 Aralık Net Kayıtlı Değeri (TL)	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	2015 Aralık Gerçeğe Uyg Değeri (TL)
Projeler				
İstanbul Finans Merkezi Arsası	28.10.2010	269.326.546	19.11.2015	¹ 660.825.000
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	16.10.2014	² 65.311.991	09.11.2015	229.667.829
Şekerpinar Bankacılık Üssü Projesi "B Blok"	11.09.2012	36.367.976	07.12.2015	75.103.257
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	24.01.2012	² 22.591.755	02.10.2015	³ 23.804.410
Referans Bakırköy Konut Projesi	09.09.2011	² 10.061.154	30.11.2015	³ 9.963.650
Projeler Toplam		403.659.422		999.364.146
Binalar				
İstanbul Halkbank Finans Kule	29.12.2011	124.271.251	16.11.2015	205.350.000
Park Dedeman Levent Otel	28.10.2010	90.530.815	07.12.2015	150.000.000
Şekerpinar Bankacılık Üssü "A Blok"	11.09.2012	66.979.536	07.12.2015	82.521.600
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	21.642.511	30.11.2015	46.680.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	23.301.250	26.11.2015	30.000.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	11.931.036	16.12.2015	22.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	8.926.794	14.10.2015	21.400.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	13.066.312	20.11.2015	21.380.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	10.936.713	25.11.2015	16.500.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	12.309.617	18.12.2015	16.310.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	5.964.241	02.11.2015	16.255.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	11.802.773	25.11.2015	16.165.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	10.802.228	25.11.2015	14.300.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	10.148.686	20.11.2015	13.470.000
Bursa Binası	28.10.2010	8.384.796	03.12.2015	11.960.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	9.440.938	18.12.2015	11.775.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	4.966.158	26.11.2015	10.860.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	6.448.408	26.10.2015	10.200.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	6.259.868	26.11.2015	10.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	6.531.941	18.12.2015	9.150.000
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	5.884.053	09.10.2015	9.030.000
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	4.965.408	24.11.2015	8.300.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	5.635.268	18.12.2015	7.825.000
Eskişehir Panorama Plus D Blok	24.01.2012	1.634.061	02.10.2015	4.177.025
Eskişehir Panorama Plus B Blok	24.01.2012	641.997	02.10.2015	649.863
Binalar Toplam		486.941.687		766.258.488
Toplam Portföy		890.601.109		1.765.622.634

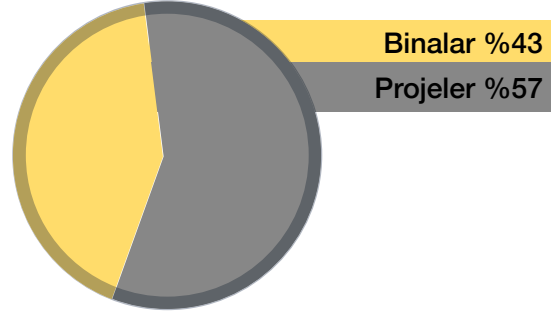
* Gerçeğe uygun değerler, değerlendirme raporlarındaki nihai değerlerdir.

1- Arsa değeridir.

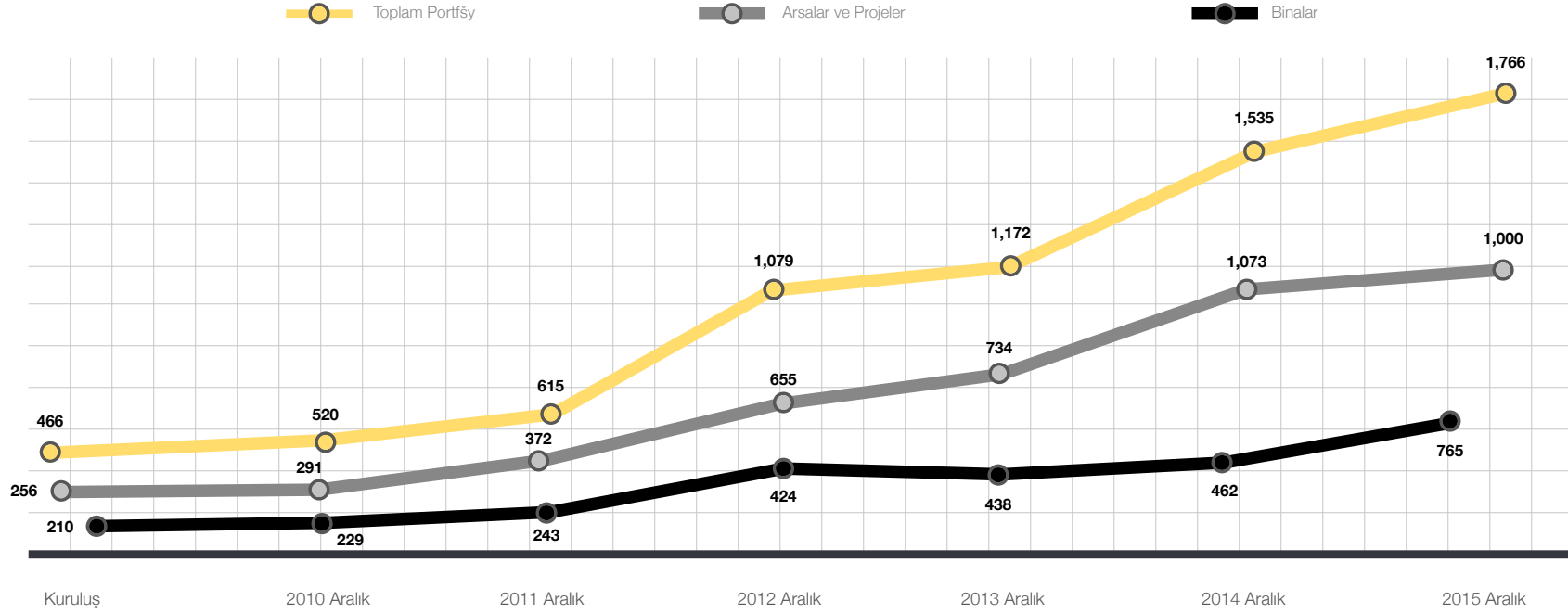
2- Bizimtepe Aydos, Referans Bakırköy ve Panorama Plus konut projeleri stoklar hesabında maliyet değerleri ile takip edilmektedir.

3- İlgili değerler projelerde yitirisi 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	12 Aylık Kira Bedeli TL
Halkbank Finans Kule	T. Halkbank A.Ş.	Genel Müdürlük	15.371.200
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel Binası	*4.819.077
Karaköy Binası	T. Halkbank A.Ş. Halk Faktoring	Banka Şubesi	1.380.406
Beyoğlu Binası	T. Halkbank A.Ş. Hazine Müsteşarlığı	Banka Şubesi	1.330.941
Bakırköy Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	1.240.450
Beşiktaş Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	1.084.628
Etiler Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	972.360
Şişli Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	970.360
Salıpazarı Binası	T. Halkbank A.Ş. - Sapaz Otelcilik	Banka Şubesi - Otel Binası	749.106
Ataköy Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	708.558
Caddebostan Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	614.350
Fatih Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	548.998
Nişantaşı Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	492.180
Kızılay Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	1.224.831
Başkent Binası	T. Halkbank A.Ş. - Ceda Akaryakıt	Banka Şubesi - Otel Binası	1.047.037
Bahçelievler Binası 1	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	669.246
Bahçelievler Binası 2	Koton	Mağaza	622.198
Bursa Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	787.082
Kocaeli Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	820.300
Sakarya Adapazarı Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	741.436
Konak Binası 1	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	1.244.056
Konak Binası 2	T. Halkbank A.Ş. - Halk Emeklilik - Halk Sigorta	Banka Şubesi	872.711
Eskişehir Panorama Plus Ticari Ünite	Migros Ticaret A.Ş.	Market	**20.534
Eskişehir Panorama Plus Ticari Ünite	Zülfüye Dilşad Dumlupınar	Mağaza	**12.000
Şekerpınar Bankacılık Üssü "A Blok"	T. Halkbank A.Ş.	Veri Merkezi	***3.762.312
Toplam			42.106.357

* Park Dedeman Levent Otel Binası Temmuz ayında hizmete açılmış olup, toplam kira bedeli 6 aylıktır..

** Eskişehir Panorama Plus projemizdeki iki ticari ünite Kasım ayında kiralanmış ve tabloya son iki aylık bedeller yansımıştır.

***Şekerpınar'da bulunan bankacılık üssü projesindeki A Blok kısmı tamamlanmış olup, Halkbank'a 15 Nisan'da kiraya verilmiştir. Tabloya yansıyan rakam geriye dönük olup, 15 Nisan - 31 Aralık dönemi kirasıdır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Şirketin 31 Aralık 2015 itibariyle iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Şirket 4 Eylül 2014 tarihinde Vakıf Gayrimenkul A.Ş. ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. % 50 pay ile % 50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in müşterek faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50

Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri ise aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Duran varlıklar	20.707.816	9.901.360
Dönen varlıklar	72.250.814	60.162.805
Kısa vadeli yükümlülükler	(630.357)	(369)
Uzun vadeli yükümlülükler	(32.939.539)	--
Net varlıklar	59.388.734	70.063.796

	01 Ocak - 31 Aralık 2015	01 Ocak - 31 Aralık 2014
Gelirler	--	65.216
Giderler	--	--
Net kar	--	65.216

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalar-Vadeli Mevduat	15.245.167	7.902.288
Bankalar-Vadesiz Mevduat	393.560	424.195
Ters Repo	--	--
Diğer Hazır Değerler*	797.731	331.778
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	16.436.458	8.658.261
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	--	--
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	16.436.458	8.658.261

(*) 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Referans Bakırköy Projesi, Eskişehir Panorama Plus Projesi ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Tutar	Nominal faiz oranı (%)	Vade
Vadeli Mevduat			
TL	8.538.599	12,75	19.01.2016
TL	2.004.192	12,75	28.01.2016
TL	4.573.574	8,00	04.01.2016
TL	128.802	9,00	04.01.2016
Toplam	15.245.167		



TAMMAM

PRO



TAMAMLANAN PROJELER



PARK DEEMAN

PARK DEEMAN

SABEL

EYE

APA GIZ

DEEMAN
KONAKLARI

PARK DEDEMAN LEVENT OTEL

İli	İstanbul
İlçesi	Şişli / Levent
2015 Aralık Net Kayıtlı Değeri	90,5 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	2015 / 150 Milyon TL

Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde inşası tamamlanan 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.

Dönem içerisinde yapı kullanım izin ruhsatı alınan Park Dedeman Levent Otel, 10 yıllığına imzalanan sözleşme çerçevesinde Dedeman Hotels & Resorts International'a teslim edilmiş ve Temmuz ayında hizmet vermeye başlamıştır.

REFERANS BAKIRKÖY

İli	İstanbul
İlçesi	Bakırköy
2015 Aralık Maliyet Değeri	10 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri (Satılmayan Bölümlerin Değeri)	9,9 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 Ortaklığı ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemine göre inşa edilen ve satışlarına devam edilen "Referans Bakırköy" projemizde 254 adet konut ve 73 adet ticari olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Projede 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 327 adet bağımsız bölümden 288 adedinin satışı gerçekleşmiş ve bu satışlardan toplam 198,6 milyon TL hasılat elde edilmiştir.

2014 yılında tapu devir işlemlerine başlanan projede satılan bağımsız bölümlerden toplam 212 adedinin tapu devir işlemleri tamamlanmış olup, yapılan işlemlerin toplam hasılat tutarı 150,8 milyon TL büyüklüğündedir.





PANORAMA+
HALKGYO



ESKİŞEHİR PANORAMA PLUS

İli	Eskişehir
İlçesi	Odunpazarı
2015 Aralık Maliyet Değeri	22,5 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri (Satılmayan Bölümlerin Değeri)	28,6 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 projenin satışları devam etmekte olup, dönem içerisinde, 57 adet konut ve 1 adet ticari ünite olmak üzere toplam 58 adet bağımsız bölümün satışı ile 25,3 milyon TL'lik satış tutarına ulaşılmış, satış tutarı toplamı 19,6 milyon TL olan 46 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri de tamamlanmıştır. Proje içerisinde kalan 4 adet ticari üniteden 2'si için de kiralama 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 olmuştur.

ŞEKERPİNAR BANKACILIK ÜSSÜ “A BLOK”

İli	Kocaeli
İlçesi	Şekerpınar
2015 Aralık Net Kayıtlı Değeri	66,9 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	82,5 Milyon TL

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m² büyüklüğe sahip arsamız üzerinde iki blok halinde inşası devam eden “Bankacılık Üssü” projesi, teknolojik olarak bir bankanın tüm ihtiyaçlarını karşılayabilecek kullanım alanlarına ve altyapıya sahip olacaktır. Merkez; depo, çağrı merkezi, veri merkezi ve eğitim birimlerinin yanı sıra misafirhane, ve sosyal alanların da bulunacağı bir kompleks olarak inşa edilmektedir.

Projenin 9.131 m² kullanım alanına sahip A Blok kısmının dönem içerisinde inşası tamamlanmış, yapı kullanım izni alınmış olup, Blok, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası'na teslim edilmiştir.

