



2017 FAALİYET RAPORU

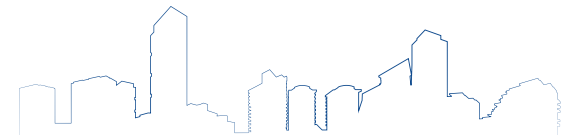
Istanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos Konut  
Plus - Park Dedeman Levent Otel - Şekerpinar Pro  
Projesi - İzmir Alsancak Projesi - İstanbul Finans M  
Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Park Dede  
Konutları Projesi - Salıpazarı Otel Projesi - İzmir  
Tepe Aydos Konut Projesi - Referans Bakırköy - E  
Otel - Şekerpinar Projesi - Şehristan Konutları P  
Projesi - İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Ay  
Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -  
Istanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos Konut  
Plus - Park Dedeman Levent Otel - Şekerpinar Pro  
Projesi - İzmir Alsancak Projesi - İstanbul Finans M  
Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Park Deder  
Konutları Projesi - Salıpazarı Otel Projesi - İzmir  
Tepe Aydos Konut Projesi - Referans Bakırköy - E  
Otel - Şekerpinar Projesi - Şehristan Konutları P  
Projesi - İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Ayc  
Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -

Referans Bakırköy - Eskişehir Panoram  
Şehristan Konutları Projesi - Salıpazarı Ote  
Bizimtepe Aydos Konut Projesi - Referan  
man Levent Otel - Şekerpınar Projesi - Şehrista  
Alsancak Projesi - İstanbul Finans Merkezi - Bizim  
Eskişehir Panorama Plus - Park Dedeman Lever  
rojesi - Salıpazarı Otel Projesi - İzmir Alsanca  
dos Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişeh  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi  
Projesi - Referans Bakırköy - Eskişehir Panoram  
rojesi - Şehristan Konutları Projesi - Salıpazarı Ote  
erkezi - Bizimtepe Aydos Konut Projesi - Referan  
man Levent Otel - Şekerpınar Projesi - Şehrista  
Alsancak Projesi - İstanbul Finans Merkezi - Bizim  
Eskişehir Panorama Plus - Park Dedeman Lever  
rojesi - Salıpazarı Otel Projesi - İzmir Alsanca  
dos Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişeh  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi

# İÇİNDEKİLER

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI	6	V - PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	47
GENEL MÜDÜR MESAJI	8	Gayrimenkul Tablosu	47
I- ŞİRKET PROFİLİ	10	Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler	49
Şirket Hakkında	10	Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler	50
Yönetim Kurulu	13	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	51
Yönetim Kadrosu	23	Tamamlanan Projeler	52
Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	24	Devam Eden Projeler	62
II - 01 OCAK 2017 - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	28	Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler	76
Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri	28	VI - HİSSE PERFORMANSI	78
Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler	29	VII - RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI	79
III - 01 OCAK 2017 - 31 ARALIK 2017 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	36	VIII - HİZMET ALINAN ŞİRKETLER	80
Portföye ve Şirket Faaliyetlerine İlişkin Çalışmalar	36	IX - DİĞER KONULAR	81
Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları	38	X - HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	85
İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu)	39	Ek 1: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetler	86
IV - FİNANSAL PERFORMANS	45	Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu - 2018	102
Başlıca Finansal Göstergeler	45	Ek 3: Bağımsız Denetim Raporu	122
2017 Gerçekleşmeler & 2018 Hedefler	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.



# YÖNETİM KURULU BAŞKANIMIZDAN...

*Değerli Ortaklarımız,*

*2016 yılında yaşadığımız zorlu sürecin ardından, 2017 yılında istikrarlı bir büyüme imza atan Ülkemiz ekonomisi, son verilerle %11'i aşan büyüme rakamı ile G20 ülkelerinin tamamından daha iyi bir performans sergiledi.*

*Bu süreçte gayrimenkul sektörü ise, doğası gereği artarak devam eden talep faktörüne ek olarak, planlanan ve inşası devam eden mega yatırımlarla Türkiye ekonomisine ivme kazandırmaya devam etti. Etkisi yıl boyunca süren maliyet artışları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara rağmen sektör, büyüme hedeflerini yakalamayı başardı.*

*Sektör genelinde 2017 yılında elde edilen başarılar ve görülen eksiklikler, gayrimenkul sektörünün 2018 yılı gündeminde, kentsel dönüşüm, gayrimenkule dayalı finansal ürünlerin yaygınlaştırılması ve konut kredilerinde aylık yüzde 1'den düşük faiz oranlarının tekrar yakalanması gibi unsurların önemli olacağını göstermektedir.*

*Özellikle gayrimenkule dayalı finansal ürünlerin yaygınlaşması sektörün gerçek potansiyelini ortaya çıkarması, sermayenin tabana yayılması ve ülke ekonomisine olan katkısının artması noktasında çok önemli bir gelişme olacak. Türkiye'de ilk GYO sukuk ihracını gerçekleştiren Halk GYO, ilerleyen dönemlerde gayrimenkule dayalı finansal ürünlerin yaygınlaşması yönünde öncü çalışmalarını sürdürecektir.*

*Halk GYO olarak bizim en büyük başarımız; müşterilerimiz, çalışanlarımız ve yatırımcılarımız başta olmak üzere tüm paydaşlarımızın bize göstermiş olduğu güven ve teveccühtür. Bu doğrultuda her zaman öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır.*

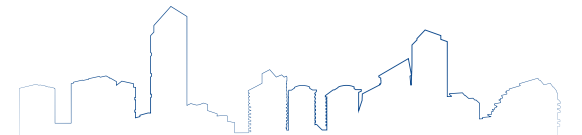
*Bu hedefe doğru yol alırken, bize güvenen pay sahiplerimize ve emeğini ortaya koyan tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım. 2018 yılının, ülkemiz, sektörümüz ve şirketimiz adına başarılarla dolu bir yıl olmasını dilerim.*

*Saygılarımla,*

*Halk GYO olarak bizim en büyük başarımız; müşterilerimiz, çalışanlarımız ve yatırımcılarımız başta olmak üzere tüm paydaşlarımızın bize göstermiş olduğu güven ve teveccühtür.*



R. Süleyman ÖZDİL  
Yönetim Kurulu Başkanı



# GENEL MÜDÜRÜMÜZDEN...

Değerli Paydaşlarımız,

Gayrimenkul sektöründe hanemize yeni başarılar eklediğimiz dopdolu bir yılı daha geride bıraktık. Sektör olarak yıl boyunca yaptığımız işlerle ülkemizin kalkınma yolculuğuna önemli katkılar sağladık. Bu süreçte hız kesmeden devam eden yatırımlar ve artan talep ile ulaşılan rekor satış rakamları, sektörümüzün dinamizmini artırarak sürdürdüğünü göstermektedir.

2017 yılını değerlendirdiğimizde, sektörde her ne kadar lokasyon ve proje bazında birtakım sorunlar olduğu dile getirilse de, genel anlamda satışların yükseldiğini görüyoruz. 2017 yılı boyunca süren konut seferberliği, satış kampanyaları, tapu harcı, damga vergisi ile KDV'nin yüzde 18'den yüzde 8'e çekilmesi gibi olumlu uygulamaların, yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul sektörüne olan ilgisini artırdığını gördük.

Bu sayede, 2017 yılsonunda satılan konut sayısı 2016 yılına göre yüzde 5,1 artış göstererek 1 milyon 410 bin rakamlarına ulaştı. Aynı süreçte, yabancıların konut edinmesine ve vatandaşlık hakkı verilmesine ilişkin düzenlemeler ile yabancı uyruklu vatandaşlara satılan konut sayısı da yüzde 22,2 oranında artış gösterdi.

Bulunduğu coğrafyadaki olumsuz gelişmelere rağmen Ülkemiz de istikrarlı ekonomik büyümesini sürdürmeye devam etti. 2017 yılı üçüncü çeyrek rakamlarına göz attığımızda ülkemiz GSYİH'sinin geçen yılın aynı dönemine kıyasla %11,1 oranında büyüdüğünü ve geçen çeyreklere göre de büyüme hızını koruduğunu görmekteyiz. Aynı dönemde inşaat sektörümüzün büyüme hızı ise %18,7 düzeyine ulaşmış ve GSYİH dan aldığı pay %6,7 olarak gerçekleşmiştir.

Değerli Ortaklarımız,

Halk GYO olarak bizler de 2017 yılında hayata geçirdiğimiz prestijli projelerin yanında reel ekonomiye dayalı ürünlerle paydaşlarımıza değer katmayı sürdürdük. Gayrimenkule dayalı finansal ürünlerin çeşitlendirilmesi konusunda Halk GYO olarak sektördeki öncü çalışmalara imza attık. Geride bıraktığımız yılda 100 milyon TL nominal değerli 87 gün vadeli kira sertifikası ihracını tamamlayarak "**Türkiye'nin ilk GYO Sukuk İhracı**"nı gerçekleştirdik. Sukuk ihracı ile Türkiye gayrimenkul sektörünün finansal ürün çeşitliliğinin artmasına katkı sağladık.

2010 yılında başladığı faaliyetlerini büyük bir titizlikle sürdürerek kısa bir süre içinde Türkiye gayrimenkul sektörünün en güçlü aktörlerinden bir olmayı başaran şirketimiz, bu dönemde de "doğru lokasyonda, doğru proje" anlayışı ile çalışmalarına hız kesmeden devam etti.

En büyük paydaşlarından biri olduğumuz İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi dahilinde yapımını üstlendiğimiz 34 ve 46 katlı iki ofis kulesi ile 8'er katlı üç ticari binamızın inşaat süreci yıl boyunca devam etti. Türkiye'nin finansal anlamda cazibesini yükseltmeyi öngören, küresel merkez olmayı hedefleyen, kamu bankaları ve kurumlarını bir araya getirecek İstanbul Uluslararası Finans Merkezi, ülkemize uluslararası saygınlık katacak büyük bir projedir. Proje, hayata geçirildiğinde, ülkemizde yeni istihdam olanakları yaratılmasına ve ekonomik büyümeye katkı sağlayacaktır. 2019 yılsonunda tamamlanması ve 2020 yılında hayata geçmesi planlanan mega projenin ve yaratacağı katma değer bir parçası olmaktan gurur duyuyoruz.

2017 yılı aynı zamanda portföyümüze yeni bir şehirde yepyeni bir proje eklediğimiz bir dönem oldu.



Bu dönemde Teknik Yapı ile yeni bir işbirliğine imza attık. İhale şartlarına uygun olarak ticaret, konut ve turizm alanlarından oluşacak karma özelliklerle inşa edilecek Alsancak Projesi, Ege'nin İncisi İzmir'i daha da güzelleştirecek bir iş olacak. Projede kültürel fonksiyonları barındıracak yapılar, park, otel, ibadet alanı, ofis ve konutlar yer alacak. İzmir şehrindeki ilk projemiz olan Alsancak Projesi ile bölgenin prestijli konut ihtiyacını da karşılayacağız.

Yıl boyunca, satış ve inşaat süreçleri devam eden projelerimizde de olumlu gelişmeler yaşadık. Vakıf GYO ortaklığıyla 2015 yılında hayata geçirdiğimiz ve Sancaktepe Aydos Ormanı'nın yanı başında yükselen Bizimtepe Aydos projemizde sona yaklaştık. Teslimleri Mayıs ayında başlayacak olan projemizde yıl sonu itibariyle %71 satış rakamına ulaştık.

2016 yılında Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat ile hayata geçirdiğimiz Şehristan Konutları projemiz ise şimdiden Erzurum'un marka projeleri arasında yerini aldı. Yılı sonu itibariyle %51 satış rakamına ulaştığımız bu projemizde de teslimler Mayıs ayı itibariyle başlayacak.

Kıymetli Paydaşlarımız,

Güçlü işbirlikleriyle portföyümüzü zenginleştirdiğimiz, sukuk ihracı ile Türkiye'de bir ilki gerçekleştirdiğimiz 2017 yılını başarılarla dolu bir finansal tabloyla tamamladık. 2017 yılsonunda şirketimizin oniki aylık toplam hasılatı 82,2 milyon TL olurken, net karımız geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 134 oranında artarak 252,1 milyon TL rakamına yükseldi.



Dr. Feyzullah YETGİN  
Genel Müdür ve  
Yönetim Kurulu Üyesi

Aynı dönemde aktif büyüklüğümüz 2,4 milyar TL olarak gerçekleşirken, özkaynaklarımız ise 1,9 milyar TL'ye ulaştı. Geçen yılsonunda öngördüğümüz yaklaşık %8 ortalama aktif karlılık hedefimizi yıl boyunca sergilediğimiz başarılı performansımız ile %11,91 seviyesinde gerçekleştirdik. Sektörümüze ve siz kıymetli paydaşlarımıza değer katmanın gururunu yaşadık. Gelecek dönemde de temel prensiplerimize bağlı kalarak imza atacağımız işlerle gayrimenkul sektörünün ülkemizin lokomotif faaliyet alanlarından biri olmasına katkı sağlayacak, hayata geçireceğimiz projelerimizle şehirlerin modern bir görünüme kavuşmasında aktif rol oynayacağız.