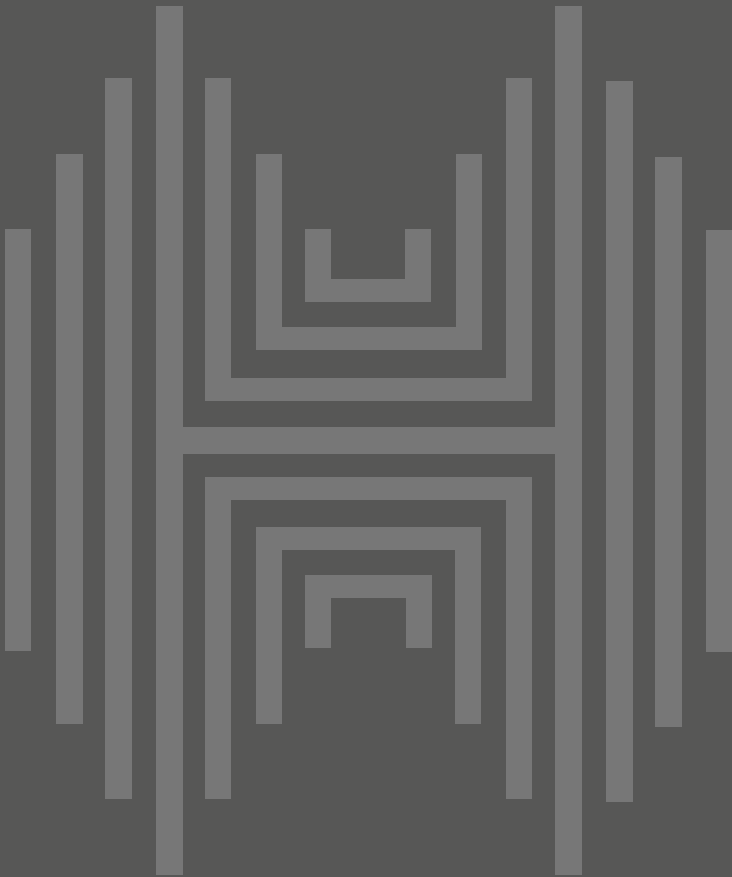
Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen proje, LEED GOLD (Enerji ve Çevre Dostu Tasarım'da Liderlik) sertifikası almaya hak kazanmıştır.





DEVA

PR



MEDEN

DEVAM EDEN PROJELER

PROJELER





İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

İli	İstanbul
İlçesi	Ümraniye
Arsa Yüz Ölçümü	28.732 m ²
Toplam İnşaat Alanı	409.883 m ²
2015 Aralık Net Kayıtlı Değeri	269,3 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	660,8 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. A sınıfı standartlarda dizayn edilecek ofis kulelerimizin İstanbul'un dünya standartlarında ve yüksek kalitede ofis ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirketimiz arasında Finans Merkezi projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır. 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 değerlendirme şirketince tespit edilecek değer üzerinden, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır.

Dönem içerisinde projenin inşaat izin ruhsatları alınmıştır.

ŞEKERPİNAR BANKACILIK ÜSSÜ “B BLOK”

İli	Kocaeli
İlçesi	Şekerpınar
2015 Aralık Maliyet Değeri	36,3 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	75,1 Milyon TL

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m² büyüklüğe sahip arsamız üzerinde iki blok halinde inşası devam eden “Bankacılık Üssü” projesi, teknolojik olarak bir bankanın tüm ihtiyaçlarını karşılayabilecek kullanım alanlarına ve altyapıya sahip olacaktır. Merkez; depo, çağrı merkezi, veri merkezi ve eğitim birimlerinin yanı sıra misafirhane, ve sosyal alanların da bulunacağı bir kompleks olarak inşa edilmektedir.

Projenin 51.795,35 m² kullanım alanına sahip B Blok kısmının inşaat çalışmaları devam etmektedir.









BİZİMTEPE AYDOS KONUT PROJESİ

İli	İstanbul
İlçesi	Sancaktepe
2015 Aralık Net Kayıtlı Değeri	65,3 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	229,6 Milyon TL
Halk GYO Payı	%50

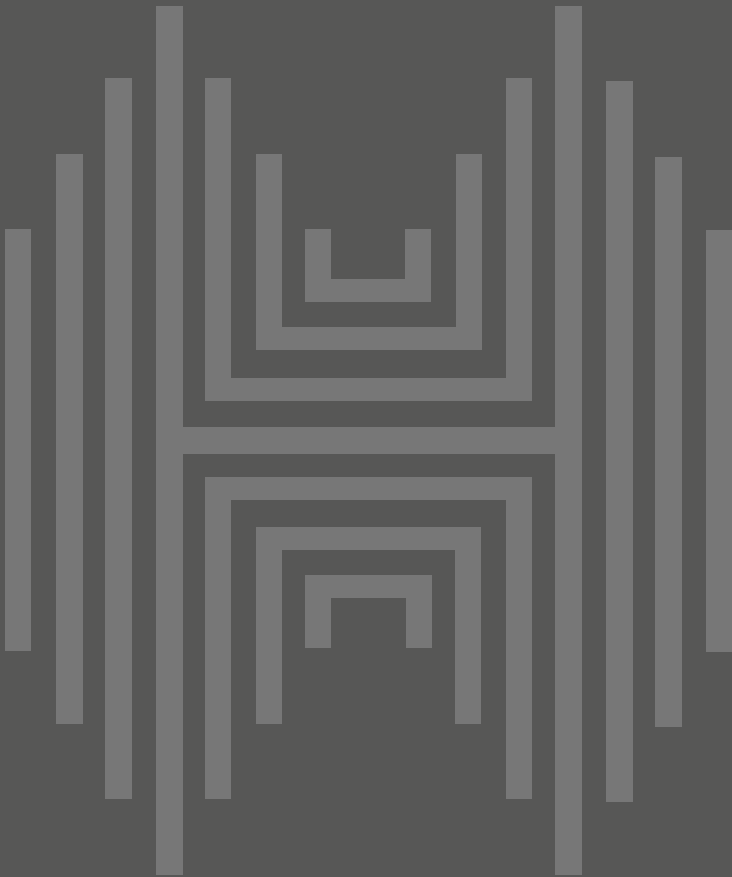
Vakıf GYO işbirliği ile kurulan ortaklık üzerine müştereken gerçekleştirilen konut projesi, İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçelerinden biri olan Sancaktepe'de yer almaktadır.

"Mutluluk evinizden başlar" sloganıyla hayata geçen 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 1.037 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 Kasım ayında inşaatına ve satışlarına başlanmıştır.

PLAY

PR



PLANLANAN PROJELER



HALKBANK

HALKBANK

HALKBANK

HALKBANK

HALKBANK

HALKBANK

HALKBANK

YATIRIM
KURUMU VE MENKUL DEĞERLER
KURUMU
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU'NA BAĞLI
M.M. 27.000.000 TL - (Kampanya) - Servis Merkezi



SALIPAZARI OTEL PROJESİ

İli	İstanbul
İlçesi	Beyoğlu
2015 Aralık Net Kayıtlı Değeri	21,6 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	46,7 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 karara varılmış ve yapılan kapalı zarf ile teklif alma ve sonrasında açık artırma süreci sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. ile "kira sözleşmesi" imzalanmıştır.

İlgili kira sözleşmesine göre; Salıpazarı Binasının otele dönüşümü kapsamında yapılacak harcamaların 15 milyon TL'lik kısmı Şirketimiz tarafından karşılanacaktır. 12 aylık tadilat dönemince Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. tarafından Şirkete aylık 10 bin Euro kira bedeli ödenecektir. Tadilat sonrasında ise, kira bedeli, 20 yıllık süre dahilinde ve toplamda 34 milyon 350 bin Euro olarak belirlenmiştir.

Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

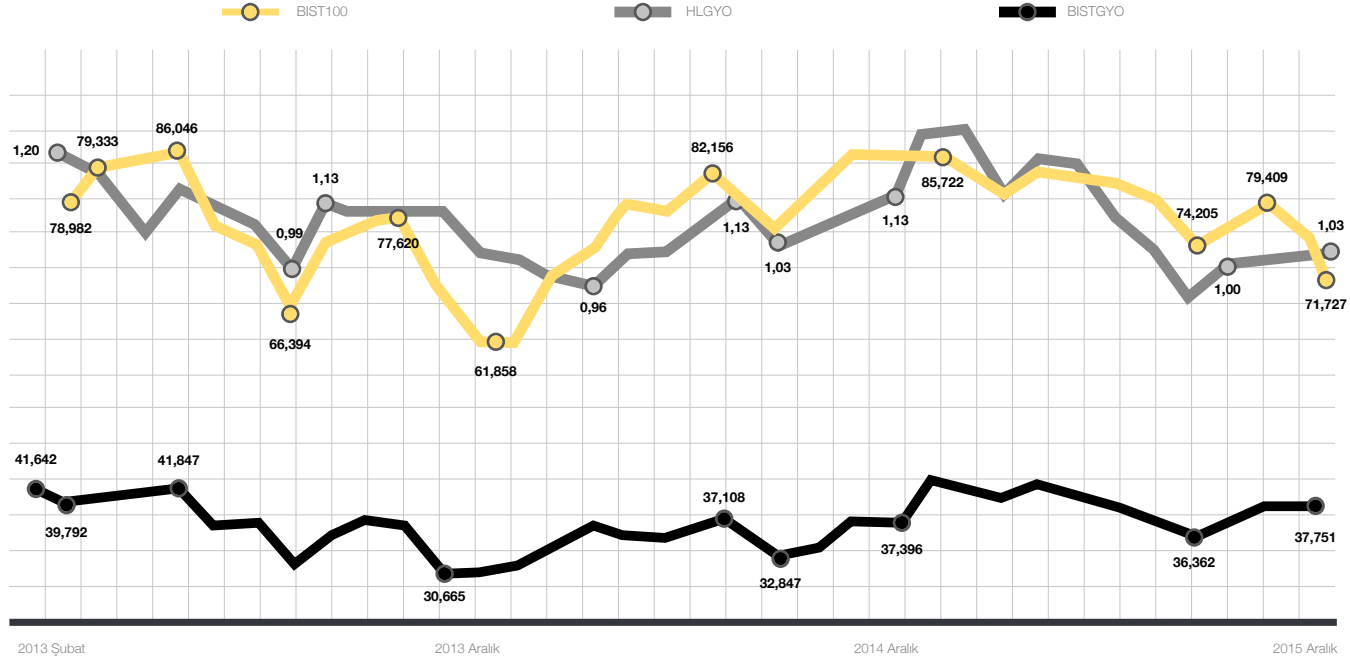
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31.12.2015 (TL)	31.12.2014 (TL)		
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	16,436,458	46,587,030		
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	887,066,081	816,622,098		
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		71,213,238	65,197,538		
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	974,715,777	928,406,666		
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	14,746,955	16,737,916		
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)	--	--		
I	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	879,448,866	827,793,895		
	Diğer Kaynaklar		80,519,956	83,874,855		
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	974,715,777	928,406,666		
Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31.12.2015 (TL)	31.12.2014 (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)	15,638,727	8,326,483		
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/(dz)	--	--		
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--		
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	99,807,018	849,009		
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalardan İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--		
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31.12.2015 (TL)	31.12.2014 (TL)
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalardan 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	Azami %51	%91,01	%87,96
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A+C-A1)/D	Asgari %49	%1,69	%5,02
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	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%13,03	%2,12
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%1,60	%0,90

HİSSE PERFORMANSI

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

Aralık 2015 İtbari ile	Adet	Oranı %	Piyasa Değeri TL
Kapanış Fiyatı			1,03
Toplam Paylar	743.000.000		765.290.000
Halka Açık Toplam Paylar	208.039.944	28,00	214.281.143
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	134.601.102	18,12	138.639.135
HALKBANK'ın BIST'den Aldığı Paylar	52.492.058	7,06	54.066.820
HALKGYO'nun BIST'den Aldığı Paylar	20.946.784	2,82	21.575.187

31 Aralık 2015 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla, BIST 100 endeksi %16,3 azalış, GYO endeksi ise %0,95 oranında artış göstermiştir. Şirketimiz hisse senedi ise %8,9 oranında azalarak dönem sonu kapanışını 1,03 TL'den gerçekleştirmiştir, on iki aylık toplam işlem hacmi ise %20 oranında artarak 972,1 milyon TL olmuştur.



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 ve Risk Kontrol Bölüm Müdürlüğü**" ile "Risk Yönetimi Bölüm 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 Yönetimi Bölüm 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 birimlerce 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 vermekten kaçınmak, diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı destekleyerek operasyonel riski yönetmektir.

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

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

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

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

HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

Bağımsız Denetim Şirketi

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

Ekspertiz Şirketleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili değerlendirme çalışmaları Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılması üzerine sözleşme imzalanmıştır.