Tüm bu süreçlerde ve faaliyetlerimizde Şirketimizden gücünü ve desteğini esirgemeyen ana ortağımız T. Halk Bankası A.Ş.'ne, değerli Yönetim Kurulu Üyelerimize, kıymetli çalışanlarımıza ve Şirketimize duydukları güven ile bizlerle yan yana yürüyen tüm paydaşlarımıza saygı ve şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,



## ŞİRKET PROFİLİ

### Şirket Hakkında

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

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

2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirketimiz, 2017 yılını, 2,4 milyar TL'ye yaklaşan aktif ve 1,9 milyar TL'ye yaklaşan özkaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

**Merkez Adresi**

Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774  
Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL

**Telefon Numarası**

0 216 600 10 00

**Faks Numarası**

0 216 594 53 72

**İnternet Adresi**

[www.halkgyo.com.tr](http://www.halkgyo.com.tr)

**Ticaret Sicil No**

İstanbul / 751122

**Mersis No**

0456046607600015

### Vizyon

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

### Misyon

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

### Strateji

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

**2010 - 2011**

**Ekim 2010**  
Kuruluş

**Nisan 2011**

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

**Eylül 2011**

Bakırköy arsasının portföye katılması

**Aralık 2011**

Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması

*\*Gayrimenkul satışının karlılığı yaptığı katkı ile ilk mali yılda (2011) 30 milyon TL net kar elde edilmesi...*

**2012****Ocak 2012**

Eskişehir arsasının portföye katılması

**Şubat 2012**

Bakırköy arsasının, minimum 90,5 milyon TL net garanti gelir ile ihale edilmesi

**Nisan 2012**

Dedeman Grubu ile Levent otel binası için 10 yıllık kiralama sözleşmesi imzalanması

**Eylül 2012**

Kocaeli Şekerpınar arsasının portföye katılması

**Eylül 2012**

Şirketimiz Genel Müdürlüğü'nün, Şerifali bölgesine taşınması

**2013****Ocak 2013**

Park Dedeman Levent Otel projesine başlanması

**Ocak 2013**

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

**Şubat 2013**

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

**Nisan 2013**

Eskişehir Panorama Plus konut projesine başlanması

**Ağustos 2013**

Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin (A Blok) yapı izin ruhsatının alınması ve inşasına başlanması

**Aralık 2013**

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

**2014****Ocak 2014**

Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

**Mart 2014**

Şekerpınar Ofis Bloğu (B Blok) projesi için inşaat ruhsatının alınması

**Eylül 2014**

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

**Ekim 2014**

Planlanan konut projesi kapsamında Adi Ortaklık adına 110 milyon TL'ye arsa satın alınması

**Aralık 2014**

IFM projesi için ÇED kararının alınması

**2015****Mart 2015**

Salıpazarı Binasının otel projesine dönüştürülmesi ve Beril Otelcilik ve Turizm Şirketi'ne 20 yılına kiralınması

**Haziran 2015**

IFM projesinin inşaat yapı izin ruhsatlarının alınması

**Temmuz 2015**

Park Dedeman Levent Otel Projesinin tamamlanması ve Dedeman Grubu'na teslimi, otelin hizmet vermeye başlaması

**Eylül 2015**

Panorama Plus projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

**Kasım 2015**

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

**Aralık 2015**

Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin (A Blok) Halkbank'a kiralınması

**2016****Erzurum 2016**

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

**Mayıs 2016**

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

**Haziran 2016**

IFM projesinde ana yüklenici seçimi için ihale sürecine başlanması

**Kasım 2016**

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

**Aralık 2016**

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

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

**2017****Ocak 2017**

Salıpazarı Otel Projesi için tadilat ruhsatının alınması

**Mayıs 2017**

Halk Ofis Şekerpınar binasının pazarlama süreci için danışman firma seçimi

**Temmuz 2017**

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

**Ağustos 2017**

İzmir Projesi için Teknik Yapı ile Adi Ortaklık kurulması

**Ekim 2017**

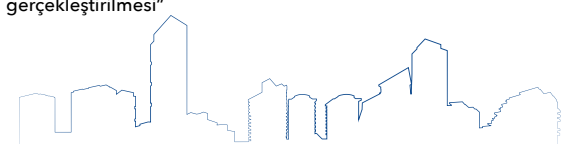
100 milyon TL'lik finansman bonusu ihracı

**Kasım 2017**

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

**Aralık 2017**

"Türkiye'nin ilk GYO Sukuk ihracının gerçekleştirilmesi"



# YÖNETİM KURULU



## YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, 3'ü bağımsız olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Üyelerden 1'i icracı, 5'i icracı olmayan üyedir.

Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Seçim Tarihi
Recep Süleyman ÖZDİL	Başkan	31.08.2015	15.06.2017
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan Vekili / Bağımsız Üye	14.05.2012	15.06.2017
Yunus KARAN	Üye	14.05.2012	15.06.2017
Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız Üye	10.04.2014	15.06.2017
Mehmet Nihat ÖMEROĞLU	Bağımsız Üye	15.06.2017	15.06.2017
Dr. Feyzullah YETGİN	Üye / Genel Müdür	18.07.2016	15.06.2017



### 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 Özdil, 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 Özdil, 28.08.2015 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş. ve 31.08.2015 tarihinden itibaren de Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.



### Yüksel GÖRGEÇ - YK Başkan Vekili - Bağımsız YK Üyesi

1960 yılında Osmanlı/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, eşzamanlı olarak Fonbank Yönetim Kurulu Üyeliği ve Star Grubu Medya Şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmüştür. Şirketimizde, 14.05.2012 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olan GÖRGEÇ, 06.04.2016 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.



### Yunus KARAN - YK Üyesi

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

**Yahya BAYRAKTAR - Bağımsız YK Üyesi**

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

**Mehmet Nihat ÖMEROĞLU - Bağımsız YK Üyesi**

1947 yılında Antakya’da doğdu. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesini bitirdikten sonra 1975’te Hakim olarak atandı. Uzun yıllar sürdürdüğü hakimlik görevinden sonra 2003-2005 yılları arasında Adalet Bakanlığı’nda Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü ve Ceza İşleri Genel Müdürlüğü görevlerini yürüttü. 2005 yılında Yargıtay üyesi olarak seçildi. 2012 yılında emekli oldu. Kasım 2012’de TBMM Genel Kurulunca ilk Kamu Baş denetçisi olarak seçildi ve dört yıl görev yaptı. 8 Haziran 2017 tarihinden itibaren Türkiye Halk Bankası A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan ÖMEROĞLU, 15 Haziran 2017 tarihinden itibaren de Halk GYO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

**Dr. Feyzullah YETGİN - YK Üyesi - Genel Müdür**

1970 yılında İstanbul’da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye Bölümü’nden mezun oldu. Aynı üniversitenin Çalışma Ekonomisi Bölümü’nde “Türkiye’de Leasing ve İstihdam” konulu tezi ile yüksek lisans çalışmasını tamamladı. “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Performans Değerlemesi ve Türkiye Uygulaması” konulu tezi ile Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Anabilim dalında doktorasını 2002 yılında tamamlayan YETGİN, 2012 yılında Finans Anabilim dalında Doçent unvanı aldı. 1989 yılında Kale Kimya A.Ş.’de başladığı iş hayatına farklı leasing şirketlerinde yöneticilik yaparak devam eden YETGİN, 2003-2009 yılları arasında T.C. Başbakanlık TOKİ İştiraki Emlak Konut GYO A.Ş.’de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Son olarak 2010-2016 yılları arasında Çalık Emlak ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.’de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan YETGİN, 18 Temmuz 2016 tarihinde de Halk GYO A.Ş. bünyesinde Genel Müdür olarak göreve başlamıştır. İş hayatına paralel olarak akademik çalışmalarda da bulunan YETGİN, 2004-2010 yılları arasında, Kadir Has Üniversitesinde Finans ve Bankacılık Yüksek Lisans programında “Mortgage ve Sekürütizasyon”, 2015-2016 yıllarında Gayrimenkul MBA programında “Gayrimenkule Dayalı Finansal Enstrümanlar” dersi vermiştir. Akademik dergilerde yayınlanmış makaleleri ile Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori - Uygulama) adlı kendisinin ve Gayrimenkul Değerlemesi konulu ortak yazılmış kitapları bulunmaktadır. Daha önceden GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) Eğitim ve Yayınlardan sorumlu Başkan Yardımcılığı görevini yürüten Dr. Feyzullah YETGİN, 2017 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul sonrası GYODER Başkanlığı görevini devralmıştır. 15 Haziran 2017 tarihinden itibaren de Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.



## YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN YETKİ VE SINIRI

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. 2017 Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

## YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Yönetim Kurulu, 2017 Ocak-Aralık hesap döneminde 34 kez toplanmış ve bu toplantılarda 68 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu toplantıları tüm üyelerin katılımı ile gerçekleşmiş ve kararlar oy birliği ile alınmıştır.



## YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANLARI SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

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

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

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,  
Bağımsız üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

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

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

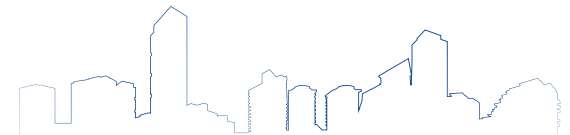
Halk GYO A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

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

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

15.06.2017

Yüksel GÖRGEÇ - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



## SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

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

Son beş yıl içerisinde, başta Halk GYO A.Ş.'nin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Halk GYO A.Ş.'nin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı 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 meslekî 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, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

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

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

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

15.06.2017  
Yahya BAYRAKTAR  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

## SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

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

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

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

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

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

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

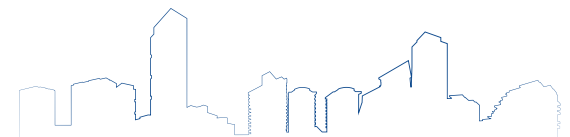
Halk GYO A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

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

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

beyan ederim.

23.06.2017  
Mehmet Nihat ÖMEROĞLU  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



## KOMİTELER

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 5 defa toplanıp, 5 adet karar almıştır.

### Denetimden Sorumlu Komite;

Çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite dönem içerisinde 9 defa toplanmış olup, 5 adet karar almıştır.

### Riskin Erken Tespiti Komitesi;

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

### Ücretlendirme Komitesi;

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları, Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlenir 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.

31.12.2017 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

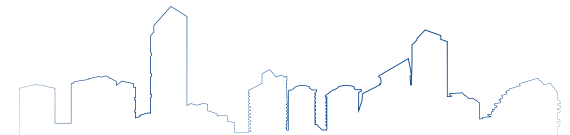
Adı Soyadı	Görevi
Yahya BAYRAKTAR	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yunus KARAN	Üye - Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur GÜNEY	Üye - Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı

## 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
M.Nihat ÖMEROĞLU	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yunus KARAN	Üye - Yönetim Kurulu Üyesi



## KOMİTELERİN ETKİNLİĞİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU DEĞERLENDİRMESİ

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, 5 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 ilişkileri 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 5 defa toplanmış olup, ilgili konular hakkında, Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 5 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 2016 yılı Olağan Genel Kurul'unda öneri olarak yer almış ve onaylanmıştır.

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



## YÖNETİM KADROSU

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

### Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri, \*\*İcra Kurulu Üyeleri Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcısı'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplamı 1.246.448.-TL'dir. (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 936.620.-TL)

### Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimizin 15.06.2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında 2017 yılı Yönetim Kurulu seçim sürecine ilişkin gündem maddesi oy çokluğu ile aşağıdaki şekilde onaylanmıştır.

- 1-) Sayın R.Süleyman ÖZDİL
- 2-) Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Bağımsız Üye)
- 3-) Sayın Yunus KARAN
- 4-) Sayın Yahya BAYRAKTAR (Bağımsız Üye)
- 5-) Sayın Mehmet Nihat ÖMEROĞLU (Bağımsız Üye)
- 6-) Sayın Öznur OZAR\*
- 7-) Sayın Dr. Feyzullah YETGİN (Genel Müdür)

Şirketimizin 19.06.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı neticesinde, seçimi yapılan Yönetim Kurulu'nun görev dağılımı ve komite üyeleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

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

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

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

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

Ücretlendirme Komitesi Üyeliklerine; Sayın Mehmet Nihat ÖMEROĞLU (Başkan) (Bağımsız Üye) ve Sayın Yunus KARAN (Üye)

Şirketimiz \*\*İcra Kurulu'nda Başkanlık görevine, Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn Yüksel GÖRGEÇ, İcra Kurulu Üyeliklerine ise Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Öznur OZAR ve Yönetim Kurulu Üyemiz ve Genel Müdürümüz Sayın Dr. Feyzullah YETGİN atanmıştır.

\*Sayın Öznur OZAR, 07.11.2017 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifaen ayrılmıştır.

\*\*Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 30.06.2016 tarih ve 88/178 sayılı kararı ile kurulan İcra Kurulu'nun da 31.12.2017 tarihi itibariyle fesh edilmesine karar verilmiştir.



## ŞİRKET SERMAYESİ ve ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

## SERMAYE BİLGİLERİ

Çıkarılmış Sermayesi 820.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi 1.500.000.000.-TL

	Grubu	Pay Oranı %	31.12.2017		31.12.2016	
			Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	12.956.591,734	1,58	12.482.570,061	
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	577.134.085,072	70,38	556.019.396,735	
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	309.433,865	0,04	298.113,138	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,234	<0,01	1,189	
Halka Açık Kısım*	B	28,00	229.599.888,095	28,00	221.199.918,877	
<b>Ödenmiş Sermaye</b>		<b>100,00</b>	<b>820.000.000,000</b>	<b>100,00</b>	<b>790.000.000,000</b>	

\*Halka açık kısımda 31.12.2017 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 60.387.844,574 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 23.117.577,711 adet nominal payı bulunmaktadır.



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

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

## SERMAYE ARTIRIMLARI

No	Tamamlanma Tarihi	Kaynak	Oran	Eski Sermaye	Yeni Sermaye	Nakit Kar (Temettü) Dağıtımlar
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	662.500.000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı karından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı karından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı karından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	820.000.000 TL	3,0 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 820.000.000 adet toplam payın, 13.266.026,833 adedi A, 806.733.973,167 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır. Şirketin A Grubu paylarının, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır.

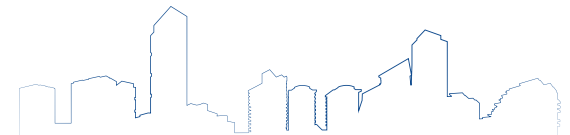
29 Ağustos 2014 tarihinde Şirketimiz ortaklarından Halk Sigorta A.Ş. ve Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'nin 1.-TL nominal değerli, halka kapalı ve nama yazılı A Grubu 263.358,46 adet payları, paylar üzerindeki tüm hak ve menfaatleri ile birlikte hisse alım/satım sözleşmesinin imzalandığı tarihteki borsa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

## SERMAYENİN % 10'UNDAN FAZLASINA SAHİP ORTAKLAR

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

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

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







## II - 1 OCAK 2017 - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

Dönem içerisinde;

**II-15.1a sayılı “Özel Durumlar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” ve VII-128.6a sayılı “Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ”de uygulamada karşılaşılan ihtiyaçlar çerçevesinde ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi doğrultusunda bazı değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu düzenlemeler 10/2/2017 tarihli ve 29975 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

**II-15.1a sayılı Özel Durumlar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile özetle;**

1. Özel durum açıklaması yapma yükümlülüğünün izahname/ihraç belgesinin onay tarihinden itibaren başlayacağı düzenlenmiştir.

2. Sermayeyi temsil eden paylar veya bu paylara dayalı sermaye piyasası araçlarına ilişkin olarak idari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişilerin yanı sıra ihraççının gerçek ya da tüzel kişi ana ortağının da yaptığı işlemlerin kamuya açıklanmasına ilişkin hüküm eklenerek açıklama zorunluluğunu doğuran bir takvim yılı içerisindeki işlem tutarı 250.000 TL’ye yükseltmiştir.

3. Kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcılarının yükümlülüğünün kapsamı nitelikli yatırımcılara satılmak üzere sermaye piyasası aracı ihraç eden payları borsada işlem görmeyen ihraççıların tabi olduğu hükümler ile eşitlenmiş, yurt içinde tahsisli olarak sermaye piyasası aracı ihraç eden ortaklıklar da aynı kapsam ile açıklama yükümlülüğüne tabi tutulmuştur.

4. Borsa İstanbul A.Ş. Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda işlem görecekt ortaklıkların, Özel Durumlar Tebliği’nin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere sermaye piyasası aracı ihraç eden payları borsada işlem görmeyen ihraççıların tabi olduğu kamuyu aydınlatma yükümlülükleri ile II-15.2 sayılı Payları Borsada İşlem Görmeyen Ortaklıklara İlişkin Özel Durumlar Tebliği’nin 5’inci maddesinin çeşitli hükümlerine tabi olacağı düzenlenmiştir.

5. Kurulun gerekli görmesi durumunda Türkçe’nin yanı sıra başka dillerde de açıklama yapılmasını talep edebileceği düzenlenmiştir.

6. II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği’nin 12 ve 22’nci maddelerinde düzenlenen ortaklıkların sermaye yapısına ve yönetim kontrolü değişikliklerine ilişkin yapılacak açıklamaların saat sınırı 08.00’den 09.00’a çıkarılmıştır.

7. Kamuyu aydınlatma uygulamalarının etkin bir şekilde yerine getirilmesi için gerekli prosedürlerin ihraççının yönetim kurulu tarafından belirleneceği düzenlenmiştir.

**VII-128.6a sayılı “Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” ile özetle;**

1. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi ile bağlantılı olarak sermaye piyasası araçları Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem gören yabancı ortaklıklar veya kuruluşlar tarafından yapılacak bildirimlerin sözleşme ile hizmet alınan üçüncü kişiler tarafından yapılabilmesi imkânı getirilmiştir.

2. Elektronik sertifikaların Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) yetkilerinin hangi durumlarda iptal edileceğine ve erişim iptaline hangi durumlarda son verileceğine ilişkin esasların, Kurulun uygun görüşü alınarak KAP işleticisi tarafından belirleneceği düzenlenmiştir.

**VII-128.2 sayılı “Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği”nde de uygulamada karşılaşılan ihtiyaçlar çerçevesinde bazı değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu düzenlemeler sırasıyla 07/03/2017 tarihli ve 29975 sayılı ve 29/11/2017 tarihli ve 30255 sayılı Resmi Gazete’lerde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

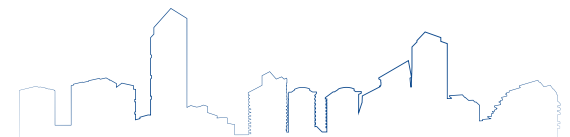
## EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

### Dünya Ekonomisi

Dünya ekonomisi açısından; Aralık ayında faiz artışına giden FED'in 2017 yılını üç artışla kapaması ve 2018 yılında da üç faiz artırımını olacağı öngörüsünü koruması, Ekim ayındaki toplantısında varlık alım programını 30 milyar Euro'ya düşürerek Eylül 2018'e uzatan Avrupa Merkez Bankası'nın henüz bir değişikliğe gitmemesi, Ocak 2018'deki toplantısında ise faizlerin bir süre daha düşük seviyelerde kalacağını açıklaması, 29 Mart'ta resmen başlayan Brexit müzakereleri ile İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden ayrılma tarihinin Mart 2019 olarak belirlenmesi, Japonya Merkez Bankası'nın varlık alım programına dair kararlarının yanı sıra İngiltere Merkez Bankası'nın 10 yıl aradan sonra ilk defa faiz artırmaması, erken seçime giden Japonya'da genel seçimleri Başbakan Abe yönetimindeki Liberal Demokratların tekrar kazanması, Trump'ın politikaları, sağlık ve vergi reformları ile bütçe tasarısı ve küresel piyasaların bunlara tepkisi, Körfez ülkelerinin Katar aleyhine yayınladıkları ortak bildiri, daha sonradan teklif ettikleri 13 maddelik talep listesinin Katar devleti tarafından reddedilmesi, ABD ve Katar arasında imzalanan Terörle Mücadele Mutabakatı, ABD'nin İran ve Rusya'ya yaptırımlarını genişletmesine ek olarak küresel tansiyonu yükselten Kuzey Kore'ye de uygulanan geniş yaptırımlar, Avrupa Birliği'nin de Rusya'ya uyguladığı yaptırımları 6 ay daha uzatması, Suudi Arabistan'da üst düzey isimlere yapılan gözaltı dalgaları, Suriye iç savaşı ve akabinde çoğu ülkeyi etkileyen mülteci süreci, küresel çapta yapılan terör saldırıları, İspanya ve Irak'ta gerçekleştirilen bağımsızlık referandumlarının evet ile sonuçlanması sonucu her iki ülkede çıkan karışıklıklar, ABD'nin Kudüs'ü İsrail'in başkenti olarak tanıma kararının Birleşmiş Milletler Genel Kurulu'nda reddedilmesi ve akabinde yaşanan gelişmeler, İran'da rejime karşı gerçekleştirilen protestolar, Almanya genel seçimleri ve yeni hükümetin kurulması, İsviçre'de gerçekleştirilen Davos ve Rusya'da gerçekleştirilen Soçi zirveleri 2017 yılında takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler oldu. ABD ve arz kısıtı kararına dâhil olmayan OPEC üyelerinin üretimi arttırmasıyla düşük seyreden petrol fiyatlarının; referandum sonrası Irak'ta oluşan karışıklık, Irma Kasırgası'nın ABD'de üretim durgunluğuna sebep olması, Suudi Arabistan ve İran'daki karışıklıklar ve OPEC'in üretim kısmı anlaşmasını 2018 yılsonuna kadar uzatmasıyla arz kısıtı beklentisi oluşmasına ek olarak küresel piyasalarda zayıflayan doların emtialara olan talebi arttırması sonucu, yükselerek 70 dolar/varil seviyelerine gelmesi de küresel piyasalar tarafından takip edilen bir diğer gelişme oldu.

İlk tahminlere göre, 2017'nin dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 büyüme açıklayan ABD'nin beklentilerden düşük kalan büyüme verisinin hız kesmesine karşın, kişisel tüketim harcamalarının yüzde 3,8 artarak 2016'nın ikinci çeyreğinden bu yana en hızlı yükselişini kaydettiği görüldü. Eylül ayında yüzde 2,2 artış hızını yakalayan enflasyon verisi ise Aralık ayında da yüzde 2,1 ile yüzde 2'lik hedefin üstünde kalmaya devam ederken, işsizlik oranı ise düşmeye devam ederek Ekim'de yüzde 4,1'e gerilemesinin ardından Aralık ayında bu seviyeyi korumayı başararak 2000 yılından beri en düşük seviyesine inmeyi başardı. 15 Mart'ta sona eren toplantısında politika faiz oranını 25 baz puan daha artırıp, yüzde 0,75-1,00 aralığına yükselterek 2017 yılının ilk faiz artırımını gerçekleştiren FED, Mayıs ayında değişiklik yapmamasının ardından, 13 Haziran'da beklentilere paralel olarak faizlerde artışa gitmiş ve faiz bandını yüzde 1,00-1,25 aralığına yükseltmişti. FED, 25-26 Temmuz, 19-20 Eylül ve 31 Ekim- 1 Kasım tarihlerindeki toplantılarında ise piyasa beklentileri doğrultusunda hareket ederek politika faizlerini değiştirmeden 12-13 Aralık'ta gerçekleştirdiği yılın son toplantısında faizlerde 25 baz puan daha artışa giderek bandı yüzde 1,25-1,50 aralığına yükseltti ve 2018 yılında üç kez faiz artırımına gidileceği tahmin edildi. Toplantının ardından FED açıklamasında, "Kasırgalarla ilgili aksaklıklar ve bunların giderilmesi, son aylarda ekonomik faaliyeti, istihdam ve enflasyonu etkiledi, ancak ulusal ekonomi için görünümü somut bir şekilde değiştirmede," dedi ve "ekonomiye yönelik kısa vadeli risklerin büyük ölçüde dengeli olduğu, ancak komitenin enflasyondaki gelişmeleri yakında izlediği" şeklinde Haziran ayından bu yana kullandığı söylemini tekrarladı.

Euro Bölgesi ise, ilk tahminlere göre 2017 yılı dördüncü çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,7 büyüyerek, 2017 yılını 2008 finansal krizinden beri en iyi performansı olan yüzde 2,5 büyüme ile tamamladı. Ocak ayında yüzde 9,6 olan işsizlik oranını yıl içinde düşürmeye devam ederek Kasım ayında yüzde 8,7 ile Ocak 2009'dan beri en düşük seviyeye getirmeyi başardı. Nisan ayında yüzde 1,9'a kadar çıkmayı başaran enflasyon oranı ise Haziran ayında yüzde 1,3 seviyesine kadar gerilerken Aralık ayında yüzde 1,4 artış hızı yakaladı.



Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan Avrupa Merkez Bankası (AMB), para politikasında Aralık ayında daralmaya giderek Mart'ta bitecek olan varlık alımını Aralık 2017'ye uzatmış ve aylık alım miktarını 80 milyar Euro'dan, Nisan'dan itibaren geçerli olacak şekilde, 60 milyar Euro'ya düşürmüştü. 2017 yılının başından bu yana genişleme politikasında ya da faizlerde değişikliğe gitmeyen Banka, 26 Ekim'de gerçekleştirdiği son toplantısında varlık alım programını Eylül 2018'e kadar uzatıp, 2018 Ocak - Eylül ayları arasında varlık alımlarını aylık 30 milyar Euro'ya indirdi. Görünümün kötüleşmesi halinde varlık alım programının boyutunun değişebileceği veya süresinin uzatılabileceği söylemini yineleyen Banka son toplantısında ise faizlerin bir süre daha düşük seviyelerde kalacağını vurguladı.

Ocak ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda IMF, gelişen ülkeler sayesinde global büyümenin ivme kazanmasının beklendiği, buna karşın yeni ABD yönetiminin politikalarına ve global yansımalarına yönelik belirsizliğin tahminleri zorlaştırdığını belirterek, 2017 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 3,4'te, 2018 yılını ise yüzde 3,6'da sabit bırakmıştı. Nisan ayında revizyona gittiği aynı raporda, dünya ekonomisinin sanayi ve ticaretteki konjonktürel toparlanmanın yanı sıra iyimser finansal piyasalar sayesinde ivme kazanabileceğine işaret ederek, bu yıla yönelik küresel büyüme beklentisini yüzde 3,4'ten yüzde 3,5'e revize edip, 2018 beklentisini ise yüzde 3,6'da sabit tutmuştu. Temmuz ayında da güncellemeye gittiği aynı raporda, dünya ekonomisindeki iyileşmenin ivme kazandığını vurguladı ancak küresel büyüme beklentilerinde bir değişikliğe gitmedi. Raporda, global ekonomik risklerin kısa vadede dengeli gözükmesine karşın orta vadede aşağı yönlü olduğuna da işaret edilirken, özellikle Trump yönetiminin ekonomik politikalarına ve ABD Merkez Bankası'nın sıkılaştırma hızına yönelik belirsizlik, Avrupa'da Brexit müzakereleri ve Çin'in artan kredi borcunun yarattığı finansal dengesizlikler öne çıkarıldı. Ekim ayında yayınladığı raporunda bir miktar daha toparlanma öngörerek, 2017 ve 2018 yıllarına yönelik küresel büyüme beklentilerini 0,1 puan artırarak sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 3,7'ye yükseltti. 2018 Ocak ayında yayınlanan son raporda ise 2017 büyümesi 0,1 puan yükseltilecek 3,7'ye, 2018-19 büyümesi ise 0,2 puan artırılarak 3,9'a revize edilirken, raporda Türkiye ve Polonya'nın bu büyümeyi sürükleyen iki ülke olduğu kaydedildi. Raporda ayrıca, artan ticaret ile ABD'nin vergi indiriminin 2018 ve 2019'u olumlu etkileyeceği, bunlara bağlı olarak yeni olumlu yönde revizelerin yapılmasının gerekebileceği de vurgulandı.

OECD ise Haziran ayında yayınladığı "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunda, Mart 2017'de açıklanan "Ara Dönem Ekonomik Görünüm" raporunda yapılan büyüme tahminlerini revize ederek, 2017 yılı küresel büyüme beklentisini yüzde 3,3'ten yüzde 3,5'e yükseltirken, 2018 beklentisini yüzde 3,6 olarak korumuştur. Raporda, tüketici ve iş dünyasının artan güveni, toparlanan istihdam, artan sanayi üretimi ve ticaret akışlarının iyileşmesinin büyümede ivme yaratacağına ve küreselleşmenin yararlarının geniş çapta paylaşılması için daha fazla çaba gerektiğine vurgu yapılmıştı. Eylül ayında açıkladığı "Ara Dönem Ekonomik Görünüm" raporunda ise, 2017 için dünya ekonomisine yönelik yüzde 3,5'lik büyüme tahminini korurken, 2018'e ilişkin büyüme tahminini ise yükselterek yüzde 3,7 olarak açıklamıştı. Bununla birlikte güçlü ve sürdürülebilir orta vadeli global büyümenin henüz sağlanmadığını ifade eden OECD, işletme yatırımları ve ticarete toparlanmanın sağlıklı bir verimlilik büyümesini devam ettirmek için ihtiyaç duyulandan zayıf olmayı sürdürdüğünü vurgulamıştı. Kasım ayında yayınladığı son raporda ise, küresel ekonomideki iyileşmenin güçlenerek sürdüğü ve genele yayılmaya devam ettiği belirtildi ve dünya ekonomisi için 2017 büyüme tahmini yüzde 3,5'den yüzde 3,6'ya çıkarırken, 2018 ve 2019 için büyüme tahminleri ise yüzde 3,7 ve yüzde 3,6'ya yükseltilmiştir. Raporda, gelişmiş ülkelerin para politikası desteğini azalttığı bu süreçte uzun vadeli büyüme potansiyelinin artırılması için yapısal ve mali eylemlerin yoğunlaştırılmasına ihtiyaç olduğuna da dikkat çekildi. OECD aynı raporunda, ABD için 2017 ve 2018 büyüme tahminlerini sırasıyla yüzde 2,1'den yüzde 2,2'ye ve yüzde 2,4'ten yüzde 2,5'e yükseltirken, Euro Bölgesi için 2017 büyüme tahminini yüzde 2,1'den 2,4'e ve 2018 büyüme beklentisini yüzde 1,9'dan 2,1'e çıkardı.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayınladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"nun Haziran 2017 yayınında, emtia fiyatlarının istikrar kazanmasını ve dünya ticaret hacminin artmasını göstererek, Ocak ayında yüzde 2,4 olarak belirlediği 2017 küresel büyüme beklentisini yüzde 2,7'ye yükseltirken, 2018 ve 2019 beklentisini yüzde 2,9 olarak sabit tutmuştu. 2018 Ocak ayında yayınladığı son raporunda ise hızlanan toparlanma çerçevesinde büyüme beklentilerini yukarı yönlü revize eden Dünya Bankası, küresel ekonominin 2017'de yüzde 3, 2018'de yüzde 3,1 ve 2019'da yüzde 3,0 büyümesini beklediğini açıkladı. Küresel büyümenin artan yatırımlar, sanayi üretimi ve ticaret hacmi sayesinde hızlandığı vurgulanan raporda, dünya ekonomisindeki toparlanmanın 2007-2008 finansal krizinden bu yana ilk kez geniş çaplı olduğuna işaret edildi.

## Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisinde; global piyasalar, kurdaki dalgalanmalar, TCMB'nin düşürmeye başladığı faizleri arttırması, Suriyeli mülteci süreci ve konuyla ilgili olarak AB ile yürütülen görüşmeler, Rusya ile normalleşen ilişkiler, Suriye ve Irak'a düzenlenen sınır ötesi hareketler, terör ile süren mücadele, OHAL döneminin altıncı kez 3 ay daha uzatılması, kabinede yapılan değişiklikler, ABD ile karşılıklı olarak vize başvurularının askıya alınmasının ardından krizin çözülmesi ve Türk Silahlı Kuvvetleri'nin (TSK) terörü temizlemeye yönelik Afrin'e düzenlediği Zeytin Dalı Operasyonu önemli ekonomik ve siyasi gündem maddeleri arasında yerini aldı.

Zincirleşmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2017 ilk çeyreğinde ve ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sırasıyla yüzde 5,3 ve yüzde 5,4 büyüme gösteren Türkiye ekonomisi, üçüncü çeyrekte ise son 6 yılın en hızlı büyümesi gerçekleştirerek, geçen yılın aynı dönemine yüzde 11,1 oranında büyüdü. Büyümeye en önemli katkı ise mal ve hizmet ihracatından geldi.

Ocak ayında yüzde 11,8 seviyelerini gören işsizlik oranı, Ekim ayında yüzde 10,3 seviyesinde açıklandı. Bu düşüşte, yıl başında başlatılan Millî İstihdam Seferberliği'nin yanı sıra, yeni alınan işçilerin vergilerinin devlet tarafından karşılanması ve işsizlik fonundan istihdamı desteklemek için ayrılan oranının yüzde 30'dan yüzde 50'ye yükseltilmesi gibi hükümet teşviklerinin etkisi görüldü. Eylül 2017'de yayınlanan Orta Vadeli Plan (OVP 2018-2020) raporunda, önümüzdeki dönemde de özellikle kadınlarda olmak üzere işgücüne katılma oranındaki artış eğiliminin; nüfus baskısı, eğitim seviyesindeki iyileşme ve sosyal güvenlik reformları kaynaklı emeklilik yaşındaki artışların etkisiyle devam edeceği öngörüldürken, bunların etkisinin ise yüksek büyümenin sürmesinin yanı sıra, istihdama yönelik uygulanan program ve teşviklerin katkısıyla azaltılarak, işsizlik oranının 2017 yılında yüzde 10,8, 2018 yılında yüzde 10,5, 2019 yılında yüzde 9,9 ve 2020 yılında yüzde 9,6 olarak gerçekleşeceği tahmin edildi.

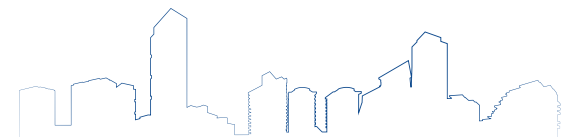
Yıllık TÜFE Aralık ayında yüzde 11,92, yıllık ÜFE ise yüzde 15,47 olarak açıklandı. Aylık yüzde 1,69 ile ve yıllık yüzde 18,24 ile en yüksek artış ulaştırma grubunda gerçekleşti. Yılın ilk 5 ayında yükseliş trendine girmesinin ardından Temmuz ayında yüzde 9,79 seviyelerine kadar gerileyen enflasyondaki bu yükselişte, TCMB'nin Aralık ayı "Aylık Fiyat Gelişmeleri" raporuna göre, enerji ve gıda enflasyonu gerilerken, temel mal enflasyonunda Türk lirasındaki birikimli değer kaybına bağlı olarak gözlenen yukarı

yönlü hareketin alt gruplar geneline yayılarak sürmesinin etkili olduğu vurgulandı. Banka ayrıca 2018 Ocak ayı Beklenti Anketi'nde, yılsonu enflasyon beklentisi yüzde 9,89 seviyesinden yüzde 9,55 seviyesine düşürdü.

2017 yılı Aralık ayında dış ticaret açığı, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 63,5 artarak 9 milyar 206 milyon dolara yükseldi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 8,6 artarken ithalat ise yüzde 25,4 oranında arttı.

2016 Temmuz ayındaki gelişmeler sonrası Türkiye notunu Ba1, görünümünü de "negatif" olarak belirleyen Moody's, 10 Nisan'da ekonomideki yavaşlamaya rağmen verilerin beklediklerinden güçlü gerçekleştiğini ve 4. çeyrek GSYH büyümesinin harcamalar analizine bakıldığında, hane halkı harcamasındaki düşüşün tersine çevrilmesindeki çabanın başarılı olduğunu belirtmiş ve Türkiye'nin bu yılki büyüme tahminini yüzde 2,2'den yüzde 2,6'ya, 2018 için de yüzde 2,7'den yüzde 2,9'a yükseltmişti. 22 Ağustos'ta Türkiye'nin not görünümünde değişikliğe gitmeyen Kuruluş, 30 Ağustos'ta yayınladığı "Küresel Makro Ekonomik Görünüm" raporunda ise Rusya ve İsrail'den gelen turist sayısının artışı, vergi indirimleri ve kredi teminatı gibi teşviklerin uygulanmasını, fiyat rekabeti çerçevesinde Avrupa Birliği'ne olan ihracatın artmasını gerekçe göstererek Türkiye ekonomisinin büyüme tahminini, bu yıl yüzde 2,6'dan yüzde 3,7'ye yükseltirken 2018 yılı için yaklaşık yüzde 3,2 büyüme öngördüklerini belirtti.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings (Fitch) 27 Ocak'ta TL'deki değer kaybı ve petrol fiyatlarının enflasyonu çift haneye itebileceğine dikkat çekerek kredi notunu "BB+" seviyesine düşürüp, not görünümünü ise "durağan" olarak belirledi. Bu kararının ardından kuruluş Mart ayında yayınladığı "Küresel Ekonomik Görünüm" Raporu'nda ise Türkiye ekonomisinde 2017 yılında ılımlı ekonomik iyileşmenin beklendiğini söylemiş ve büyümenin bu yılın sonunda yüzde 2,4, gelecek yılın sonunda ise yüzde 2,8 oranında gerçekleşeceğini öngörmüştü. Kuruluş, Haziran ayı "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunda ise Türkiye ekonomisinin 2017'de yüzde 4,7, 2018'de ise yüzde 4,1 büyüyeceğini öngörmüştü.



Revizyonla ilgili açıklamada, Türkiye ekonomisinin yılın ilk çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine göre yüzde 5 büyüme yakalayarak beklentileri aştığına dikkat çekmişti. Kuruluş 21 Temmuz'da açıkladığı değerlendirmesinde, Türkiye'nin notunda herhangi bir değişikliğe gitmeyerek Türkiye'nin, yüksek seviyedeki dış finansal hassaslıklar, belirgin siyasi ve jeopolitik riskler ve yüksek seyreden enflasyon ve makroekonomik volatilitenin karşısında düşük kamu borcu ve güçlü büyüme performansı ile dengelendiğini belirtti. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu, açıklamasında, Türkiye'de yapısal göstergelerinin eş ülkelere göre daha üstün olduğunu da altını çizdi. "Küresel Ekonomik Görünüm - Eylül 2017" raporunda ise büyüme performansının, geçici mali tedbirler ve KOBİ'lere borç vermeyi arttıran Kredi Garanti Fonu (KGF) taahhüdünde bir sıçrama da dahil olmak üzere, çeşitli hükümet teşvikleriyle desteklenmeye devam ettiğini ve güçlenen Euro Bölgesi ekonomisinin de büyüme performansında destekleyici bir rol oynadığına işaret ederek, 2017 yılı büyüme tahminini yüzde 4,7 düzeyinden yüzde 5,5'e yükseltti.

Diğer bir uluslararası derecelendirme kuruluşu olan Standart&Poor's (S&P) ise "BB"ye düşürdüğü, görünümünü de "negatif" olarak belirlediği Türkiye notunu Mayıs ayı değerlendirmesinde de korudu. Aynı raporda 2017 için büyüme beklentisini yüzde 2,4'den yüzde 2,6'ya çıkarırken, 2018 için ise yüzde 2,8 büyüme beklediğini açıkladı. Kasım ayındaki raporunda da not görünümünde herhangi bir revizeye gitmeyen kuruluş, Türkiye ekonomisinin güçlü mali hareketiyle darbe girişimine olumlu tepki verdiğinin vurgulayıp, enflasyon baskılarının yatışması durumunda Türkiye'nin görünümünün "durağana" revize edilebileceğinin altını çizdi.

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

%	Dünya Bankası		IMF		OVP		OECD	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Büyüme	6,7	3,5	5,1	3,5	5,5	5,5	6,1	4,9
Enflasyon	9,0	8,5	10,9	9,3	9,5	7,0	10,7	9,9
İşsizlik	-	-	11,2	10,7	10,8	10,5	10,8	10,7
Cari Denge/GSYH	-4,7	-5,5	-4,6	-4,6	-4,6	-4,3	-4,8	-4,6



## Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2017 yılı ilk çeyrekte yüzde 6,0 oranında büyürken, 2017 yılı ikinci çeyrekte ise yüzde 6,8, 2017 yılı üçüncü çeyrekte ise yüzde 18,7 oranında büyüdü. Sektör genel olarak en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti.

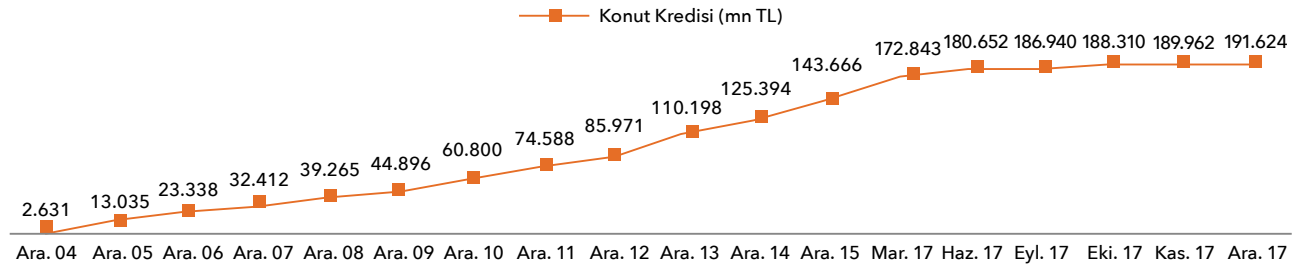
Sektör açısından önem arz eden bir veri olan İnşaat Ciro Endeksi, 2017 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 27,1 oranında arttı. İnşaat Üretim Endeksi'ne ise bu çeyrekte yer verilmedi.

2017 Ocak-Eylül döneminde Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 52,2 oranında artış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 222,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 125,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 46,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 50 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

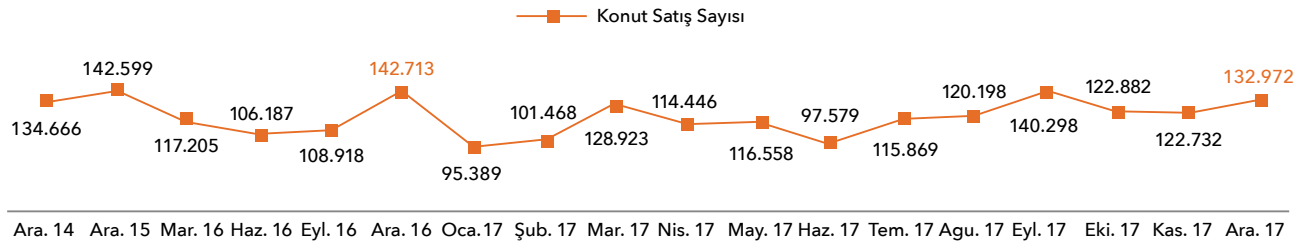
Yapı Kullanım İzni verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 10,5 oranında arttı. Yapıların toplam yüzölçümü 112,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 65,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 22 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2016'nın Aralık ayında ortalama yüzde 0,96 seviyelerine gerileyen konut kredi faiz oranları, 2017'nin Haziran ayında da ortalama yüzde 0,99 seviyelerinde, Eylül ayı itibarıyla yüzde 1,05 seviyelerinde seyrederken Aralık ayında 1,21'e kadar yükseldi.

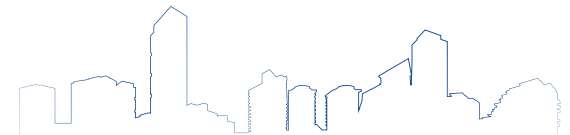
Konut kredileri hacmi ise Aralık sonu itibarıyla, 191 milyar TL seviyesine ulaştı ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 8,98 oldu.



Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,8 azalış göstererek 132.972 adet olarak gerçekleşti. Konut satışında yıllık bazda artış yüzde 5,1 seviyesine ulaşırken yıl boyunca toplam 1.409.324 adet konut satıldı.



Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 249,43 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Kasım ayında 2.097,74 TL/m<sup>2</sup> olarak yansıdı.







## III - 01 OCAK 2017 - 31 ARALIK 2017 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

### Portföye İlişkin Çalışmalar

2017 Ocak-Aralık ara hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ve Şirket faaliyetlerine ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016 yılsonu mali tablolarından başlamak üzere muhasebe politikasında değişikliğe giderek, bilançoda daha önce maliyet değeri üzerinden izlenen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlıkların gerçeğe uygun değer ile izlenmesine karar verilmiştir.

Halkbank Genel Müdürlük binası olarak kullanılan "Ataşehir Finans Kule" binamızın Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralama süresi, 01.04.2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, aylık 1.200.000.-TL+KDV kira bedeli üzerinden, yeni bir kira sözleşmesi imzalanarak 1 yıl daha uzatılmıştır.

Şirketimiz portföyünde yer alan ve otel projesi sürecinde olan "Salıpazarı Bina"mız için tadilat ve fonksiyon değişikliği ruhsatı, kentsel dönüşüm sürecinde olan "Caddebostan Bina"mız için ise inşaat yapı ruhsatı alınmıştır.

"İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihaleye çıkarılan ve İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay Mahallesi, Umurbey Mevkiinde bulunan parseller üzerinde karma proje geliştirmek amacıyla, ihaleyi kazanan Teknik Yapı A.Ş. ile, tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kar paylaşım oranları yarı yarıya olmak üzere, "TEKNİK YAPI (% 51) - Halk GYO (% 49) Adi Ortaklığı" kurulmuştur. Kurulan Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 47 bin m2'lik parseller üzerinde ticaret+turizm+konut alanı+park alanı+cami alanı inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir.



## Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

Şirketimizin güçlü özkaynak yapısı ve kredibilitesinin derecelendirilmesi süreçleri için Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'den hizmet alınmasına karar verilmiştir. Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin Şirketimize ilişkin yürüttüğü kredi derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizi "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) A1+, her ikinin görünümünü ise "stabil" olarak belirlemiştir.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile sermaye piyasası araçları ihracı ile ilgili olarak finansal danışmanlık ve aracılık sözleşmeleri imzalanmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Borçlanma Araçları Tebliği (VII-128.8) hükümlerine uygun olarak; 1 yıllık dönem içerisinde yurt içinde, bir veya birden fazla ihraç yoluyla gerçekleştirilecek, çeşitli tertip ve vadelerde, piyasa koşullarına göre belirlenecek sabit ve/veya değişken faiz oranlarına sahip, kupon ödemeli veya ödemesiz, azami 500 milyon TL nominal değerli tahvil, bono veya benzeri türden borçlanma araçlarının halka arz edilmeksizin tahsisli veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihracına karar verilmiş ve gerekli Kurul başvuruları yapılmıştır. Başvuru, 23.08.2017 tarih ve 32/1089 sayılı Kurul kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan ihraç limiti dahilinde kalmak üzere, 100 milyon TL nominal 175 gün vadeli %14,10 yıllık basit faizli bono ihracı 06.10.2017 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Şirketin Esas Sözleşmesi'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet

İhracı" başlıklı 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden; Şirketimizin "Fon Kullanıcısı" olacağı yapıda; kira sertifikası/ sertifikaları ihracı amacıyla Şirketimiz ile Halk Varlık Kiralama Anonim Şirketi ("Halk VKŞ") arasında sözleşme imzalanmasına, planlanan kira sertifikası ihraç programı kapsamında Halk VKŞ'nin "İhraççı Varlık Kiralama Şirketi" olarak yetkilendirilmesine, Halk VKŞ'nin ihraççı olarak yer alacağı ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara, 1.000.000.000.-TL'na kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden satılmak üzere yurt içinde gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikaları ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkilendirilmesine, imzalanacak sözleşmeler ve gerçekleştirilecek ihraç kapsamında gerekli tüm işlemlerin tesis edilmesi ve sözleşmelerin imzalanması, konularında Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiş ve gerekli Kurul başvuruları ihraççı şirket Halk VKŞ tarafından yapılmıştır.

Başvuru, 06.12.2017 / 44-1511 tarih ve sayılı Kurul kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan ihraç limiti dahilinde kalmak üzere, 87 gün vadeli %13,25 yıllık basit getiri oranlı 100 milyon TL tutarındaki **Türkiye'nin ilk GYO Sukuk ihracı** işlemi 18.12.2017 tarihi itibarıyla nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle tamamlanmıştır.



## Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulumuzun 18.05.2017 tarihli kararı ile, Şirketimizin 2016 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 15 Haziran 2017 Perşembe günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 14 Haziran 2017 tarih ve 90726394-431.03-E-00025803006 sayılı yazılılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Fatma YAZICI gözetiminde %79,38 katılım oranıyla yapılmıştır.

İlgili Genel Kurul kararları ise 29.06.2017 tarihinde tescil edilmiş, 05.07.2017-9360 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Toplantıda;

- 2016 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kararı onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 3.000.000.-TL ortaklarımız 21.06.2017 tarihinde dağıtılmıştır.

## Kurumsal Yönetim Çalışmaları

Halk GYO hali hazırda Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemiş olup, ilkelere ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte, ilkelere uyum konusunda azami özen göstermekte ve kurumsal yönetim ilkeleri uyum derecesini artırmak adına gerekli iyileştirmeleri yapmaktadır.

Yönetim Kurulumuzca, Şirketimiz Ücretlendirme Politikası revize edilmiş ve 2016 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Dönem içerisinde, Şirketimiz kurumsal yönetim süreçleri için Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'den hizmet alınmasına karar verilmiştir.

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin Şirketimize ilişkin yürüttüğü derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizin kurumsal yönetim derecelendirme notu "92,35" olarak belirlenmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,10, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 93,42, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,47 şeklindedir.

- 19.06.2017 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 30.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na 12.07.2017 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırım ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 04.08.2017 tarih ve 30/1020 sayılı Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırım işlemlerine 16.08.2017 tarihi itibarıyla başlanmıştır.

- Yeni sermaye bilgisi içeren Şirket Esas Sözleşmesi 22.08.2017 tarihine tescil edilmiş ve 28.08.2017 tarih / 9398 sayılı TSG'de yayınlanmıştır.

Şirketin kurumsal yönetim notu, Halk GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, Halk GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki istekliliği ve bu doğrultuda gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmelerin sonucu olarak belirlenmiştir. Şirketimiz almış olduğu kurumsal yönetim derelendirme notu ile "BİST" Kurumsal Yönetim Endeksi'nde işlem görmeye başlamıştır.

Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamındaki uygulamalarına raporun "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" adlı bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.



## 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.

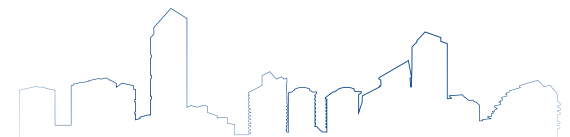
Şirketimizin faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetlerimiz kapsamında ilişkili taraflardan 2017 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 37.756.362-TL'dir. 31 Aralık 2017 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 31.328.398-TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönem sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 10.117.501-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır.

Bu kapsamda Şirketimizin 2017 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde bulunan finansal tablolara ilişkin raporun 4 no.lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotunda yer verilmiştir.

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

"Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2017 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.



## 01.01.2017 - 31.12.2017 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

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

### HUKUKİ İŞLEMLER

#### 1 - HAKİM VE BAĞLI ŞİRKETLERCE YAPILAN İŞLEMLER

##### İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

Bankalar	31 Aralık 2017
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	607.886
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	30.713.512
Halk Bank A.Ş. (Pos Hesabı)	7.000
<b>Toplam</b>	<b>31.328.398</b>
<b>İlişkili Taraflara Diğer Alacaklar</b>	
Halk Bank A.Ş.	147.177
Halk Sigorta A.Ş.	474
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	538
<b>Toplam</b>	<b>148.189</b>
<b>Peşin Ödenmiş Giderler</b>	
Halk Sigorta A.Ş.	101.083
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	2.407
<b>Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar</b>	
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	358.855
Halk Yatırım A.Ş.	200.000
Halk Bank A.Ş.	422.155
<b>İlişkili Taraflara Ödenen Kredi Katkı Payları</b>	
Halk Bank A.Ş.	1.144.053
<b>Toplam</b>	<b>1.966.617</b>
<b>Finansal borçlanmalar</b>	
Halk Bank A.Ş. - Kısa Vadeli	3.397.671
Halk Bank A.Ş. - Uzun Vadeli	6.719.830
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	100.435.616
<b>Toplam</b>	<b>110.553.117</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	
Halk Sigorta A.Ş.	35.809
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	373.930
Halk Bank A.Ş.	6.984
<b>Toplam</b>	<b>416.723</b>



**İlişkili Taraplardan Gelirler**

<b>Kira Gelirleri</b>		<b>31 Aralık 2017</b>
Halk Bank A.Ş.		37.756.362
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.		89.394
Halk Faktoring A.Ş.		--
<b>Toplam</b>		<b>37.845.756</b>
<b>Faiz Gelirleri</b>		
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri		6.145.478
<b>Toplam</b>		<b>6.145.478</b>

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği gelirlerinin %54'ü ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

**İlişkili Taraf Giderleri**

<b>Giderler</b>		<b>31 Aralık 2017</b>
<b>İlişkili Taraplara Ödenen Sigorta Giderleri</b>		
Halk Sigorta A.Ş.		(886.773)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.		(20.560)
<b>İlişkili Taraplara Ödenen Faiz Giderleri</b>		
Halk Bank A.Ş.		(1.874.823)
<b>İlişkili Taraplara Ödenen Faaliyet Giderleri</b>		
Halk Bank A.Ş.		(158.734)
<b>Toplam</b>		<b>(2.940.890)</b>



## 1.1 HAKİM ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU İŞLEMLER

### 1.1.1 Gelirler

#### a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 19 adet taşınmaz Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Bu kiralamar SPK'nın GYO Tebliği'ne uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Yıl içindeki toplam kira geliri 37.756.362-TL tutarındadır. 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 2017 yılında 1.874.823-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 158.734-TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

### 1.1.3 Finansman Tutarları

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den 2011 yılında kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredisi için 31.12.2017 itibarıyla 10.117.501 TL finansal borcu bulunmakta olup, 3.397.671-TL'si kısa vadeli, 6.719.80 TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

#### b) Faiz Gelirleri

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 6.145.478-TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### c) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar

Şirketimizin portföyün de yer alan projeler için Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapmış olduğu garantörlük sözleşmeleri kapsamında 1.144.053-TL kredi katkı payı ödemesi ve 422.155-TL faiz geliri işlemi gerçekleşmiş olup, bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

## 1.2 BAĞLI ŞİRKETLERCE YAPILAN İŞLEMLER

### 1.2.1 Gelirler

#### a) Kira Gelirleri

##### Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Akdeniz Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:45 Konak / İzmir adresindeki taşınmaz, Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2016 yılında yıllık 89.394 TL tutarında kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

### 1.2.2 Giderler

#### a) Sigorta Giderleri

##### Halk Sigorta A.Ş.

Halk Sigorta A.Ş.'ye yaptırılan, proje, bina, demirbaş ve yangın ile personelimize sağlanan haklar kapsamında ürettirilen sağlık sigortası poliçeleri sonucu, 2017 yılında 987.856-TL sigorta gideri oluşmuş olup, 101.083-TL'si peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş olup, 886.773-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 2017 yılında 22.967-TL gider oluşmuş, 2.407-TL'si peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş, 20.560-TL'si dönem gideri olarak gerçekleşmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### b) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar

##### Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirketimizin Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 200.000-TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

##### Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 358.855-TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### c) Finansman Tutarları

##### Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile aracılığı kira sertifikası ihracı yapmış olup, 100.435.616 finansal borcu oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.



## 2 - HAKİM ŞİRKETİN YÖNLENDİRMESİ İLE YAPILAN İŞLEMLER

Yoktur.

## 3 - HAKİM ŞİRKET YA DA BAĞLI ŞİRKET YARARINA YAPILAN İŞLEMLER

Yoktur.

## ALINAN ÖNLEMLER

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

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

## SONUÇ

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2017 faaliyet döneminde yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2017 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2017 Faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemde dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

## Başlıca Finansal Göstergeler

## IV - FİNANSAL PERFORMANS

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01 Ocak - 31 Aralık 2017	01 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>82.240.682</b>	<b>79.567.962</b>
Konut Satış Gelirleri	23.934.707	24.587.761
Kira Gelirleri	51.029.060	47.930.935
Finansal Gelirler	7.276.915	7.049.266
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(15.812.566)</b>	<b>(14.222.613)</b>
Konut Satış Maliyeti	(14.150.239)	(12.943.217)
Diğer Maliyetler	(1.662.327)	(1.279.396)
<b>Brüt Kar</b>	<b>66.428.116</b>	<b>65.345.349</b>
Genel Yönetim Giderleri	(11.584.483)	(9.479.882)
Satış - Pazarlama Giderleri	(3.421.687)	(5.098.168)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.932.688	353.342
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(4.426.514)	(3.712.366)
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>49.928.120</b>	<b>47.408.275</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı	207.300.100	61.699.278
Finansal Giderler	(5.119.449)	(1.440.497)
<b>Vergi Öncesi Dönem Karı</b>	<b>252.108.771</b>	<b>107.667.056</b>
Tamamlanmış Fayda Planları		
Yeniden Ölçüm Kazançları	12.549	(2.797)
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>252.121.320</b>	<b>107.664.259</b>
<b>Bilanço Verileri (TL)</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Aktifler	2.376.933.740	1.839.587.286
Özkaynaklar	1.879.401.652	1.630.195.744
Finansal Borç	226.914.420	12.549.963
<b>Temel Rasyolar</b>	<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Finansal Borç / Özkaynaklar	%12,0	%0,77
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%79,1	%88,6
Ortalama Aktif Karlılık	%11,9	%6,2
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%14,3	%6,9

## 2017 Gerçekleşmeler & 2018 Hedefler

Şirketimiz, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının da yaptığı katkı ile yıl sonunda 252 milyon TL net kar açıklamış ve 1.879 milyon TL özkaynak ve 2.377 milyon TL aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirketimizin ortalama özkaynak karlılık oranı, %14,33 olarak gerçekleşirken, bu yıl için %8 olarak öngörülen ortalama aktif karlılık oranı ise %11,91 olarak gerçekleşmiştir.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2017 yılsonunda elde ettiği toplam gelirleri 82,2 milyon TL'ye ulaşmış, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 2,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Portföyünde düzenli kira geliri elde ettiği 23 ofis ve 1 otel binası ile 5 proje barındıran Şirketimizin kira gelirleri geçen yıl sonuna göre %6,5 oranında artırarak 51 milyon TL rakamına yükselmiştir.

2017 yılı boyunca yatırımlarına ve stratejik portföy yönetimi çerçevesinde çalışmalarına devam eden Şirketimizin, 2015 yılı Kasım ayında Vakıf GYO ortaklığı ile hayata geçen Sancaktepe Aydos projesinde yılsonu itibariyle 741 adet ünite satışı gerçekleştirilmiştir. %71 satış seviyesine ulaşılan 1037 konut ve 44 ticari ünitenin yer aldığı projede teslimler Mayıs ayı itibariyle başlayacaktır.

2016 yılı Mayıs ayında Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan Er Konut İnşaat A.Ş. ile ortaklığa giderek hayata geçirilen "Şehristan Konutları" projesinde ise satış ve inşaat süreci eş zamanlı olarak devam etmiştir. Yıl sonu itibariyle %51 satış seviyesine ulaşılan, 620 konut ve 13 ticari ünite barındıran projede, toplam 316 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir. Projede teslimler Mayıs ayı itibariyle başlayacaktır.