Basın ve Halkla İlişkiler PR Ajansı

Nar Halkla İlişkiler ve Reklam Dış Tic. Ltd. Şti. (Nar PR)

Reklam Şirketi

M&G Reklam Hizmetleri

Proje Pazarlama Danışmanlık Şirketi

Arema Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

DiĞER 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 2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 39'dur. (31 Aralık 2014: 40)

Şirketimizin organizasyon yapısı yandaki gibidir

Çalışanların Hakları

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

Yardım ve Bağışlar

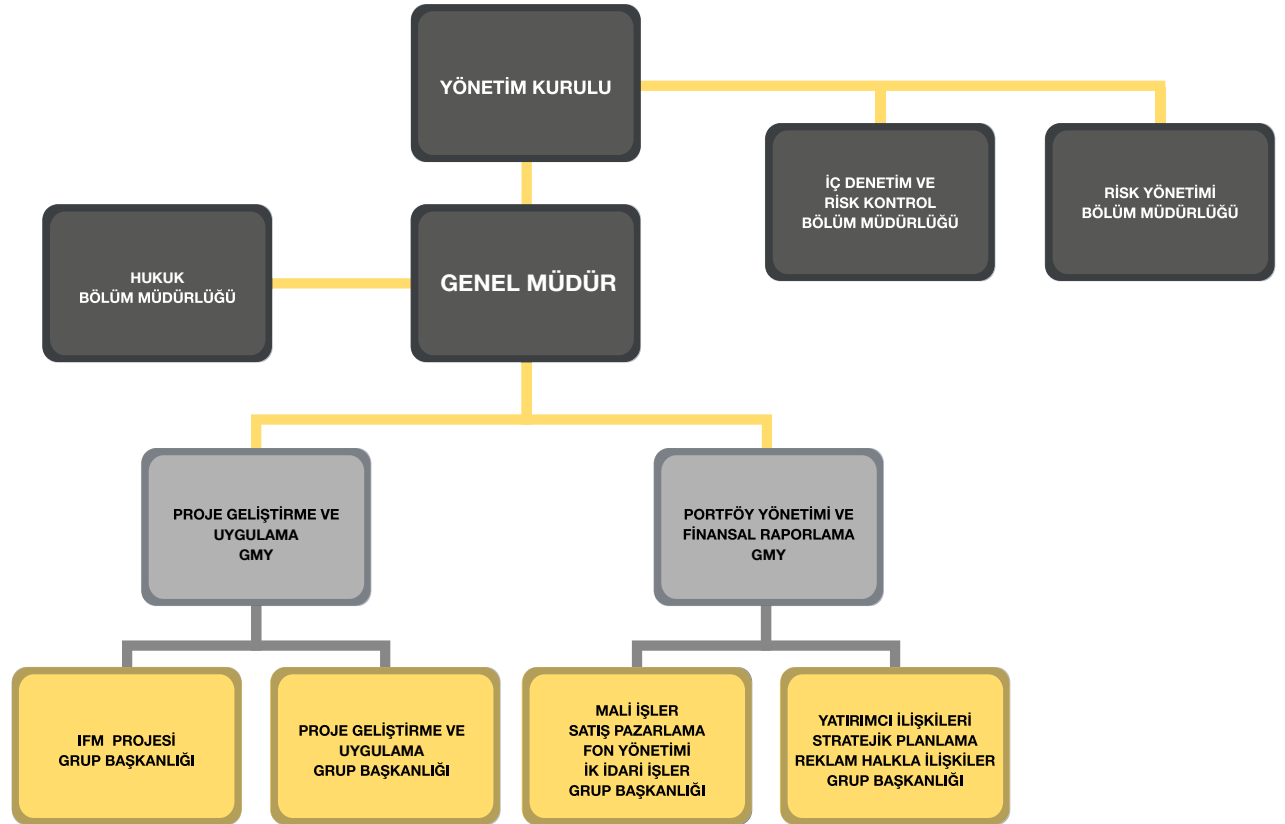
Dönem içerisinde yapılan bağış bulunmamaktadır.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

Şirketimiz, Levent Dedeman Park Projesine münhasıran Yatırım Teşvik Belgesi almıştır. (Belge Tarih ve No:11.03.2013-109254) Bunun dışında rapor döneminde süregelen veya başlayan bir yatırım faaliyeti ve dönemde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.



HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Yönetim Kurulumuzun 27.01.2016 tarihli toplantısında, Seri III No:48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi” başlıklı 35. maddesi 2. fıkrası gereğince; 2016 yılı için Şirketimiz gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlemesini yapacak olan firmanın “A Artı Bir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” olarak belirlenmesine; 2016 yılı içerisinde portföye alınacak ve değerlendirilecek varlıklar için ise “A Artı Bir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” ve “Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.”den hizmet alınmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 09.03.2016 tarihli toplantısında Şirketimizin 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 06.04.2016 tarihinde Şirket merkezinde yapılmasına karar verilmiştir. İlgili gündem maddeleri ve Yönetim Kurulumuzun 2015 yılı karının dağıtımına ilişkin kar dağıtım tablosu kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

2015 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

- 1 - Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
- 2 - 2015 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Denetçi Raporunun okunması ve müzakeresi,
- 3 - 2015 yılı Bilânço ve Kar/Zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
- 4 - Faaliyet dönemi içerisinde yönetim kuruluna yapılan atamanın TTK 363. Madde 1 fıkrası uyarınca Genel Kurul onayına sunulması,
- 5 - Yönetim Kurulu Üyelerinin 2015 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
- 6 - 2015 yılı faaliyet karının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
- 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 - Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ilişkili taraflarla 2015 yılı içerisinde yapılan işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,
- 11 - Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 inci ve 396 ncı maddeleri kapsamına giren konularda izin verilmesi,
- 12 - SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 maddesi kapsamında ortaklara bilgi verilmesi,
- 13 - Dilek, Temenniler ve Kapanış.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2015 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu

1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		743.000.000.00
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		8.024.067.39
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		0.00
	SPK' ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3. Dönem Kâr	57.423.905.00	61.509.099.25
4. Ödenecek Vergiler (-)		
5. Dönem Net Kâr (=)	57.423.905.00	61.509.099.25
6. Geçmiş Yıllara Ait Zararlar (-)		
7 Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	3.075.454.96	3.075.454.96
8. Net Dağıtılabilir dönem kârı (=)	54.348.450.04	58.433.644.29
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)		
10. Birinci Temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem karı	54.348.450.04	
11. Ortaklara Birinci Temettü	52.423.900.00	
- Nakit	5.423.900.00	
- Bedelsiz	47.000.000.00	
- Toplam	52.423.900.00	
12. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13. Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara v.b.'e Temettü ⁽¹⁾⁽²⁾	502.092.03	
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
15. Ortaklara İkinci Temettü		
16. İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe ⁽³⁾	1.577.599.20	
17. Statü Yedekleri	-	
18. Özel Yedekler	-	
19. Olağanüstü Yedek	346.950.83	4.432.145.08
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	-	-
- Geçmiş Yıl Kârı	-	-
- Olağanüstü Yedekler	-	-
- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	-	-

KÂR PAYI ORANLARI TABLOSU

Grup	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	87.748,296	760.369,831	1.56052%	0.0705571	7.05571
	B	5.336.151,704	46.239.630,169	94.89835%	0.0705571	7.05571
	Toplam	5.423.900,000	47.000.000,000	96.45887%	0.0705571	7.05571

1) Personele dağıtılacak temettü, 2015 yılı karı içerisine, karşılık ayrılmak suretiyle dahil edildiğinden, kar dağıtımına konu edilmemiş, yalnızca tabloda bilgi olarak gösterilmiştir.

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

3) TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı uyarınca Şirket personeline ve Genel Müdür'e kar payının, Genel Kurul kararıyla, ilgili dönemde gider yazılmak suretiyle ayrılan karşılıktan ödenmesi önerilmektedir. Söz konusu tutar, II. Tertip Yasal Yedek Akçe hesaplamasına dahil edilmiş; bununla birlikte 2015 yılı karı içerisine, karşılık ayrılmak suretiyle dahil edildiğinden kar dağıtımına konu edilmemiş, yalnızca tabloda bilgi olarak gösterilmiştir.

2015 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.

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

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
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	--

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,
- Genel kurul toplantısında, 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 görevlerini 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 35 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 olup, 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. Çeyrekler 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 sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde 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 ulaşılmamıştır.

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.

17 Nisan 2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,65'i vekaleten, yüzde 0,16'sı asaleten olmak üzere yüzde 79,81 oranında katılımı Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunulan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ve Şirket Genel Müdür ve diğer üst düzey yetkilileri katılım göstermiştir.

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

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2014 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 gazetede yayımlanmış ve ayrıca davet payları borsada işlem görmeyen nama yazılı pay sahiplerine iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Bunların yanı sıra; yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve vekâletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2014 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 hazırlanmış 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 Şirket Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yer alan kayıtlı sermaye tavan süresinin uzatılması ve "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16. maddesinin ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde revize edilmesi ortaklık bilgisine sunulmuş ve onaylanmıştır.

Şirket 2014 yılında yatırım faaliyetlerimizin devam ettiği Kocaeli ilinin gelişimine katkı sağlanmasını teminen, Kocaeli İli Büyükşehir Belediyesi'ne 2.000.000.- TL tutarında bağış yapmıştır. Şirket'in "Bağış Politikası" çerçevesinde 2015 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için ayrılan ve Genel Kurul tarafından onaylanan bağış bütçesi Şirket Esas Sözleşmesinin 5. Maddesinin h fıkrasında belirlenen üst sınır olarak belirlenmiştir.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında, Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın "şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" ile "rekabet yasağı" konulu 395 ve 396. maddeleri kapsamında işlem yapabilmelerine ilişkin izin verilmiştir. Ayrıca, yönetim kurulu üyelerinin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.6. maddesinin kapsamına giren iş ve işlemlerinin bulunmadığı, T.T.K.'nın ilgili maddeleri kapsamında da herhangi bir muamelede bulunmadıkları hususunda ortaklara bilgi verilmiştir.

Toplantıda ayrıca, Yönetim Kurulu görev değişiklikleri, sermaye artırımı ve nakit kar payı dağıtım tutarları ve tarihleri de 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 743.000.000 toplam pay, 12.020.315 adet A Grubu ve 730.979.685 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

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

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

Şirketin hâkim hissedarı Genel Kurul Toplantısı'nda oy kullanmaktadır. Azınlık paylarının yönetimde temsil edilmelerine ilişkin, esas sözleşmede madde bulunmamaktadır.

6 - Kar Payı Hakkı

Şirketin kar dağıtım politikası özkaynak yapısı ve konjonktürel değişiklikler dikkate alınarak Yönetim Kurulunca belirlenir ve Genel Kurul onayına sunulur. Genel Kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası kamuya açıklanır. İlgili politikaya şirketin internet sitesinde ve faaliyet raporunda yer verilir. Şirketin 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, 2014 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 2014 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2014 yılı dağıtılabilir dönem karının yüzde 11,17'sine isabet eden 5.960.066 TL'lik kısmın nakit olarak 21.04.2015 tarihinde, yüzde 84,52'sine isabet eden 45.100.000 TL'lik kısmın ise bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına ve bu dağıtıma 11.06.2015 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir.

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 “Politikalar” bölümünden ulaşılabilir.

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

Dönem içerisinde geleceğe yönelik tahminlerin kamuya açıklanması hususunda, 2014 yılsonu faaliyet raporunda “2015 yılsonu özkaynak karlılık oranının yaklaşık yüzde 8,5 olması” tahmini yapılmıştır. Tahmine yönelik gerçekleşme/gerçekleşme durumu 2015 yılı faaliyet raporundaki ilgili başlık altında kamu 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 yararlanmasını 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, kamunun 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 çeyrekssel 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, 6 adet basın bülteni yayını ve 92 adet özel durum açıklaması yapılmıştır.

12 - Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır. Şirketin ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

13 - İnsan Kaynakları Politikası

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde detaylı ve açık bir şekilde çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili alınan tüm kararlar ve iletişim, söz konusu yönetmelik çerçevesinde yürütülmektedir. Şirketin çalışan sayısı ve mevcut organizasyon yapısı dikkate alındığında, çalışanlar ile ilişkileri yürütmek için belli bir kişi ayrıca temsilci olarak atanmamıştır.

Şirketimizin "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 3.1.2 no.lu maddesi uyarınca oluşturulması gereken çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası hali hazırda bulunmamaktadır. 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. Etik İlke ve Kurallara, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında yer verilmektedir.

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, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 6 icracı olmayan üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulumuzda kadın üye 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 Görev Süresi	Durumu
R. Süleyman ÖZDİL	YK Başkanı	Bankacı	-	T. Halk Bankası A.Ş. YK Başkanı	--	--	Ağustos 2015	İcracı Olmayan Üye Bağımsız Üye Değil
Ahmet YARIZ	YK Başkan Vekili	Bankacı	YK Üyesi	T. Halk Bankası A.Ş. YK Üyesi	--	--	Nisan 2015	İcracı Olmayan Üye Bağımsız Üye Değil
Yunus KARAN	YK Üyesi	Bankacı	Bağımsız YK Üyesi	T.Halk Bankası A.Ş. YK Üyesi	--	--	Nisan 2015	İcracı Olmayan Üye Bağımsız Üye Değil
Osman BEKTAŞ	YK Üyesi	Bankacı	--	T. Halk Bankası A.Ş. Daire Başkanı	--	--	Nisan 2015	İcracı Olmayan Üye Bağımsız Üye Değil
Yüksel GÖRGEÇ	YK Üyesi	Bankacı	YK Üyesi	--	--	--	Nisan 2015	Bağımsız Üye
Yahya BAYRAKTAR	YK Üyesi	Bankacı	YK Üyesi	Vakıf B Tipi Menkul Kıymetler YO A.Ş. Bağımsız YK Üyesi	--	--	Nisan 2015	Bağımsız Üye
ÜST YÖNETİM								
Şeref AKGÜL	Genel Müdür Vekili	Bankacı	Genel Müdür Yrd.	--	--	--	Nisan 2015	Vekil

- Dönem içerisinde 17 Nisan 2015 tarihinde gerçekleşen 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı neticesinde mevcut Yönetim Kurulu Üyelerine ek olarak, Sayın Osman BEKTAŞ Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.
- Şirketimiz Genel Müdürü Sayın Kazım ŞİMŞEK'in 30.04.2015 tarihinde emekli olmak üzere sunmuş olduğu istifası sonrası ise, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Şeref AKGÜL Genel Müdür Vekili olarak atanmıştır.
- Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Hasan CEBECİ, sağlık sorunları nedeniyle, 27 Ağustos 2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere görevinden istifaen ayrılmış, Yönetim Kurulumuzun 31.08.2015 tarihli toplantısında ise boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Recep Süleyman ÖZDİL'in, ilk yapılacak Genel Kurulun onayına sunulmak üzere atanmasına ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmesine karar verilmiştir.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket'te Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir. Bu kapsamda dönem içerisinde boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Genel Kurul onayına sunulmak üzere Yönetim Kuruluna aday önerilebilir.
- Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanlarına 2015 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. 2015 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmiş bilgileri devam eden sayfadadır.



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 Müdürü, 2011-2014 yılları arasında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Kurul Üyeliği görevlerinde bulunan ÖZDİL, 28.08.2015 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de ve 31.08.2015 tarihinden itibaren de Şirketimizde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.



Dr. Ahmet YARIZ - YK Başkan Vekili

1966 yılında Elazığ'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. Yüksek lisans ve doktorasını Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde tamamladı. Bankacılığa; Sınai Yatırım ve Kredi Bankası A.O.'da başlayan YARIZ, sanayi işletmeleri ve finansal kurumlarda çalıştı. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Risk Yönetimi ve İç Denetim'den Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Kurul Üyeliği görevlerinde bulundu. 09.04.2008 tarihinden bu yana T. Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan YARIZ, 10.04.2014 tarihinde Şirketimize Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır.



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 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 Müdürlüğü, 1996 - 1999 yılları arasında İhlâs Finans Kurumu A.Ş. Fatih Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu. 2002 - 2012 Mayıs tarihleri arasında Ziraat Leasing Finansal Kiralama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Şirketimizde, 14.05.2012 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen ve 10.04.2014 tarihinden itibaren de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmekte olan KARAN, aynı zamanda T. Halk Bankası A.Ş.'de de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Osman BEKTAŞ - YK Üyesi

1971 yılında Manisa'da doğdu. 1992 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan BEKTAŞ, 1993 yılında da Ziraat Bankası Bankacılık Okulu'nu bitirdi. 1993 - Kasım 2014 dönemleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Planlama Bütçe ve Kontrol Müdürlüğü'nde uzman, Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda müfettiş, Toprakbank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Kıdemli Müfettiş ve Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.'de Kredi İzleme Müdürü olarak çalıştı. Kasım 2014'te Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de, 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 ve halen Türk P&I Sigorta A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdüren BEKTAŞ, Şirketimizde 17.04.2015 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başladı.



Yüksel GÖRGEÇ - Bağımsız YK Üyesi

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 Müdürlüğü 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, eş zamanlı olarak Fonbank Yönetim Kurulu Üyeliği ve Star Grubu Medya Şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürüttü. 14.05.2012 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Şirketimizde göreve başladı.



Yahya BAYRAKTAR - Bağımsız YK Üyesi

1955 yılında Erzincan / Kemaliye'de doğdu. 1981 yılında Ankara ODTÜ İ.İ.B.F İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 1982 yılında Yapı ve Kredi Bankası'nda Müfettiş yardımcısı olarak göreve başladı. Yine aynı bankada 1986-88 yılları arasında müfettişlik yaptı. 1988 yılında Faisal Finans Kurumu A.Ş.'de önce Müfettişlik sonrasında Pazarlama, Fon ve Bankacılık Müdürlüğü ve Fon Yönetim Müdürlüğü yaptı. 2009 yılında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.'de Şube Müdürlüğü yaptı. Şu an Vakıf B Tipi Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapan BAYRAKTAR, Erzincan Eğitim ve Kültür Vakfı Genel Sekreterliği görevini de yürütmektedir. Şirketimizde 10.04.2014 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başlamıştır.



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 çağırılmazsa 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 yapıştirılması 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 nci 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.

Şirket bünyesinde, Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmamış olup, ilgili görev Hukuk Müşavirliği tarafından yürütülmektedir. Müdürlük, 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 fiilen görev yapmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 22 kez toplanmış ve bu toplantılarda 43 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.

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'ni gereğince; genel kurul toplantısını müteakip, yönetim kurulu bünyesinde görev dağılımları ve komite seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Komite	Başkan	Bağımsızlık Durumu	Üye	Bağımsızlık Durumu
Denetimden Sorumlu Komite	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız Üye
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 yapılanmada bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görevlendirilmiştir. Yönetim Kurulu bünyesinde, Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmamıştır. Söz konusu komitenin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

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

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde

yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Denetimden Sorumlu 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 2015 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 ve Risk Kontrol Müdürlüğü" ile "Risk Yönetim 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 Yönetim 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 değil yönetim kurulu ve üst düzey yönetici ayırımına yer verilecek şekildedir. Dönem itibarıyla Şirketin yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağladığı mali hakların toplamı 832.223.-TL'dir.







İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ

Raporun Tarihi	19.11.2015
Raporun Numarası	597956
Değerleme Tarihi	18.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23 - 20
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 (emsal)	(KDV hariç) 660.825.000. -TL



ŞEKERPİNAR BANKACILIK ÜSSÜ B BLOK

Raporun Tarihi	07.12.2015
Raporun Numarası	2015 - 278
Değerleme Tarihi	03.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	02.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015-278
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpinar Köyü, G22B19A1B pafta, 420 ada, 26 parsel
Tespit edilen değer (emsal)	(KDV hariç) 75.103.257 - TL



İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	09.11.2015
Raporun Numarası	2015_277
Değerleme Tarihi	04.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	02.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015 - 000 - 02
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
Tespit edilen değer (emsal)	(KDV hariç) 229.667.829. -TL



REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	30.11.2015
Raporun Numarası	2015_HALKGYO_279
Değerleme Tarihi	25.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	02.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015-05
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 (Satılmayan bölümlerin değeri)	(KDV hariç) 9.963.650



ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	02.10.2015
Raporun Numarası	2015_235
Değerleme Tarihi	29.09.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	28.09.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23 - 20
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde 97 adet konut ve 5 adet ticari üniteden oluşan proje
Tespit edilen değer (Satılmayan bölümlerin değeri)	(KDV hariç) 28.631.298 -TL



İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

Raporun Tarihi	16.11.2015
Raporun Numarası	597928
Değerleme Tarihi	11.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-2
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel "Arsa" 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) 205.350.000 -TL



İSTANBUL "PARK DEDEMAN LEVENT OTEL" BİNASI

Raporun Tarihi	07.12.2015
Raporun Numarası	2015_HALKGYO_281
Değerleme Tarihi	03.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	02.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	--
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 2.721,02 m ² yüz ölçüme sahip arsadır.
Tespit edilen değer (emsal)	(KDV hariç) 150.000.000. -TL



ŞEKERPİNAR BANKACILIK ÜSSÜ A BLOK

Raporun Tarihi	07.12.2015
Raporun Numarası	2015-278
Değerleme Tarihi	03.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	02.12.2015 5
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015-278
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpinar Köyü, G22B19A1B pafta, 420 ada, 26 parsel
Tespit edilen değer (emsal)	(KDV hariç) 82.521.600. - TL



İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI

Raporun Tarihi	30.11.2015
Raporun Numarası	HLKGYO-0280
Değerleme Tarihi	25.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	2.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	HLKGYO-0280
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan 1 bodrum + zemin+ 7 normal katlı +1 çekme katlı işyeri binası (Halk Bankası Salıpaazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası)
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 46.680.000 -TL



İSTANBUL ATAÖY BİNASI

Raporun Tarihi	26.11.2015
Raporun Numarası	597938
Değerleme Tarihi	24.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015-23/8
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. Taşınmazın parsel büyüklüğü 515 m ² 'dir.
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 10.860.000 -TL



İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2015
Raporun Numarası	597942
Değerleme Tarihi	23.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-11
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, Halk Bankası Beyoğlu Şubesi, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Kambiyo Birimi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 22.000.000 -TL



İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

Raporun Tarihi	25.11.2015
Raporun Numarası	597940
Değerleme Tarihi	20.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-10
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı 267,23 m ² arsa alanı olan kargir işhane banka hizmet binası
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 16.165.000 -TL



İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	14.10.2015
Raporun Numarası	597939
Değerleme Tarihi	08.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-9
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. Taşınmazın parsel yüzölçümü 213,70 m ² 'dir.
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 21.400.000- TL



İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

Raporun Tarihi	02.11.2015
Raporun Numarasi	597943
Değerleme Tarihi	27.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarasi	2015/23 - 12
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan 902,00 m ² yüzölçümlü arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler.
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 16.255.000 -TL



İSTANBUL ETİLER BİNASI

Raporun Tarihi	25.11.2015
Raporun Numarasi	597948
Değerleme Tarihi	23.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarasi	2015/23-13
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı binadır.
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 16.500.000 -TL



İSTANBUL FATİH BİNASI

Raporun Tarihi	26.11.2015
Raporun Numarası	597949
Değerleme Tarihi	23.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-14
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) 10.000.000 -TL



İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	26.11.2015
Raporun Numarası	597950
Değerleme Tarihi	23.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-15
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) 30.000.000 -TL



İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

Raporun Tarihi	24.11.2015
Raporun Numarası	597951
Değerleme Tarihi	23.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-16
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu asma katlı lokantadır.
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 8.300.000 -TL



İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

Raporun Tarihi	25.11.2015
Raporun Numarası	597952
Değerleme Tarihi	23.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-17
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) 14.300.000 -TL



ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

Raporun Tarihi	18.12.2015
Raporun Numarasi	2015/23-5
Değerleme Tarihi	18.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarasi	2015/23-5
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel "Kargir Apartman"
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 9.150.000 -TL



ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

Raporun Tarihi	18.12.2015
Raporun Numarasi	2015/23-6
Değerleme Tarihi	21.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarasi	2015/23-6
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı "Depolu Banka"
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 7.825.000 -TL



ANKARA KIZILAY BİNASI

Raporun Tarihi	18.12.2015
Raporun Numarası	2015/23-4
Değerleme Tarihi	18.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-4
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) 16.310.000 -TL



ANKARA BAŞKENT BİNASI

Raporun Tarihi	18.12.2015
Raporun Numarası	2015/23-1
Değerleme Tarihi	18.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-1
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde "Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 11.775.000 -TL



İZMİR KONAK BİNASI 1

Raporun Tarihi	20.11.2015
Raporun Numarası	597953
Değerleme Tarihi	17.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23 18
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	A 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) 21.380.000 -TL



İZMİR KONAK BİNASI 2

Raporun Tarihi	20.11.2015
Raporun Numarası	597954
Değerleme Tarihi	17.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23 19
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mah., 77 Pafta, 2802 ada 15 parsel üzerinde kayıtlı olan "On katlı Kargir Bina"nın 1,3,5,15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler (15 nolu b.b.-Halk Sigorta A.Ş. Ege Genel Müd., Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi, Pamuk Plaza içinde Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi, 16 nolu b.b.-Zemin kat trafo, 1, 3 ve 5 nolu b.b.-T. Halkbankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü v.s.)
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 13.470.000 - TL



BURSA BİNASI

Raporun Tarihi	03.12.2015
Raporun Numarası	2015 / 23-7
Değerleme Tarihi	03.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-7
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan "7 Katlı Betonarme Banka Binası"
Tespit edilen değer (emsal)	(KDV hariç) 11.960.000 -TL



KOCAELİ BİNASI

Raporun Tarihi	26.10.2015
Raporun Numarası	597930
Değerleme Tarihi	20.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	14.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015/23-3
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası"
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 10.200.000 -TL



SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

Raporun Tarihi	09.10.2015
Raporun Numarası	596357
Değerleme Tarihi	05.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.10.2015
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2015 -21
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde Bodrum kat 1, Zemin kat 3 numaralı "Dükkan" ve 1.Kat 23 numaralı "Büro"
Tespit edilen değer	(KDV hariç) 9.030.000 -TL





Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2015 Tarihi İtibariyle ve
Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

*12 Şubat 2016
Bu rapor, iki sayfa bağımsız denetçi raporu ve
64 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlardan oluşmaktadır.*

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 2015 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 2015 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.