Satışları devam eden Eskişehir Panorama Plus ve Referans Bakırköy projelerimizde yer alan bağımsız bölümlerin satışının ise 2018 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

A Blok kısmı 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanan Şirketimiz "Şekerpinar Projesi"nin B Blok kısmı olan "Halk Ofis Şekerpinar" binası için 3. taraflara kiralama/satış süreci çalışmaları hızlandırılmıştır. 2016 yılında hedeflediği üzere inşaatı tamamlanan gayrimenkulün pazarlama süreci için yıl içerisinde danışman firma seçimi yapılmıştır. 2018 yılı içerisinde gayrimenkulün kiralama ya da satış sürecinin sonuçlandırılması öngörülmektedir.

Ofis ve banka şubesi olarak kullanılan Salıpazarı binamızın otele dönüşüm tadilat süreci 2017 yılı içinde hızla devam etmiştir. İşletmeci şirket ile yapılan sözleşme çerçevesinde 2017 yıl Ekim ayı itibariyle kira geliri elde edilmeye başlanan otel binamızın, yapı izin ruhsatının alınarak 2018 yılı içerisinde hizmete açılması planlanmaktadır.

Şirketimizin, 2016 yılsonunda yüklenici seçimi yapılan ve inşaatına başlanan, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi dahilindeki 34 ve 46 katlı ofis kuleleri ve 8'er katlı üç ticari binasının inşaat çalışmaları ise, 2017 yılı boyunca hızla devam etmiştir. % 13 inşaat seviyesine ulaşan projemizin 2019 yılsonunda tamamlanması öngörülmektedir.

Devam eden projelerimize ek olarak, 2017 yılında portföyümüze İzmir İlinde Alsancak Projesi eklenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin, İzmir Alsancak'taki iki ayrı parselden oluşan yaklaşık 47 dönümlük arazisi için Haziran ayında açtığı arsa karşılığı gelir paylaşım ihalesini 1 milyar 672 milyon TL hasılat ve %35 idare payı taahhüdü ile kazanan Teknik Yapı A.Ş. ile, tüm gider ve gelirler ile elde edilecek kar paylaşım oranları yarı yarıya olmak üzere, "TEKNİK YAPI - Halk GYO Adi Ortaklığı" kurulmuştur. Kurulan Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 47 bin m2'lik parseller üzerinde ticaret+turizm+konut alanı+park alanı+camii alanı inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 25.08.2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir. Tasarım çalışmaları devam eden projenin inşaat sürecinin 2018 yılı içerisinde başlaması öngörülmektedir.

Güçlü işbirlikleriyle portföyünü zenginleştiren, GYO sektöründeki sukuk ihracı ile Türkiye'de bir ilki gerçekleştiren Halk GYO, 2018 yılı boyunca da reel ekonomiye katkı sağlayan yatırımlarına devam edecektir.

Gayrimenkul portföyünü, "**yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmak**" ana stratejisi ile yöneten ve yatırımlarına devam eden Şirketimizin, 2018 yılında **yaklaşık %11** oranında ortalama aktif karlılığa ulaşacağı öngörülmektedir.

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

# V - PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

## Gayrimenkul Tablosu

Gayrimenkuller Projeler	Portföye Alış Tarihi	*Son Ekspertiz Değeri (TL)
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28.10.2010	1888.120.000
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	16.10.2014	284.255.740
Erzurum Şehristan Konutları Projesi	07.04.2016	96.291.029
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	24.01.2012	212.689.814
Referans Bakırköy Konut Projesi	09.09.2011	23.310.913
<b>Projeler Toplamı</b>		<b>1.284.667.496</b>
<b>Binalar</b>		
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	209.450.640
Park Dedeman Levent Otel	28.10.2010	176.319.803
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	98.016.800
Halk Ofis Şekerpınar	11.09.2012	75.832.883
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	159.728.296
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	36.000.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	27.156.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	26.473.003
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	23.548.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	19.465.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	17.013.475
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	18.440.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	16.262.529
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	16.090.500
Bursa Binası	28.10.2010	14.400.400
Kocaeli Binası	28.10.2010	12.521.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	11.854.750
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	12.463.200
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	12.477.083
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	12.512.591
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	12.525.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	9.863.250
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	9.514.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	8.100.000
<b>Binalar Toplamı</b>		<b>936.079.798</b>
<b>Toplam Portföy</b>		<b>2.220.747.294</b>

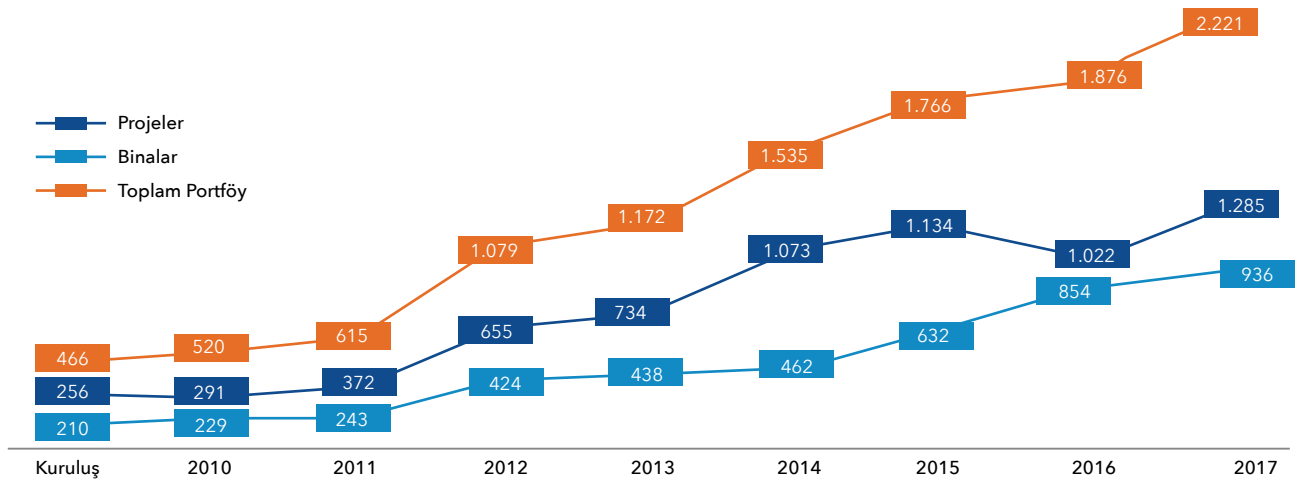
\* Ekspertiz değerleri, 2017 yılsonu değerlendirme raporlarındaki emsal değerlerdir.

1- Rapor tarihi itibarıyla maliyet değeridir. 2- Rapor tarihi itibarıyla Halk GYO'ya ait bağımsız bölümlerin emsal değeridir.

## Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



## Gayrimenkul Ekspertiz Değerleri (milyon 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	Ocak - Aralık Kira Geliri (TL)
Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	15.165.760
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel	10.500.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	5.980.045
Halk Ofis Şekerpınar*	--	Pazarlama Sürecinde	--
Karaköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	**1.184.453
Beyoğlu Binası	Halkbank Hazine Müsteşarlığı	Banka Şubesi Ofis	1.510.810
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.419.703
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.368.077
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.355.171
Salıpazarı Binası	Sapaz Otelcilik	Otel Dönüşüm	1.506.411
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.290.639
Başkent Binası	Halkbank Ceda Akaryakıt	Banka Şubesi Otel	1.103.388
Etiler Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.006.698
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	993.792
Caddebostan Binası*	--	Kentsel Dönüşüm	--
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	952.492
Konak Binası 2	Halkbank Halk Emeklilik	Banka Şubesi	841.191
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	903.447
Sakarya Adapazarı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	825.106
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	796.969
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	718.886
Bahçelievler Binası 2	--	--	**281.751
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	645.319
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	542.068
Eskişehir Panorama Plus D Blok Ticari Ünite	Migros	Market	**65.265
Eskişehir Panorama Plus B Blok Ticari Ünite	Zülfıye Dilşad Dumlupınar	Mağaza	71.616
<b>Toplam</b>			<b>51.029.059</b>

\* Caddebostan Binası kentsel dönüşüm, Halk Ofis Şekerpınar Binası da pazarlama sürecinde olduğundan henüz kira geliri elde edilmemektedir.

\*\* Bahçelievler 2 binanın kira değeri 5 aylık, Panorama Plus D Blok kira değeri 4 aylık, Karaköy Bina kira değeri 10 aylıktır. Bahçelievler 2 binası için kiracı ile sözleşme 24 Mayıs 2017 tarihinde sonlandırılmıştır. Panorama Plus D Blok için de 26 Nisan 2017 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmış olup henüz tapu devri yapılmamıştır.

## Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Şirketin 31 Aralık 2017 itibarıyla iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır. Şirketin müşterek faaliyette bulunduğu ortaklıklarına ilişkin bilgi ise aşağıdaki gibidir:

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	206.892.687	56.212.076
Duran varlıklar	34.709.604	113.175.403
Kısa vadeli yükümlülükler	(182.421.467)	(162.444.825)
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2016</b>
Giderler	(2.901.639)	(4.651.090)

Halk GYO - Erkonut Adi Ortaklığı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	70.350.910	13.626.495
Duran varlıklar	12.703.177	46.046.528
Kısa vadeli yükümlülükler	(49.486.778)	(27.478.872)
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2016</b>
Giderler	(56.683)	(150.905)

Halk GYO - Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	3.108.217	--
Duran varlıklar	15.350.087	--
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.963.853)	--
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2016</b>
Giderler	(1.252.021)	--

## Para ve Sermaye Piyasası Araçları

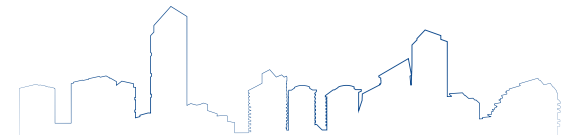
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bankadaki Nakit	123.138.273	51.134.642
Vadesiz Mevduatlar(*)	623.757	844.566
Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar	122.514.516	50.290.076
Diğer Hazır Değerler(**)	7.000	166.784
Finansal Durum Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	123.145.273	51.301.426
Eksi: Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Faiz Reeskontları	(524.510)	(513.740)
Nakit Akış Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	122.620.763	50.787.686

(\*)31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(\*\*)31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Erzurum Şehristan ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2017 itibarıyla bankalardaki vadeli mevduat detayı ise aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2017	Tutar	Faiz Oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	639	%3,22	2 Ocak 2018
TL	1.364	%2,00	2 Ocak 2018
TL	3.529.916	%14,25	5 Ocak 2018
TL	10.044.384	%13,50	22 Ocak 2018
TL	18.131.359	%14,30	5 Şubat 2018
TL	10.044.384	%13,50	20 Şubat 2018
EUR	9.051.598	%2,25	23 Şubat 2018
TL	71.710.872	%13,50	16 Mart 2018
	122.514.516		



# TAMAMLANAN PROJELER







## PARK DEDEMAN LEVENT OTEL

İli	İstanbul
İlçesi	Şişli / Levent
Son Ekspertiz Değeri	176 Milyon TL

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

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

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





## REFERANS BAKIRKÖY

İli

İstanbul

İlçesi

Bakırköy

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

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

PAKORAMA  
SAHURU



## ESKİŞEHİR "PANAROMA PLUS"

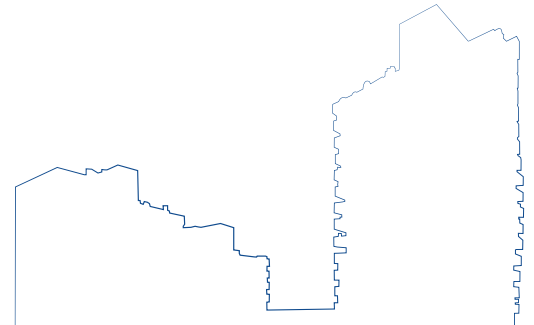


İli	Eskişehir
İlçesi	Odunpazarı
Son Ekspertiz Değeri (16 bağımsız bölüm değeridir)	12,7 milyon TL

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsamız üzerinde hayata geçirilen proje; 97 konut ve 5 ticari ünite ile birlikte 102 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2013 yılı Kasım ayında inşaat ve satış süreci başlayan proje 2015 yılında tamamlanmıştır. Satışları devam eden projenin 31.12.2017 tarihi itibarıyla Şirketimiz portföyünde satılmayan toplam 16 bağımsız bölüm kalmıştır.

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





## ŞEKERPİNAR PROJESİ

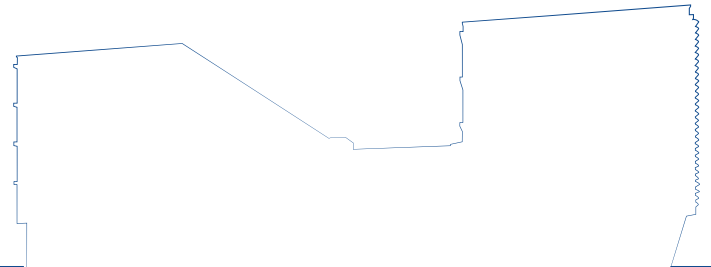


İli	Kocaeli
İlçesi	Şekerpınar
Son Ekspertiz Değeri (16 bağımsız bölüm değeridir)	174 Milyon TL

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip arsamız üzerinde inşa edilen "Şekerpınar Projesi" A ve B Blok olmak üzere toplam yaklaşık 62 bin m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Projenin 9 bin m<sup>2</sup>'lik A Blok kısmı olan "Şekerpınar Bankacılık Merkezi", 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanmıştır. Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen binamız "**LEED GOLD**" sertifikası sahibidir.

Projenin yaklaşık 53 bin m<sup>2</sup>'lik B Blok kısmı olan "Halk Ofis Şekerpınar" in ise satışı ya da kiralanması hususunda pazarlama süreci devam etmektedir.



# DEVAM EDEN PROJELER







## İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ “HALK GYO OFİS KULELERİ”

İli	İstanbul
İlçesi	Ümraniye
Yüklenici Firma	YDA İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	Aralık 2016
Planlanan Teslim Tarihi	Aralık 2019
İnşaat Alanı	425.000 m2
İnşaat İlerleme Seviyesi	%13
Ekspertiz Değeri (Rapor tarihi itibarıyla maliyet değeridir.)	888 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 ticari bina inşa edecektir.