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 12 Şubat 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2015 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

12 Şubat 2016
İstanbul, Türkiye

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler:

Bağımsız denetçi raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal Tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	118
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	120
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	122
NAKİT AKIŞ TABLOSU	124
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	126
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	127
Not 3 Diğer işletmelerdeki paylar	134
Not 4 İlişkili taraf açıklamaları	135
Not 5 Nakit ve nakit benzerleri	137
Not 6 Finansal yatırımlar	138
Not 7 Ticari alacaklar ve borçlar	138
Not 8 Stoklar	139
Not 9 Ertelenmiş gelirler	140
Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	140
Not 11 Maddi duran varlıklar	151
Not 12 Maddi olmayan duran varlıklar	152
Not 13 Finansal borçlanmalar	153
Not 14 Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	154
Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	156
Not 16 Peşin ödenmiş giderler, diğer dönen/duran varlıklar	157
Not 17 Özkaynaklar	158
Not 18 Hasılat ve satışların maliyeti	160
Not 19 Genel yönetim giderleri	161
Not 20 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	161
Not 21 Finansman giderleri	162
Not 22 Gelir vergileri	162
Not 23 Pay başına kazanç	162
Not 24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	162
Not 25 Finansal araçlar	170
Not 26 Raporlama döneminden sonraki olaylar	171
Ek I Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	172

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

Varlıklar	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönen Varlıklar		144.495.869	183.420.241
Nakit ve nakit benzerleri	5	16.436.458	8.658.261
Finansal yatırımlar	6	--	37.928.769
Ticari alacaklar	7	10.076.498	11.984.216
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	4.649.752	--
- Diğer ticari alacaklar		5.426.746	11.984.216
Stoklar	8	97.964.900	103.090.737
Peşin ödenmiş giderler	16	146.252	244.912
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4	52.219	192.728
- Diğer peşin ödenmiş giderler		94.033	52.184
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		79.076	1.094.638
Diğer dönen varlıklar	16	19.792.685	20.418.708
- İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar	4	214.083	--
- Diğer dönen varlıklar		19.578.602	20.418.708
Duran Varlıklar		830.219.908	744.986.425
Ticari alacaklar	7	19.033.739	317.535
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	789.101.181	713.531.361
Peşin ödenmiş giderler	16	7.547.569	19.616.841
Maddi duran varlıklar	11	587.723	915.395
Maddi olmayan duran varlıklar	12	530.242	703.933
Diğer duran varlıklar	16	13.419.454	9.901.360
Toplam Varlıklar		974.715.777	928.406.666

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Kaynaklar		31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa Vadeli Yükümlülükler	Dipnotlar	52.951.759	87.142.074
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	3.396.983	3.397.361
- <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	4	3.396.983	3.397.361
Ticari borçlar	7	1.841.360	606.561
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4	51.172	126.242
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	1.790.188	480.319
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	719.224	676.601
Ertelenmiş gelirler	9	44.070.843	76.802.390
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		2.923.349	5.659.161
Uzun vadeli yükümlülükler		42.315.152	13.470.697
Uzun vadeli borçlanmalar	13	11.349.972	13.340.555
- <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	4	11.349.972	13.340.555
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	151.665	130.142
Ertelenmiş gelirler	9	30.813.515	--
Özkaynaklar	17	879.448.866	827.793.895
Ödenmiş sermaye		743.000.000	697.900.000
Geri alınmış paylar		(20.946.784)	(19.675.318)
Hisse senedi ihraç primi/ iskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		3.446	(19.660)
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları</i>		3.446	(19.660)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		32.833.600	28.363.063
Geçmiş yıllar karları		17.189.603	9.933.568
Net dönem karı		57.423.905	61.347.146
Toplam Kaynaklar		974.715.777	928.406.666

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2015 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 Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		01 Ocak - 31 Aralık 2015	01 Ocak - 31 Aralık 2014
Hasılat	18	99.656.111	86.611.117
Satışların maliyeti	18	(31.525.734)	(14.649.589)
Brüt kar		68.130.377	71.961.528
Genel yönetim giderleri	19	(8.879.352)	(10.924.043)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	667.142	9.365.000
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	(871.135)	(7.271.997)
Esas faaliyet karı		59.047.032	63.130.488
Finansman giderleri	21	(1.623.127)	(1.783.342)
Vergi öncesi kar		57.423.905	61.347.146
Dönem vergi geliri / (gideri)	22	--	--
Dönem Karı		57.423.905	61.347.146
Adi pay başına kazanç	23	0.07729	0.08256
Dönem Karı		57.423.905	61.347.146
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		23.106	(16.268)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		23.106	(16.268)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		--	209.146
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları		--	209.146
DİĞER KAPSAMLI GELİR		23.106	192.878
Toplam Kapsamlı Gelir		57.447.011	61.540.024

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE 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 Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	673.638.704	(18.991.341)	49.945.096	(209.146)
Yedeklere transfer		--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(209.146)
Yedeklerden sermaye artışı	17	24.261.296	(683.977)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	697.900.000	(19.675.318)	49.945.096	--
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	697.900.000	(19.675.318)	49.945.096	--
Yedeklere transfer		--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--
Yedeklerden sermaye artışı	17	45.100.000	(1.271.466)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	743.000.000	(20.946.784)	49.945.096	--

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Birikmiş Karlar

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam
(3.392)	2.074.167	31.211.098	31.510.827	769.176.013
--	26.288.896	5.221.931	(31.510.827)	--
(16.268)	--	--	61.347.146	61.540.024
--	--	(23.577.319)	--	--
--	--	(2.922.142)	--	(2.922.142)
(19.660)	28.363.063	9.933.568	61.347.146	827.793.895
(19.660)	28.363.063	9.933.568	61.347.146	827.793.895
--	4.470.537	56.876.609	(61.347.146)	--
23.106	--	--	57.423.905	57.447.011
--	--	(43.828.534)	--	--
--	--	(5.792.040)	--	(5.792.040)
3.446	32.833.600	17.189.603	57.423.905	879.448.866

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Dönem Karı		57.423.905	61.347.146
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller amortisman gideri ile ilgili düzeltmeler	10	2.709.746	1.160.620
Maddi duran varlıklar amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	344.617	487.186
Maddi olmayan duran varlıklar itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	212.409	8.883
Maddi duran varlık satış karı/(zararı)		--	(323)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		89.867	626.540
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.052.783	(11.756.762)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		203.993	(2.093.003)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançlarına ilişkin düzeltmeler		(998.008)	(1.280.977)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		5.125.837	(58.121.267)
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(17.012.479)	2.272.237
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		12.167.932	1.398.165
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.876.509)	(15.510.012)
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		1.234.799	(1.775.345)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.918.032)	(19.398.941)
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.712.705)	4.357.801
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		38.979.163	180.028.680
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		--	(110.664.716)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014
Faaliyetlerle İlgili Nakit Akışları			
Alınan faiz		527.553	12,337.576
Alınan temettüer		--	15.162
Diğer ödemeler		(78.107)	(542.050)
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		95.476.764	42.896.600
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık girişinden kaynaklanan nakit girişleri		6.162	1.544
Maddi duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları	11	(23.107)	(306.342)
Maddi olmayan duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları	12	(38.718)	(489.317)
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(78.279.566)	(98.946.458)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan girişler		--	--
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(78.335.229)	(99.740.573)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		--	--
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		--	--
Pay ihraç giderlerinden kaynaklanan nakit çıkışları			
Ödenen faizler		(1.518.244)	(1.786.864)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.095.845)	(1.796.223)
Ödenen temettüer	17	(5.792.040)	(2.922.142)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(9.406.129)	(6.505.229)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		7.735.406	(63.349.202)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		--	104.940
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış)		7.735.406	(63.244.262)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		8.658.261	71.902.523
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	16.393.667	8.658.261

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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; arsalandan, 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 743,000,000 TL olup bu tutarın 196,217,979 TL'si nakit, 466,282,021 TL'si aynı ve 80,500,000 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 2015 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personelin sayısı 39 (31 Aralık 2014: 40).

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygunluk beyanı

İlişkideki 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 ("KGK") 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 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 12 Şubat 2015 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişkideki 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

İlişkideki 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

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak hazırlanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.1.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2015 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 ilişkideki 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 2015 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.3.1 2015 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2015 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

2.3.2 31 Aralık 2015 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişkideki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmakta olup bu güncellemelerden Şirket için önemli olabilecek standart aşağıdaki gibidir:

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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. Standart'ın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, Standart'ın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uygulanabilir amortisman ve itfa yöntemlerine açıklık getirilmesi (TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklikler)

TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standardında ve TMS 38 "Maddi Olmayan Duran Varlıklar" standardında yapılan değişiklikler, bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılatı esas alan amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına dair açıklık getirmiştir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin, Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Müşterek faaliyetlerde edinilen payların muhasebeleştirilmesi (TFRS 11'deki değişiklikler)

Bu standardaki değişikliklerle, TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardının bu Standart'ta tanımlandığı şekliyle bir işletme teşkil etmesi durumunda müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanıp uygulanmayacağına açıklık getirmektedir. Değişiklikler, işletme birleşmesi muhasebeleştirilmesinin bu kapsamda bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişiklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 14 Düzenleyici Erteleme Hesapları

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu ("UMSK") 2012 yılında Oranı Düzenlenmiş Faaliyetler üzerine kapsamlı bir proje başlatmıştır. UMSK projenin bir parçası olarak oranı düzenlenen işletmelerden ilk defa Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nı ("UFRS") uygulayacak olanlar için geçici bir çözüm olması açısından kısıtlı kapsamda bir Standart yayımlamıştır. Bu Standart ilk kez TFRS uygulayacak işletmeler için halihazırda genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine göre muhasebeleştirdikleri düzenleyici erteleme hesaplarını TFRS'ye geçişlerinde aynı şekilde muhasebeleştirmelerine izin vermektedir. Bu Standart 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yatırımcı işletmenin iştirakine veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışı veya katkısı (TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklikler)

Bu değişiklikler yürürlükteki konsolidasyon ve özkaynak muhasebesi uygulamalarının arasındaki çelişkiyi ele almaktadır. Değişiklikler, transfer edilen varlıkların TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardındaki "iş" tanımına uyması haline bütün kazancın muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart'ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Açıklama insiyatifi (TMS 1'de değişiklikler)

Bu dar kapsamlı değişiklik, TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardını önemli ölçüde değiştirmek yerine, TMS 1'de sunulan gereklilikleri açıklığa kavuşturmakta. Değişiklikler çoğu durumda TMS 1'deki ifadelerin aşırı kuralcı yorumlamalarına yanıt vermektedir. Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: Önemlilik seviyesi, dipnotların sıralaması, alt toplamlar, muhasebe standartları ve açılımlar. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS'deki iyileştirmeler

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan "UFRS'de Yıllık İyileştirmeler – 2012-2014 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yıllık iyileştirmeler - 2012-2014 Dönemi

TFRS 5 "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler"

Değişiklik, işletmelerin varlıkların (veya varlık gruplarının) elden çıkarılması yöntemini değiştirdikleri ve bu varlıkların dağıtım amaçlı elde tutulan varlık kriterine artık uymadığı durumlarda TFRS 5 gerekliliklerini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar"

TFRS 7, işletmenin devredilen finansal varlıklarla ilgisinin devam ettiği ve bu varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakıldığı durumlardaki hizmet anlaşmalarının bu standardın gerekli kıldığı açıklamaların kapsamına girdiği durumları açıklığa kavuşturmak amacıyla değiştirilmiştir. TFRS 7 aynı zamanda "Açıklamalar: Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi" (TFRS 7'de değişiklikler) tarafından getirilen ek açıklama gerekliliklerini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"

TMS 19 iskonto oranının belirlenmesinde kullanılan yüksek kaliteli özel sektör tahvillerinin veya devlet tahvillerinin, faydaların ödeneceği para birimi ile aynı olması konusuna açıklık getirecek şekilde değiştirilmiştir.

TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"

TMS 34 bazı açıklamaların ara dönem finansal tablolara ait dipnotlara dahil edilmemesi durumunda, bu açıklamaların "ara dönem raporlamanın başka bölümlerinde" sunulabileceği konusunda açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Örneğin, ara dönem finansal raporlara gönderme yaparak finansal raporlamanın başka bölümlerinde (yönetim yorumları veya risk raporları) bu bilgiler açıklanabilir.

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS'deki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat raporlama dönemi içinde 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 hali hazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, konsolide 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 TMS 39 ve TFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu versiyona bağlı olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için TMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Bu standart 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. 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 rehberin yerini almaktadır. UFRS 9, finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zararı modeli ile yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ve finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili güncellenmiş rehber içermektedir. UMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamalar da yeni UFRS 9 standardına taşınmaktadır. UFRS 9 standardı 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.

UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmeler

Bu yeni standard, UFRS ve Amerika Birleşik Devletleri Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri'nde yer alan rehberliklerin yerine geçerek; müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getirmektedir. Bu yeni standard, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırttırma ve dönem boyunca muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, işletmenin 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.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1 Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ konut projesi gerçekleştirmek için bir ortaklık sözleşmesi imzalamıştır. Bu sözleşme, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" kapsamında değerlendirilmiştir. Müşterek faaliyet katılımcısı olarak Şirket, müşterek faaliyetteki payıyla ilgili varlıklar, borçları, hasılatı ve giderleri payı oranında muhasebeleştirilmektedir.

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 Karşılıklı Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile 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 arsaların 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 gelirin 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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkuller olup maliyet değerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlar ile gösterilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır. Arsalar hariç yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanına tabi faydalı ömürleri 50 yıldır.

Arsa ve araziler, faydalı ömürlerinin sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.4.4 Stoklar

Stoklar net gerçekleştirilebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. 31 Aralık 2015 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 oluştuğunda 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 oluşturdukları 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 kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar devlet tahvilleri ve hisse senetlerinden oluşmaktadır. Bu varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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 kayıtlardan 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 azalışı 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 zımni 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 oluşmamışsa, 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 durumundaysa, 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 bulunduğu kurumlardan 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 sifra 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.

Ertelemiş vergiler

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar 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.

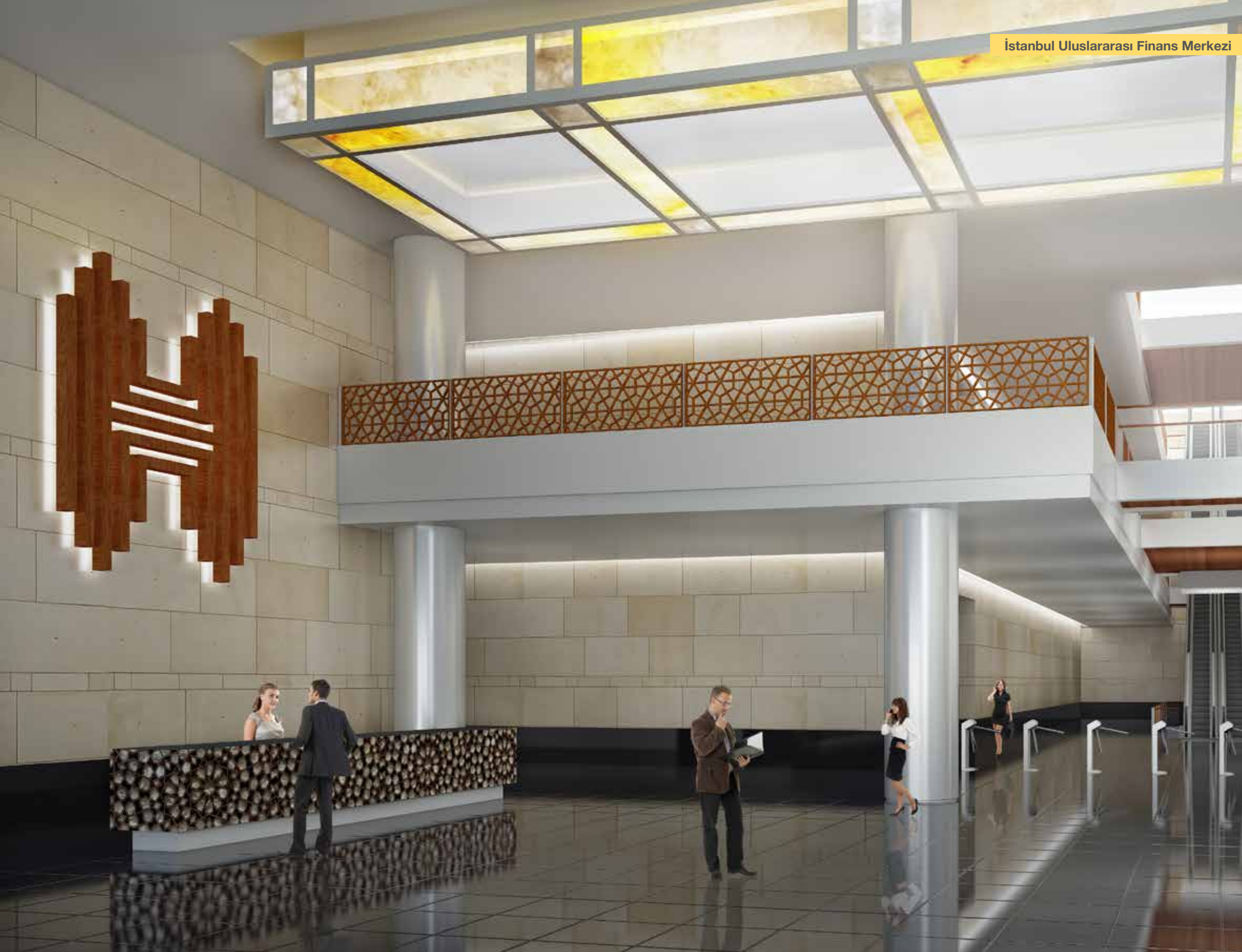
2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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, güncelleme 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 faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	50.0%	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 faaliyet'inin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2015	31.12.2014
Duran varlıklar	20.707.816	9.901.360
Dönen varlıklar	72.250.814	60.162.805
Kısa vadeli yükümlülükler	(630.357)	(369)
Uzun vadeli yükümlülükler	--	--
Net varlıklar	59.388.734	70.063.796
	01.01 - 31.12.2015	01.01 - 31.12.2014
Gelirler	--	65.216
Giderler	--	--
Net kar	--	65.216

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

4.1. İlişkili taraflardaki Nakit ve Nakit Benzerleri, Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalar – vadesiz mevduat		
Halkbank	391.196	424.071
Bankalar – vadeli mevduat		
Halkbank	15.243.274	7.902.288
Bankalar – Diğer hazır değerler		
Halkbank	650.330	331.560
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	218
Banka Bonosu – Finansal Yatırımlar		
Halkbank	--	34.841.163
Toplam	16.284.800	43.499.300
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4.649.752	--
Halkbank	4.649.752	--
Peşin ödenmiş giderler	52.219	192.728
Halk Sigorta AŞ	46.875	188.977
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	5.344	3.751
Diğer dönen varlıklar	214.083	--
Halkbank	214.083	--
Yapılmakta olan yatırımlarda ve stoklarda aktifleştirilen giderler	1.013.850	42.668
Halkbank	759.939	1.875
Halk Sigorta AŞ	253.911	40.793
Toplam	5.929.904	235.396
Finansal borçlanmalar		
Halkbank – kısa vadeli	3.396.983	3.397.361
Halkbank – uzun vadeli	11.349.972	13.340.555
Toplam	14.746.955	16.737.916
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Halk Sigorta AŞ	50.907	126.242
Halkbank AŞ	265	--
Toplam	51.172	126.242
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Halkbank	--	2.788.350
Toplam	--	2.788.350

4.2 İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	01 Ocak - 31 Aralık 2015	01 Ocak - 31 Aralık 2014
Hasılat - Kira gelirleri		
Halkbank	35.661.459	27.563.353
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	86.665	79.499
Halk Sigorta AŞ	86.665	79.499
Halk Faktoring AŞ	60.926	691.408
Emekli Sandığı	--	--
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	40.372
Toplam	35.895.715	28.454.131
Hasılat - Faiz gelirleri		
Halkbank vadeli mevduat faiz gelirleri	569.249	6.725.438
Halkbank finansal yatırım faiz gelirleri	942.497	5.506.663
Halk Yatırım	--	--
Halkbank	--	--
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	102.215
Toplam	1.511.746	12.334.316
Hasılat - Diğer gelirler		
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	9.146	--
Halk Sigorta AŞ	1.582	--
Toplam	10.728	--
Finansman giderleri - Faiz giderleri		
Halkbank	1.623.127	1.783.342
Toplam	1.623.127	1.783.342
Satışların maliyeti - Komisyon giderleri		
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	695	14.363
Halk Portföy Yönetimi AŞ	--	106.967
Toplam	695	121.330
Satışların maliyeti - Diğer giderler		
T.Halk Bankası Spor Kulübü	--	539.835
Halk Sigorta AŞ	203.265	149.006
Halkbank	62.554	169.899
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	2.500	32.869
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	7.646	13.986
Halk Portföy Yönetimi AŞ	--	5.348
Toplam	275.965	910.943

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %37'sini oluşturmaktadır (31 Aralık 2014: %47). 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan elde edilen gelirden, faiz giderleri ise kredi faizlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 832,223 TL'dir (31 Aralık 2014: 857,816 TL).

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalar – vadeli mevduat	15.245.167	7.902.288
Bankalar – vadesiz mevduat	393.560	424.195
Ters Repo	--	--
Diğer hazır değerler(*)	797.731	331.778
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	16.436.458	8.658.261
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(42.791)	--
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	16.393.667	8.658.261

(*) 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Bakırköy Projesi Eskişehir Projesi ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

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

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	15.245.167		
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 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımı 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	3.000.000	23 Mart 2015	9.95
Toplam	37.816.162	37.928.769		
Toplam finansal yatırımlar	37.816.162	37.928.769		

7. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

Ticari alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları Referans Bakırköy Projesi, Eskişehir Panorama Plus Projesi, Bizimtepe Aydos Projesi ve Kocaeli Şekerpinar arsaları üzerinde geliştirilen projelerden satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 1,297,847 TL, 547,737 TL, 3,558,719 TL, 4,649,752 TL tutarlarındaki alacaklarından ve 22,443 TL tutarındaki diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır (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 ve Bizimtepe Aydos Projesi arsası üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 15,394,330 TL ve 3,639,409 TL tutarındaki alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2014: Referans Bakırköy, 317,535 TL).

Ticari borçlar

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

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

8. STOKLAR

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

Arsa stokları	31 Aralık 2014 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2015 Maliyet değeri
İstanbul Bakırköy Arsası - Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	20.753.802	--	(10.692.648)	10.061.154
Eskişehir- Odunpazarı Arsası – Panorama 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

(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. 2015 yılında 120 adet bağımsız ünitenin kat irtifakı tapu devri ile 35,835,980 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 10,692,648 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2014: 92 adet tapu devri, 40,356,205 TL konut satış geliri ve 11,011,823 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 2015 tarihi itibarıyla 212 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 tapuları çıkarılmıştır. 2015 yılında 46 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 19,593,827 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 16,237,690 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. 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.

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽¹⁾	44.070.843	55.814.040
Yüklenicilerden alınan avanslar ⁽²⁾	--	18.200.000
Ertelenmiş kira gelirleri	--	2.788.350
	44.070.843	76.802.390
Ertelenmiş konut satış gelirleri ⁽³⁾	30.813.515	--
Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30.813.515	--
Toplam ertelenmiş gelirler	74.884.358	76.802.390

(1) Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGPprojesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle alınan 38.748.428 TL tutardan ve Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 5.322.415 TL tutardan oluşmaktadır. Şirket'in ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın % 50,5'lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam 70.962.336 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 2015 tarihi

itibarıyla; 288 bağımsız bölümün satışı ile 193.5 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 150.8 Milyon TL olan 212 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

Eskişehir arsası üzerinde gerçekleştirilen konut projesi kapsamında 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 5.322.415 TL tutarında ertelenmiş konut satışı geliri gerçekleşmiştir.

(2) Şirket'in Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilecek proje için "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi ile anlaşmış olduğu firmadan tahsil etmiş olduğu avans tutarıdır.

(3) Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri Sancaktepe Arsa üzerinde gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Projesi'ne ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 30.813.515 TL tutardan oluşmaktadır

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Binalar	483.406.659	324.780.865
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	305.694.522	388.750.496
Toplam	789.101.181	713.531.361

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 310,434,793 TL'dir (31 Aralık 2014: 172,707,567 TL).



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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2014 Maliyet değeri	Giriş	Transfer	31 Aralık 2015 Maliyet değeri	31 Aralık 2014 Birikmiş amortisman	Giriş	Transfer	31 Aralık 2015 Birikmiş amortisman	31 Aralık 2015 Kayıtlı değer
İstanbul Karaköy Binası	23.500.000	--	--	23.500.000	160.367	38.383	--	198.750	23.301.250
İstanbul Salıpazarı Binası	22.000.000	--	--	22.000.000	288.450	69.039	--	357.489	21.642.511
İzmir Konak Binası-1	13.400.000	--	--	13.400.000	269.006	64.682	--	333.688	13.066.312
Ankara Kızılay Binası	12.475.237	--	--	12.475.237	133.635	31.985	--	165.620	12.309.617
İstanbul Beyoğlu Binası	12.000.000	--	--	12.000.000	55.647	13.317	--	68.964	11.931.036
İstanbul Beşiktaş Binası	11.893.840	--	--	11.893.840	73.480	17.587	--	91.067	11.802.773
İstanbul Etiler Binası	11.000.000	--	--	11.000.000	51.065	12.222	--	63.287	10.936.713
İstanbul Şişli Binası	11.000.000	--	--	11.000.000	159.578	38.194	--	197.772	10.802.228
İzmir Konak Binası-2	10.290.000	--	--	10.290.000	113.922	27.392	--	141.314	10.148.686
Ankara Başkent Binası	9.541.729	--	--	9.541.729	81.326	19.465	--	100.791	9.440.938
İstanbul Bakırköy Binası	9.023.500	--	--	9.023.500	78.030	18.676	--	96.706	8.926.794
Bursa Binası	8.500.000	--	--	8.500.000	92.963	22.241	--	115.204	8.384.796
Ankara Bahçelievler Binası 1	6.681.356	--	--	6.681.356	120.553	28.862	--	149.415	6.531.941
Kocaeli Binası	6.519.193	--	--	6.519.193	57.064	13.721	--	70.785	6.448.408
İstanbul Fatih Binası	6.380.000	--	--	6.380.000	96.932	23.200	--	120.132	6.259.868
İstanbul Caddebostan Binası	6.300.000	--	--	6.300.000	270.675	65.084	--	335.759	5.964.241
Sakarya Adapazarı Binası	5.960.000	--	--	5.960.000	61.280	14.667	--	75.947	5.884.053
Ankara Bahçelievler Binası 2	5.684.746	--	--	5.684.746	39.923	9.555	--	49.478	5.635.268
İstanbul Ataköy Binası	5.061.500	--	--	5.061.500	76.937	18.405	--	95.342	4.966.158
İstanbul Nişantaşı Binası	5.000.000	--	--	5.000.000	27.887	6.705	--	34.592	4.965.408
Halkbank Finans Kule	126.548.795	--	--	126.548.795	1.670.311	607.233	--	2.277.544	124.271.251
Park Dedeman Levent Otel	--	--	91.186.481	91.186.481	--	655.666	--	655.666	90.530.815
Kocaeli Şekerpınar A Blok	--	--	67.860.443	67.860.443	--	880.907	--	880.907	66.979.536
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - D Blok	--	1.644.422	--	1.644.422	--	10.361	--	10.361	1.634.061
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok	--	644.194	--	644.194	--	2.197	--	2.197	641.997
Binalar toplamı	328.759.896	2.288.616	159.046.924	490.095.436	3.979.031	2.709.746	--	6.688.777	483.406.659
Levent Otel Projesi (a)	63.656.372	27.530.109	(91.186.481)	--	--	--	--	--	--
İstanbul Finans Merkezi Projesi (b)	261.705.522	7.621.024	--	269.326.546	--	--	--	--	269.326.546
Kocaeli Şekerpınar Projesi B Blok (c)	63.388.602	40.839.817	(67.860.443)	36.367.976	--	--	--	--	36.367.976
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	388.750.496	75.990.950	(159.046.924)	305.694.522	--	--	--	--	305.694.522
Toplam	717.510.392	78.279.566	--	795.789.958	3.979.031	2.709.746	--	6.688.777	789.101.181

(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 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.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2013 Maliyet değeri	Giriş	Transfer	31 Aralık 2014 Maliyet değeri	31 Aralık 2013 Birikmiş amortisman	Giriş	Transfer	31 Aralık 2014 Birikmiş amortisman	31 Aralık 2014 Kayıtlı değer
İstanbul Karaköy Binası	23.500.000	--	--	23.500.000	121.984	38.383	--	160.367	23.339.633
İstanbul Salıpazarı Binası	22.000.000	--	--	22.000.000	219.411	69.039	--	288.450	21.711.550
İzmir Konak Binası-1	13.400.000	--	--	13.400.000	204.324	64.682	--	269.006	13.130.994
Ankara Kızılay Binası	12.475.237	--	--	12.475.237	101.650	31.985	--	133.635	12.341.602
İstanbul Beyoğlu Binası	12.000.000	--	--	12.000.000	42.328	13.319	--	55.647	11.944.353
İstanbul Beşiktaş Binası	11.893.840	--	--	11.893.840	55.893	17.587	--	73.480	11.820.360
İstanbul Etiler Binası	11.000.000	--	--	11.000.000	38.843	12.222	--	51.065	10.948.935
İstanbul Şişli Binası	11.000.000	--	--	11.000.000	121.384	38.194	--	159.578	10.840.422
İzmir Konak Binası-2	10.290.000	--	--	10.290.000	86.530	27.392	--	113.922	10.176.078
Ankara Başkent Binası	9.541.729	--	--	9.541.729	61.861	19.465	--	81.326	9.460.403
İstanbul Bakırköy Binası	9.023.500	--	--	9.023.500	59.354	18.676	--	78.030	8.945.470
Bursa Binası	8.500.000	--	--	8.500.000	70.722	22.241	--	92.963	8.407.037
Ankara Bahçelievler Binası 1	6.681.356	--	--	6.681.356	91.690	28.863	--	120.553	6.560.803
Kocaeli Binası	6.519.193	--	--	6.519.193	43.343	13.721	--	57.064	6.462.129
İstanbul Fatih Binası	6.380.000	--	--	6.380.000	73.732	23.200	--	96.932	6.283.068
İstanbul Caddebostan Binası	6.300.000	--	--	6.300.000	205.592	65.083	--	270.675	6.029.325
Sakarya Adapazarı Binası	5.960.000	--	--	5.960.000	46.613	14.667	--	61.280	5.898.720
Ankara Bahçelievler Binası 2	5.684.746	--	--	5.684.746	30.368	9.555	--	39.923	5.644.823
İstanbul Ataköy Binası	5.061.500	--	--	5.061.500	58.532	18.405	--	76.937	4.984.563
İstanbul Nişantaşı Binası	5.000.000	--	--	5.000.000	21.182	6.705	--	27.887	4.972.113
Halkbank Finans Kule	126.548.795	--	--	126.548.795	1.063.075	607.236	--	1.670.311	124.878.484
Binalar toplamı	328.759.896	--	--	328.75.896	2.818.411	1.160.620	--	3.979.031	324.780.865
Levent Otel Projesi (a)	38.045.288	25.611.084	--	63.656.372	--	--	--	--	63.656.372
İstanbul Finans Merkezi Projesi (b)	239.427.053	22.278.469	--	261.705.522	--	--	--	--	261.705.522
Kocaeli Şekerpınar Projesi (c)	12.331.697	51.056.905	--	63.388.602	--	--	--	--	63.388.602
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	289.804.038	98.946.458	--	388.750.496	--	--	--	--	388.750.496
Toplam	618.563.934	98.946.458	--	717.510.392	2.818.411	1.160.620	--	3.979.031	713.531.361

(a) İstanbul Levent Arsa'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 24,555,246 TL kaba inşaat giderleri, 497,488 TL proje yönetim giderleri, kamu harçları 514,550 TL ve 43,800 TL tutarında diğer çeşitli giderler proje maliyetine eklenmiştir.

(b) İstanbul Finans Merkezi Projesi üzerinde 3,141,800 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri, 18,178,573 TL tutarında kamu harçları (inşaat ruhsat harçları), 945,465 TL tutarında proje yönetim giderleri ve 12,631 TL tutarında diğer çeşitli giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

(c) Kocaeli Şekerpınar Projesi üzerinde 866,397 TL tutarında kamu harçları, 50,178,066 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri ve 12,442 TL tutarında diğer giderler projenin maliyetine eklenmiştir.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin net kayıtlı değer ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	23.301.250	30.000.000	23.339.633	28.500.000
İstanbul Salıpazarı Binası	21.642.511	46.680.000	21.711.550	43.400.000
İzmir Konak Binası 1	13.066.312	21.382.200	13.130.994	18.530.000
Ankara Kızılay Binası	12.309.617	16.200.000	12.341.602	17.675.000
İstanbul Beyoğlu Binası	11.931.036	22.000.000	11.944.353	19.270.000
İstanbul Beşiktaş Binası	11.802.773	16.030.000	11.820.360	15.114.000
İstanbul Etiler Binası	10.936.713	16.200.000	10.948.935	14.575.000
İstanbul Şişli Binası	10.802.228	14.325.000	10.840.422	13.000.000
İzmir Konak Binası 2	10.148.686	13.470.000	10.176.078	12.600.000
Ankara Başkent Binası	9.440.938	11.000.000	9.460.403	13.224.000
İstanbul Bakırköy Binası	8.926.794	20.865.000	8.945.470	19.602.000
Bursa Binası	8.384.796	11.860.000	8.407.037	10.865.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	6.531.941	9.000.000	6.560.803	9.077.500
Kocaeli Binası	6.448.408	10.544.000	6.462.129	8.567.000
İstanbul Fatih Binası	6.259.868	10.000.000	6.283.068	9.050.000
İstanbul Caddebostan Binası	5.964.241	18.690.000	6.029.325	7.165.000
Sakarya Adapazarı Binası	5.884.053	9.032.500	5.898.720	8.212.050
Ankara Bahçelievler Binası 2	5.635.268	7.650.000	5.644.823	7.735.000
İstanbul Ataköy Binası	4.966.158	10.975.000	4.984.563	10.290.000
İstanbul Nişantaşı Binası	4.965.408	8.200.000	4.972.113	7.475.000
Halkbank Finans Kule	124.271.251	204.739.880	124.878.484	167.471.005
Park Dedeman Levent Otel	90.530.815	145.107.568	--	--
Kocaeli Şekerpınar Projesi A Blok	66.979.536	82.521.600	--	--
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - D Blok	1.634.061	4.177.025	--	--
Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok	641.997	649.863	--	--
Binalar toplamı	483.406.659	761.299.636	324.780.865	461.397.555
Levent Otel Projesi	--	--	63.656.372	108.160.115
İstanbul Finans Merkezi Projesi	269.326.546	632.096.740	261.705.522	574.633.000
Kocaeli Şekerpınar Projesi B Blok (a)	36.367.976	67.592.931	63.388.602	72.197.400
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	305.694.522	699.689.671	388.750.496	754.990.515
Toplam	789.101.181	1.460.989.307	713.531.361	1.216.388.070

(a) Kocaeli Şekerpınar Projesi B Blok'un gerçeğe uygun değeri 7 Aralık 2015 tarihinde inşaat seviyesine göre hesaplanmıştır. Projenin tamamlanması durumunda tahmini değeri 75,103,257 TL olup bu sebepten dolayı değer düşüklüğü karşılığı söz konusu değildir

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER BİNALAR

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 değerlendirilmek 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, 16 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 30,000,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank ve Halk Faktoring AŞ'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,380,406 TL kira geliri elde etmiştir. Şirket'in Halk Faktoring AŞ ile kira sözleşmesi 31 Ocak 2015 tarihinde sona ermiştir.

İstanbul Salıpazarı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmek 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, 30 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 46,680,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 691,281 TL kira geliri elde etmiştir. Şirket' in Halkbank ile sözleşmesi 14 Aralık 2015 tarihinde sona ermiştir. Şirket, Salıpazarı Binası'nın otel olarak kullanılması için Beril Otelcilik Turizm ve Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamıştır. Binanın niteliğinin otele dönüştürülmesi sürecinde 12 aylık tadilat dönemi süresince aylık 10,000 Euro + KDV kira tahsilatı yapılmıştır.

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 irtifakı kurulmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmek 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, 20 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 21,382,200 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,244,056 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, 18 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,200,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,224,831 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 değerlendirilmek 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, 26 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 22,000,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,330,942 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, 25 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,030,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazın ikinci ve üçüncü katını Emekli Sandığı Vakfı ("Emekli Sandığı")'na, diğer kısımlarını ise Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,084,628 TL kira geliri elde etmiştir. Şirket'in Emekli Sandığı Vakfı ile olan kira sözleşmesi 20 Şubat 2015 tarihinde sona ermiştir.

İstanbul Etiler Binası

İstanbul Etiler Binası, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, 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, 25 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16,200,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 972,361 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul Şişli Binası

İstanbul Şişli Binası, İstanbul ili, Şişli ilçesi, 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, 25 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14,325,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 970,360 TL kira geliri elde etmiştir.

İzmir Konak Binası-2

İzmir Konak Binası, İzmir ili, Konak ilçesi, 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, 20 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,470,000 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 2015 tarihinde başlayıp

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 872,711 TL kira geliri elde etmiştir.

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, 18 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,000,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,047,038 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, 10 Aralık 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 20,865,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,240,450 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, 3 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11,860,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 787,082 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, 18 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,000,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 669,246 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, 26 Ekim 2015 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,544,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 820,300 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, 26 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,000,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 548,998 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 vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 2 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 18,690,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 614,350 TL kira geliri elde etmiştir.

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 vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Ekim 2015 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,032,500 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 741,436 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 değerlendirilmesi üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 18 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 7,650,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 622,198 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 değerlendirilmesi üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 10,975,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 708,558 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 değerlendirilmesi üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 24 Kasım 2015 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 8,200,000 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 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 492,180 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. (Not 13).

SPK tarafından değerlendirilmesi üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 16 Kasım 2015 tarihli raporuna göre Halkbank Finans Kule için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 204,739,880 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 15,371,200 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 değerlendirilmesi üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 7 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Park Dedeman Levent Otel'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 145,107,568 TL'dir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 4,835,743 TL'dir.

Kocaeli Şekerpinar Projesi A Blok

Şekerpinar A Blok, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpinar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 14.10.2015 tarihinde Şekerpinar A Bloğun 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 7 Aralık 2015 tarihli rapora göre Şekerpinar Projesi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 82,521,600 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 3,762,313 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 2 Ekim 2015 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 4,177,025 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 20,535 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 02 Ekim 2015 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 649,863 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde elde edilen kira geliri 12,000 TL'dir.

YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR

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, 19 Kasım 2015 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 632,096,740 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.

Kocaeli Şekerpinar Projesi B Blok

Şekerpinar Arsa, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpinar 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. Kısım olan A Blok tamamlanmış bina olarak sınıflandırılmıştır. Projenin 2. Kısım olan B Blok için yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 7 Aralık 2015 tarihli rapora göre Şekerpinar Projesi'nin mevcut inşaat seviyesine göre gerçeğe uygun değeri 67,592,931 TL olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlanması ile gerçeğe uygun değeri 75,103,527 TL olacaktır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	31.442.378	25.573.539
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	107.116.477	6.823.785
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	46.780.737	575.785
Toplam	185.339.592	32.973.077

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Maliyet				
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

Şirket 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 23,107 TL'lik maddi duran varlık alımı gerçekleştirmiştir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde bulunan toplam sigorta tutarı 1,400,000 TL'dir (31 Aralık 2014: 1,090,005 TL).

1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet				
Demirbaşlar	816.873	304.397	(1.857)	1.119.413
Özel maliyetler	659.382	1.945	--	661.327
	1.476.255	306.342	(1.857)	1.780.740
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(170.155)	(215.484)	636	(385.003)
Özel maliyetler	(208.640)	(271.702)	--	(480.342)
	(378.795)	(487.186)	636	(865.345)
	1.097.460	(180.844)	(1.221)	915.395

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Maliyet				
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

Şirket 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 38,718 TL'lik maddi olmayan duran varlık alımı gerçekleştirmiştir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde sigorta bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	227.361	489.317	--	716.678
	227.361	489.317	--	716.678
Tükenme payları				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(3.862)	(8.883)	--	(12.745)
	(3.862)	(8.883)	--	(12.745)
	223.499	480.434	--	703.933

13. FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

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

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıldan kısa	3.396.983	3.397.361
1-2 yıl arası	3.072.510	3.073.017
2-3 yıl arası	2.779.748	2.779.488
3-4 yıl arası	2.514.646	2.514.646
4-5 yıl arası	2.274.149	2.274.931
5 yıl ve 5 yıldan uzun	708.805	2.698.473
Toplam	14.746.955	16.737.916

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 Asmalimescit’de 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 2015 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 3 tane iş davası ve idari dava bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine 56.880 TL yükümlülük oluşturması öngörülmektedir.

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") 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 TRİ'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 TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

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

(a) Halkbank Finans Kuleinin finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150,000,000 TL (31 Aralık 2014: 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 2014: Yoktur) tutarında teminat mektubundan, Eskişehir projesi elektrik ve doğalgaz (31 Aralık: Yoktur) tedariki kapsamında taahhüt olarak verilen sırasıyla 149,255 TL ve 6,750 TL (31 Aralık 2014: 6,750 TL) tutarındaki teminat mektubundan, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 325,523 TL (31 Aralık 2014: 263,811 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 538,448 TL (31 Aralık 2014: 578,448 TL) tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır. Bizimtepe Aydos Projesi için yol katılım bedeli olarak 1,282,500 TL (31 Aralık 2014: Yoktur) tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dedeman Turizm Yönetimi AŞ(2)	12.710.400	5.641.400
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic Ltd.Şti(7)	15.000.000	--
K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. Ve Dış Tic. AŞ(1)	4.950.296	9.913.239
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. (8)	4.766.400	--
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic Ltd.Şti(7)	4.560.000	13.635.000
Biskon Yapı AŞ(3)	4.480.200	8.960.400
Ericsson Telekomünikasyon AŞ(1)	3.145.824	9.245.910
İlgazlar İnşaat Tic. Ve San. AŞ(6)	2.751.981	5.189.392
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic. AŞ(4)	760.000	569.000
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ(5)	412.503	300.000
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti.(7)	368.100	--
Borusan Makine ve Güç Sistemleri San.ve Tic. AŞ(1)	303.143	717.586
Megapol Mühendislik Tic. AŞ(1)	198.000	243.000
Mutlu Çilingiroğlu Mimarlık İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.(7)	160.500	--
Proplan Proje Yönetim AŞ(6)	73.800	124.181
Seyaş Sey Mimarlık Mühendislik Müşavirlik AŞ(4)	--	3.950.000
Diğer	750.119	310.618
Toplam	55.391.266	58.799.726

(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 proje, mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

(3) Şirket "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşini" 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 A.Ş.şirketin kiracısıdır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

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

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatları karşılığı	151.665	130.142
Toplam	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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İskonto oranı	%4.72	%2.83
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6.00	%6.00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%96	%96

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR

Peşin ödenmiş giderler

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

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

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla verilen avanslar, Kocaeli Şekerpinar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında gerçekleşen mimari ve mühendislik yüklenici firmasına verilen 680,927 TL tutarındaki avans, İFM projesi kapsamında mimari ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 411,496 TL tutarındaki avans ve Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 6,449,902 TL tutarındaki avansın oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla verilen avanslar, Kocaeli Şekerpinar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında gerçekleşen mimari ve mühendislik yüklenici firmasına verilen 9,539,007 TL tutarındaki avans, Dedeman Otel Projesi kapsamında gerçekleşen mimari ve mühendislik yüklenici firmalarına ödenen avans tutarı olan 5,394,588 TL tutarındaki avans, İFM projesi kapsamında mimari ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 1,868,291 TL tutarındaki avans, Eskişehir konut projesi kapsamında mimari ve mühendislik yüklenici firmaya verilen 2,802,496 TL tutarındaki avansın oluşmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar

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

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

Diğer Duran Varlıklar

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

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki arsa alımı ile oluşan 13,419,454 TL KDV alacağı, arsa üzerine inşa edilecek projenin uzun vadeli olması sebebiyle için diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

17. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Halkbank	A	1.58	11.739.936	1.58	11.027.324
Halkbank	B	70.38	522.939.741	70.38	491.197.355
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	A	0.04	280.377	0.04	263.358
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0.01	1	<0.01	1
Halka açık(*)	B	28.00	208.039.945	28.00	195.411.962
Ödenmiş sermaye		100.00	743.000.000	100.00	697.900.000

(*) Halkbank'ın halka açık kısmında 7.06 pay oranında 52,492,058 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2014: 42.620.098 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 yarıdan 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 itibarı değerinde 1,500,000,000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 743,000,000 TL itibarı değerinde 743,000,000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196,217,979 TL'si nakden 466,282,021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 80,500,000 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.

17.2 Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, 20,946,784 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2014: 19,675,318 adet). Şirket'in 31 Aralık 2015 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	--
Toplam geri alınmış paylar		20.946.784	1.18	24.809.533

17.3. Pay ihraç primleri/iskontolar

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 katılan 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 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 32,833,600 TL tutarındadır (31 Aralık 2014: 28,363,063 TL).

17.5. Temettü

17 Nisan 2015 tarihi itibarıyla, Şirket, ortaklarına 2014 yılı dağıtılabılır dönem karından 5,960,066 TL temettü dağıtılmasına karar vermiştir. Temettü tutarının 168,035 TL'si kendi iktisap ettiği hisse senetlerine ait olduğundan Şirket, net 5,792,040 TL tutarında temettü dağıtmıştır (2014: 2,922,142 TL).

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Konut satış gelirleri	55.429.807	40.356.205
Kira gelirleri	42.065.203	29.962.463
Diğer gelirler	6.133	--
Toplam gayrimenkul gelirleri	97.501.143	70.318.668
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	1.462.628	2.737.183
Mevduat faiz gelirleri	570.344	6.340.887
Satılmaya hazır finansal varlık faiz gelirleri	--	1.746.938
Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık faiz gelirleri	--	5.452.279
Temettü gelirleri	--	15.162
Diğer gelirler	121.996	--
Toplam borçlanma araçları gelirleri	2.154.968	16.292.449
Toplam hasılat	99.656.111	86.611.117

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Konut satış maliyeti	26.930.338	11.011.823
Amortisman giderleri	2.709.746	1.160.620
Emlak vergisi giderleri	632.991	594.004
Diğer	735.653	236.716
Toplam gayrimenkul gelirleri maliyeti	31.008.728	13.003.163
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan zararlar	464.620	1.456.206
Komisyon ve işlem ücreti giderleri	52.386	190.220
Toplam borçlanma araçları maliyeti	517.006	1.646.426
Toplam satışların maliyeti	31.525.734	14.649.589

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Personel giderleri	5.728.391	5.099.818
Amortisman giderleri	557.026	496.069
Dışarıdan sağlanan faydalar	473.836	560.956
Kira giderleri	451.289	415.739
Danışmanlık gideri	443.144	454.442
Reklam ilan giderleri	388.521	452.694
Vergi, resim ve harç giderleri	357.229	397.219
Seyahat ve araç giderleri	248.172	293.434
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	159.133	162.259
Bakım ve onarım giderleri	34.385	21.733
Bağış ve yardım giderleri	--	2.000.000
Sponsorluk giderleri	--	539.835
Diğer giderler	38.226	29.845
Toplam	8.879.352	10.924.043

Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Maaşlar ve ücretler	4.072.373	3.774.656
SGK işveren payı	635.332	520.274
Huzur hakkı ücretleri	267.239	256.315
Diğer	753.447	548.573
Toplam	5.728.391	5.099.818

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve diğer giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı geliri	667.142	9.365.000
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(871.135)	(7.271.997)

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Faiz giderleri	1.623.127	1.783.342
Toplam	1.623.127	1.783.342

22. GELİR VERGİLERİ

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

23. 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 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Net dönem kar	57.423.905	61.347.146
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	743.000.000	743.000.000
Pay başına kazanç (TL)	0,07729	0,08256

24. 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.

24.1. 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 gayrimenkul portföyünün büyük kısmını, ana hissedarına, grup şirketlerine ve kamu kuruluşlarına kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracıardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıklar aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar							
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
31 Aralık 2015	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 değer 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									
	Ticari alacaklar			Diğer alacaklar			Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf		İlişkili taraf	Diğer Taraf					
31 Aralık 2014										
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 değer in 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.



24.2. 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 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

24.3 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2015 (TL Tutarı)	31 Aralık 2014 (TL Tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	889.359	5.901.343
Toplam yabancı para pasifler	(916)	(1.372.565)
Net pozisyon	888.443	4.528.778

	31 Aralık 2015				31 Aralık 2014			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Dolar	Avro	GBP	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Dolar	Avro	GBP
1. Ticari alacaklar	889.359	305.874	--	--	1.424.338	614.230	--	--
2a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--	91.233	38.332	500	260
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--	4.332.437	1.868.316	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	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	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	916	315	--	--	--	--	--	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	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	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	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)	888.443	305.559	--	--	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 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	15.245.167	45.831.057
<i>Vadeli mevduat</i>	15.245.167	7.902.288
<i>Banka bonosu</i>	--	34.841.163
<i>Kira sertifikaları</i>	--	3.087.606
Finansal yükümlülükler	14.746.955	16.737.916

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

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

24.4. 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.

25. 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 2015 tarihi 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.

	Not	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
		Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal Varlıklar					
Ticari alacaklar	7	29.110.237	28.929.857	12.301.751	12.254.151
Finansal Yükümlülükler					
Alınan krediler	13	14.746.955	14.669.334	16.737.916	16.635.443

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 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 olmamasına 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.

Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

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.

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.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Banka bonosu	--	--	--	--
Toplam finansal varlıklar	--	--	--	--

31 Aralık 2014	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Banka bonosu	34.841.163	--	--	34.841.163
Kira sertifikası	3.087.606	--	--	3.087.606
Toplam finansal varlıklar	37.928.769	--	--	37.928.769

26. 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 2015 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 2014: Uyumsuzluk yoktur):

Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	16.436.458	46.587.030
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	887.066.081	816.622.098
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		71.213.238	65.197.538
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	974.715.777	928.406.666
E Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	14.746.955	16.737.916
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	879.448.866	827.793.895
Diğer kaynaklar		80.519.956	83.874.855
D Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	974.715.777	928.406.666
Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (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)	15.638.727	8.326.483
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	99.807.018	849.009
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%91,01	%87,96
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%1,69	%5,02
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştiraker, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%13,03	%2,12
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%1,60	%0,90





HER PROJESİYLE BİRLİKTE BÜYÜYÜYÜZ

Kurulduğu günden bugüne emin adımlarla ilerleyen Halk GYO, İstanbul Uluslar arası Finans Merkezi Projesi'nin (IFM) en büyük paydaşlarından biri...

Düzenli kira geliri elde ettiği 23 adet gayrimenkulüne Park Dedeman Levent Oteli'ni ve Şekerpınar Bankacılık Üssü'nü ekleyen, satışları devam eden Referans Bakırköy, Eskişehir Panorama Plus konut projeleri ile karlılığına güç katan Halk GYO, Sancaktepe'de hayata geçirdiği Bizimtepe Aydos konut projesi ile de portföyünü büyütüyor.

Halk GYO etkin ve karlı yönetim stratejisi ile geleceğe yatırım yapmaya devam ediyor...



Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No: 1
34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İstanbul
T.0 216 600 10 00 F.0 216 594 53 72
www.halkgyo.com.tr