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



## BİZİMTEPE AYDOS KONUT PROJESİ

İli	İstanbul
İlçesi	Sancaktepe
Proje Ekspertiz Değeri (Halk GYO Payı - %50)	284,2 Milyon TL
Yüklenici Firma	Haldız İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	Kasım 2015
Planlanan Teslim Tarihi	Mayıs 2018
İnşaat İlerleme Seviyesi	%87
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	1037 Konut + 44 Ticari
Satılan Ünite Sayısı (Rapor tarihi itibarıyla)	741 Konut

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

**"Mutluluk evinizden başlar"** sloganıyla yükselen proje, yaklaşık 95 bin m<sup>2</sup>'lik bir arsa alanı üzerinde yükselcek ve %90 peyzaj alanına sahip olacaktır. 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konut ve 44 ticari üniteden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfileri ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer alacaktır.



## ŞEHİRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

İli	Erzurum
İlçesi	Yakutiye
Proje Ekspertiz Değeri (Halk GYO Payı - %50)	96,3 milyon TL
Yüklenici Firma	Er Konut İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	Mayıs 2016
Planlanan Teslim Tarihi	Mayıs 2018
İnşaat İlerleme Seviyesi	%84
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	620 Konut + 13 Ticari
Satılan Ünite Sayısı (Rapor tarihi itibarıyla)	316 Konut

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat'ın maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir. Er Konut İnşaat ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı Halk GYO - Er Konut Adi Ortaklığı üzerinden hayata geçen projede, 23.734 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde, 3 farklı tipte 13'er katlı 13 blok ve toplamda 620 daire ile 13 adet ticari ünite yer almaktadır.

2016 yılı Mayıs ayında lansmanı yapılan ve inşaatına başlanan projenin 2018 yılı Mayıs ayında teslimi planlanmaktadır.



## SALIPAZARI OTEL PROJESİ

İli	İstanbul
İlçesi	Beyoğlu - Salıpazarı
Bina Ekspertiz Değeri (Rapor tarihi itibarıyla maliyet değeridir.)	59,7 milyon TL
Kira Süreci	20 yıl
Planlanan Açılış Tarihi	2018

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

Konu ile ilgili, mevcut gayrimenkulün otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması, sonrasında ise uzun dönemli kiralanması yönünde alınan karar akabinde yapılan ihale sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren firma ile 2015 yılı Mart ayında "kira sözleşmesi" imzalanmıştır.

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

Projenin tadilat süreci devam etmektedir.

# PLANLANAN PROJELER







Kordon

Alsancak

Metro

Alsancak Stadyum

Kültür Parkı

Çevreyolu Bağlantısı

Alsancak Liman

## İZMİR ALSANCAK PROJESİ

İli	İzmir
İlçesi	Alsancak
Arsa Büyüklüğü	47.070 m <sup>2</sup>
Proje Kapsamı	Konut+Ticari+Turizm
Proje Hasılat Büyüklüğü	1 milyar 672 milyon TL

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

Kurulan Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 47 bin m<sup>2</sup>'lik parseller üzerinde ticaret+turizm+konut alanı+park alanı+cami alanı inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 25.08.2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir.

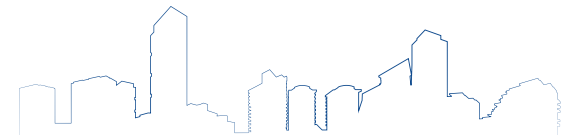
## Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31.12.2017 (TL)	31.12.2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	123.145.273	51.301.426
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.080.389.207	1.658.628.593
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		173.399.260	129.657.267
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>2.376.933.740</b>	<b>1.839.587.286</b>
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	226.914.420	12.549.963
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.879.401.652	1.630.195.744
	Diğer Kaynaklar		270.617.668	196.841.579
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>2.376.933.740</b>	<b>1.839.587.286</b>

Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31.12.2017 (TL)	31.12.2016 (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)	123.138.273	51.134.642
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	283.396.956	180.108.347
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmaya İpotekli Arsalardan İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

## Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31.12.2017 (TL)	31.12.2016 (TL)
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22(e)	K/D	Azami %10	--	--
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/ (a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%87,52	%90,16
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%5,18	%2,79
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%27,15	%11,82
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/TL Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%5,18	%2,78
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22(l)	L/D	Azami %10	--	--

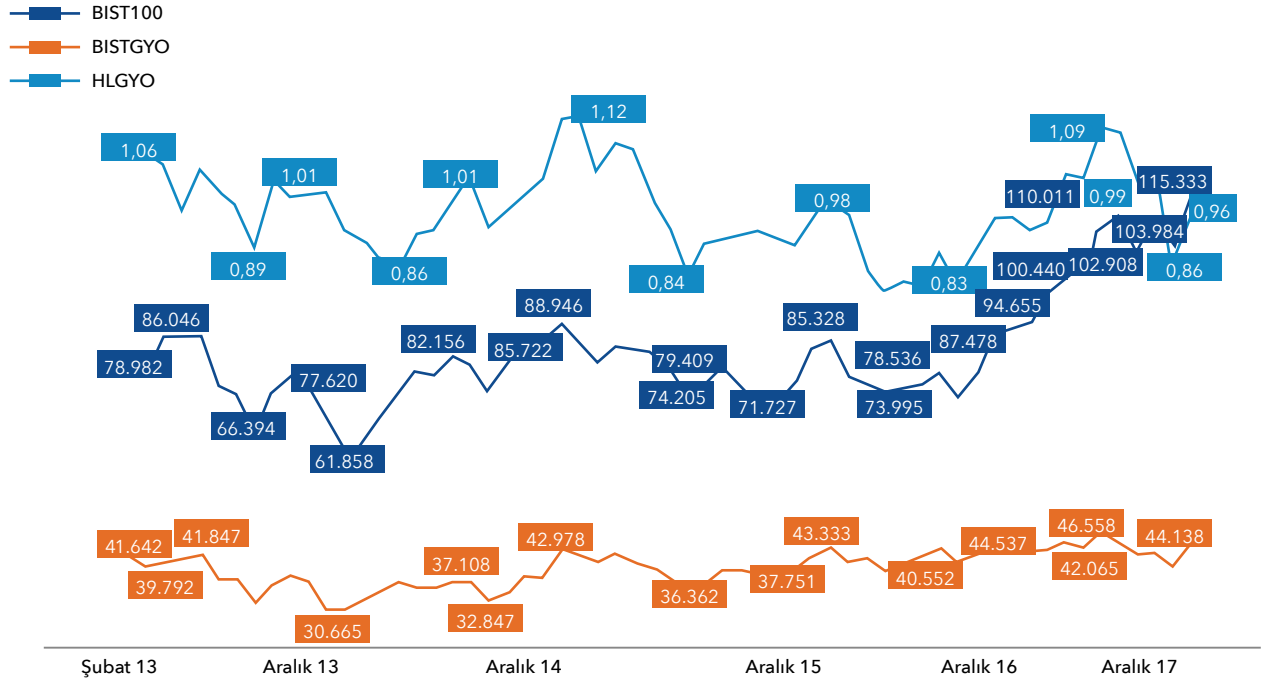


## VI - HİSSE PERFORMANSI

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

Aralık 2017 İtibari ile	Adet	Oranı %	Piyasa Değeri TL
Kapanış Fiyatı			0,96
<b>Toplam Paylar</b>	<b>820.000.000</b>		<b>787.200.000</b>
Halka Açık Toplam Paylar	229.599.888	28,00	220.415.893
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	146.094.466	17,82	140.250.687
HALKBANK'ın BIST'den Aldığı Paylar	60.387.845	7,36	57.972.331
HALKGYO'nun BIST'den Aldığı Paylar	23.117.578	2,82	22.192.875

Aralık 2017'de bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %47,60 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %4,47 oranında yükselmiştir. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %9,84 oranında artarken Aralık ayı kapanışını 0,96 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 787,2 milyon TL ile sektörde 7. sırada yer almaktadır.



## VII - RISK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

Şirket'in iç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda Şirket faaliyetleriyle bütünlük riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç denetim faaliyetinin temelini oluşturmaktadır. İç denetim faaliyetlerinden sorumlu Birim, işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, görevlendirilen personelin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen

"Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Denetim ve Risk Kontrol Yönetmeliği" çerçevesinde yürütmektedir.

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

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

**Operasyonel Risk:** Şirketin süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve alt yapısı ile geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden kaynaklanan direkt ve dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirketin bütün faaliyetlerinden kaynaklanabilir. Şirketin amacı, bir yandan finansal zararlardan ve şirketin itibarına zarar 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.



## VIII - HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

### Bağımsız Denetim Şirketi

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte)

### Derecelendirme Şirketi

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.

### Ekspertiz Şirketleri

A Artı Bir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Vizyon Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

### Reklam Ajansı

M&G Reklam Hizmetleri

### PR Ajansı

Grup7 İletişim Danışmanlığı A.Ş.

### Pazarlama Danışmanlık Şirketleri

Aremas Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

Promark Gayrimenkul Yatırım Satış ve Pazarlama A.Ş.



## IX - DİĞER KONULAR

### İnsan Kaynakları

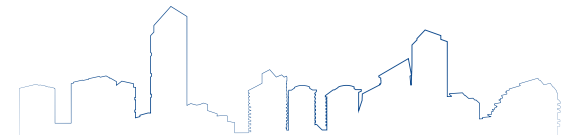
Şirketimiz; misyon, vizyon ve hedeflerine ulaşmasında; gerekli nitelikleri taşıyan ve gelişme yeteneği bulunan insan kaynağının kuruma kazandırılması ve sahip olduğu nitelikli personelin sürekli gelişimi ve motivasyonunun sağlanmasını esas alır.

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

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

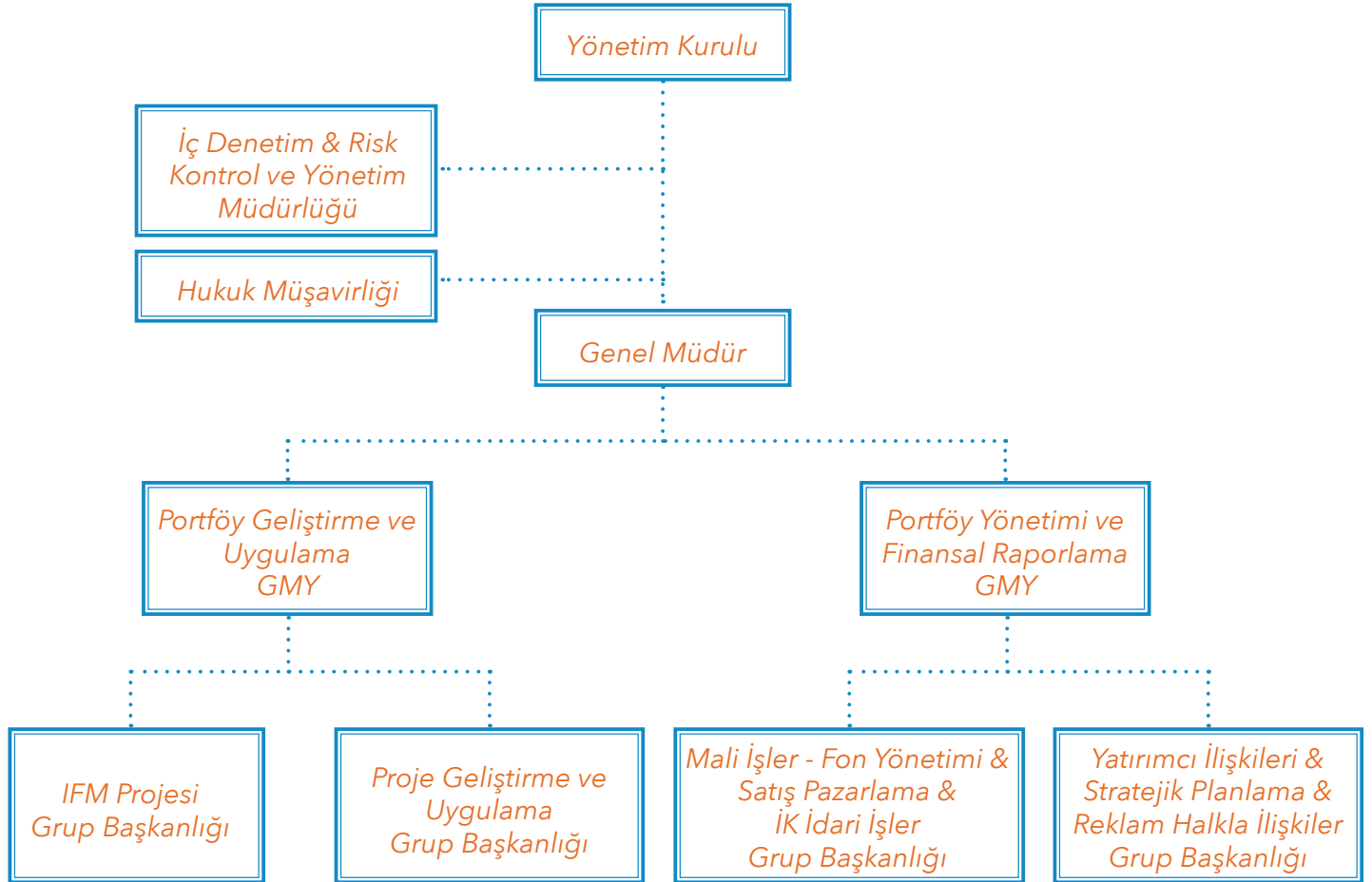
Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır.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

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

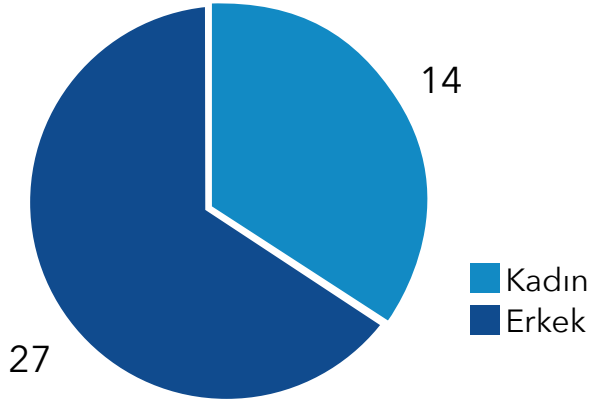


## Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

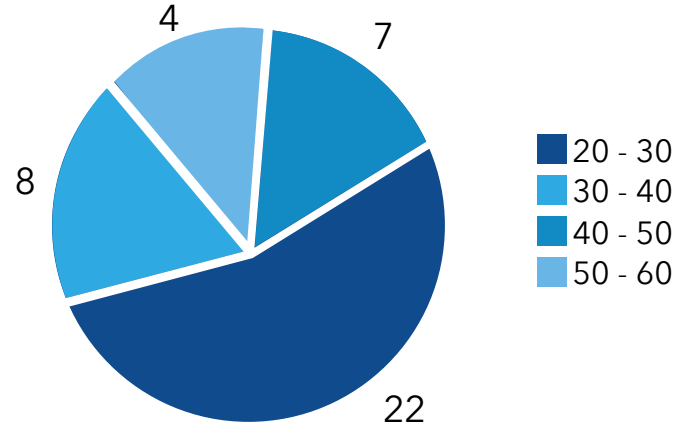
Halk GYO faaliyetlerini; Genel Müdürlük makamına bağlı 2 Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki 4 Grup Başkanlığı ve Grup Başkanlıklarına bağlı Müdürlüklerden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 40'dir. (31 Aralık 2016: 40) Şirketimizin organizasyon yapısı ve çalışan profili aşağıdaki gibidir:



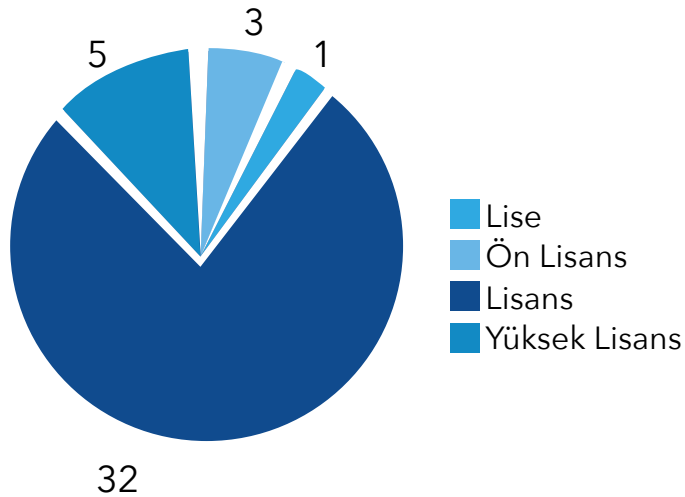
Çalışan Kişi Sayısı (kişi)



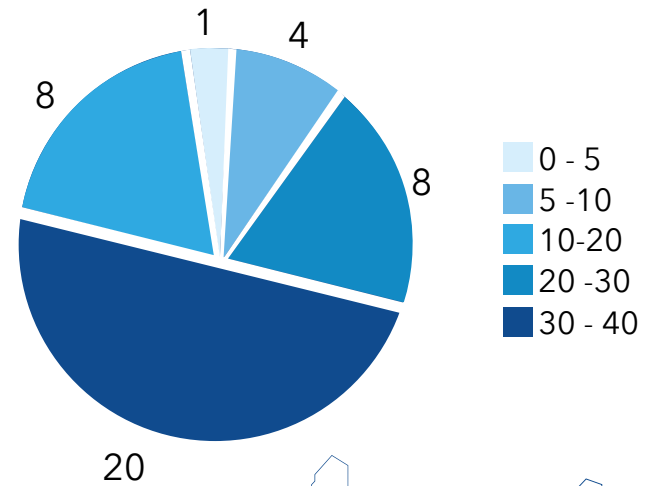
Yaş Dağılımı (kişi)



Eğitim Dağılımı (kişi)



Toplam İş Tecrübesi (kişi)



## Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

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

## Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket'in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. Halk GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2017 yılında Yabancı Dil, Finansal Yönetim, Vergi, Muhasebe ve Gayrimenkul Teknik konularına ilişkin mesleki bilgilerini güncelleme ve yetkinliklerini geliştirme amaçlı farklı eğitimlere katılımları sağlanmıştır.

## Seçme ve Yerleştirme Süreci

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

Ayrıca deneyimli işe alımlarımızda; adayların pozisyonun gerektirdiği eğitim, bilgi, deneyim ve yetkinliklere sahip olması beklenmektedir.

## İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

- 18 yaşını bitirmiş olmak,
- Erkek adaylar için askerliğini yapmış veya en az bir yıl tecilli olmak ya da askerlikten muaf tutulmuş olmak,
- Görevini yapmasına engel sağlık sorunu gibi bir durumu olmamak,
- Kamu haklarından mahrum olmamak,
- Herhangi bir kurum veya kuruluşa karşı, mecburi hizmet taahhüdü altında bulunmamak,
- Yüz kızartıcı bir suçtan hükümlü olmamak veya kovuşturma altında bulunmamak,

## Aday Temini

Aday Temini sürecinde ihtiyaç duyulan kadrolar için öncelikle mevcut başvurular değerlendirilmeye alınır.

## Kariyer Planlama

Bir üst unvana geçişlerde, İnsan Kaynakları Yönetmeliği'nde belirtilen bekleme süreleri çerçevesinde, görev tanımının gerektirdiği bilgi, deneyim ve performans ve ilgili yetkinliklere sahip olunması vb. kriterler göz önüne alınmaktadır.

## Yardım ve Bağışlar

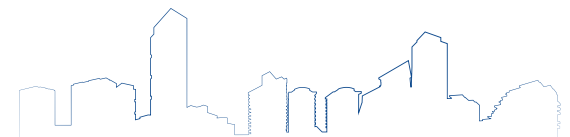
2017 yılı Ocak - Aralık dönemi içerisinde 2.600.000.-TL büyüklüğünde bağış işlemi gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağış tutarı, 15 Temmuz gecesi gerçekleşen başarısız darbe girişimi ile hasar gören Türkiye Büyük Millet Meclisi binamızın yapım ve onarım işlemleri için başlatılan kampanyaya katkı olarak sağlanmıştır.

## Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

## X - HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Kocaeli İli Çayırova İlçesi Şekerpinar mevkiinde yer alan Halk Ofis Şekerpinar binamızın kiralama ve/veya satışına yönelik pazarlama süreci için Promark Gayrimenkul Yatırım Satış ve Pazarlama A.Ş. ile sözleşme imzalanmış olup, söz konusu danışmanlık hizmeti için 2017 yılı Mayıs ayında TNL Ticari Gayrimenkul A.Ş. ile imzalanan sözleşme karşılıklı olarak fesh edilmiştir.



EK 1:  
VARLIKLARA İLİŞKİN  
DÖNEM SONU  
DEĞERLEME  
RAPORU ÖZETLERİ



## PROJELER



### İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ "HALK GYO OFİS KULELERİ"

Raporun Tarihi	18.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALKGYO-32
Değerleme Tarihi	14.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
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 <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
Tespit Edilen Değer (Maliyet)	(KDV hariç) 888.120.000. -TL



### İSTANBUL "BİZİMTEPE AYDOS" KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	21.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALKGYO-28
Değerleme Tarihi	14.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 284.255.740. -TL
HALK GYO Payı	% 50



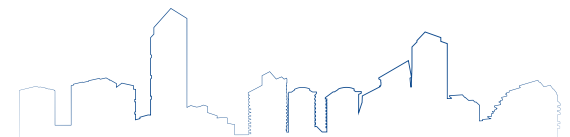
## ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

Raporun Tarihi	29.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-15
Değerleme Tarihi	26.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 96.291.029. -TL
HALK GYO Payı	% 50



## REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	27.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-19
Değerleme Tarihi	25.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
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 (31.12.2017 tarihinde HalkGYO'ya ait bağımsız bölüm için emsal değerdir)	(KDV hariç) 3.310.913. -TL





### ESKİŞEHİR "PANORAMA PLUS" KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	28.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-16
Değerleme Tarihi	26.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde yer alan konut projesi
Tespit Edilen Değer (31.12.2017 tarihinde satılmamış olan 16 adet bağımsız bölüm için emsal ekspertiz değeridir)	(KDV hariç) 12.689.814. -TL

## BİNALAR



### İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

Raporun Tarihi	18.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-17
Değerleme Tarihi	14.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel "Betonarme Bina ve Arsası" vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok'unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 209.450.640. -TL

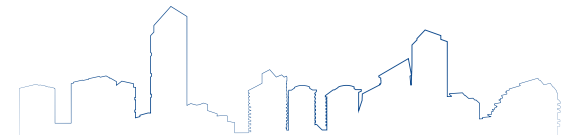
### İSTANBUL "PARK DEDEMAN LEVENT OTEL"

Raporun Tarihi	18.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-30
Değerleme Tarihi	12.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmaz.
Tespit Edilen Değer (Maliyet)	(KDV hariç) 176.319.803. -TL



### ŞEKERPİNAR BİNALARI

Raporun Tarihi	25.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-35
Değerleme Tarihi	21.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
Tespit Edilen Değer (Maliyet)	(KDV hariç) 173.849.683. - TL





### İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI

Raporun Tarihi	28.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-24
Değerleme Tarihi	21.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Maliyet)	(KDV hariç) 59.728.296. -TL



### İSTANBUL ATAKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	08.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-18
Değerleme Tarihi	04.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 12.463.200 -TL

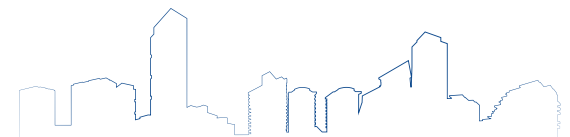
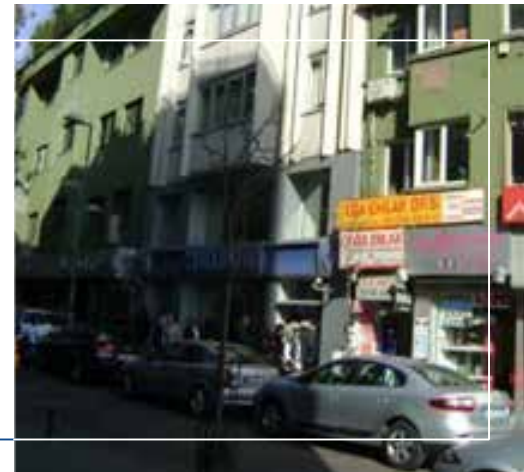
## İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

Raporun Tarihi	21.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-23
Değerleme Tarihi	14.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, işyeri binasıdır.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 26.473.003 -TL



## İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

Raporun Tarihi	15.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-22
Değerleme Tarihi	13.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhane banka hizmet binası
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 19.465.000 -TL





### İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	08.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-20
Değerleme Tarihi	04.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 23.548.000- TL



### İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

Raporun Tarihi	18.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-27
Değerleme Tarihi	13.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
Tespit Edilen Değer (Maliyet)	(KDV hariç) 12.512.591 -TL

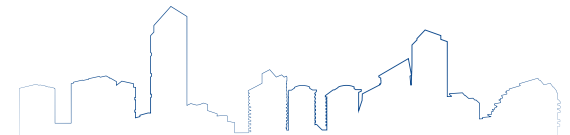
## İSTANBUL ETİLER BİNASI

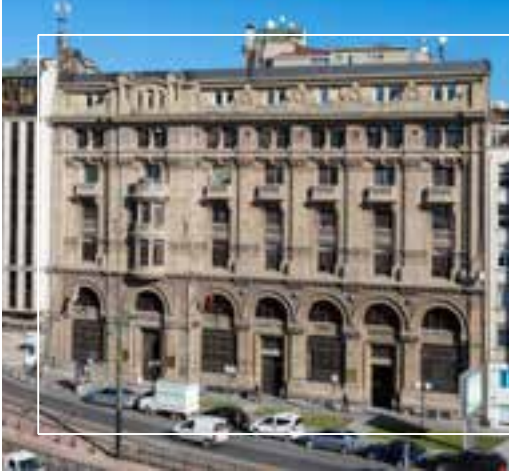
Raporun Tarihi	05.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGYO-21
Değerleme Tarihi	30.11.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 18.440.000 -TL



## İSTANBUL FATİH BİNASI

Raporun Tarihi	11.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGYO-26
Değerleme Tarihi	04.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
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 (Emsal)	(KDV hariç) 12.477.083. -TL





### İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	28.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-25
Değerleme Tarihi	04.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
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 (Emsal)	(KDV hariç) 36.000.000 -TL



### İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

Raporun Tarihi	06.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-29
Değerleme Tarihi	04.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 9.514.000. -TL



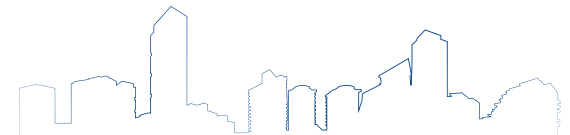
## İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

Raporun Tarihi	11.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-31
Değerleme Tarihi	07.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m <sup>2</sup> arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 16.262.529. -TL



## ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

Raporun Tarihi	22.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-12
Değerleme Tarihi	18.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 üzerinde konumlu ve tapuda "1, 2 ve 6 bağımsız bölüm no.lu 2 adet Mesken ile 1 adet Banka Şubesi" vasfıyla kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 9.863.250 -TL





## ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

Raporun Tarihi	22.12.2017
Raporun Numarası	2017-HAL�GYO-13
Değerleme Tarihi	18.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı "Depolu İşyeri"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 8.100.000 -TL



## ANKARA KIZILAY BİNASI

Raporun Tarihi	21.12.2017
Raporun Numarası	2017-HAL�GYO-10
Değerleme Tarihi	14.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
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 (Emsal)	(KDV hariç) 17.013.475 -TL

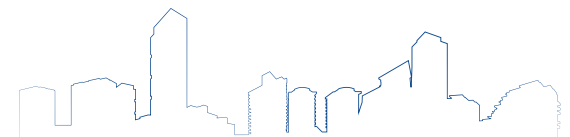
## ANKARA BAŞKENT BİNASI

Raporun Tarihi	13.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGYO-11
Değerleme Tarihi	07.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 11.854.750.-TL



## İZMİR KONAK BİNASI 1

Raporun Tarihi	22.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGYO-33
Değerleme Tarihi	15.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 27.156.000.-TL





## İZMİR KONAK BİNASI 2

Raporun Tarihi	25.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-34
Değerleme Tarihi	22.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15- 16 b.b. numaralı taşınmazların
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 16.090.500. - TL



## BURSA BİNASI

Raporun Tarihi	13.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-14
Değerleme Tarihi	06.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
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) 14.400.400 -TL

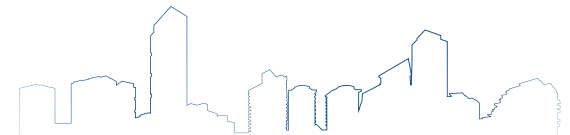
## KOCAELİ BİNASI

Raporun Tarihi	11.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-39
Değerleme Tarihi	06.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde "Betonarame Banka Hizmet Binası"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 12.521.000 -TL



## SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

Raporun Tarihi	26.12.2017
Raporun Numarası	2017-HALGGYO-37
Değerleme Tarihi	22.12.2017
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2017
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm (bb)no.lu dükkanlar ile 23 bb no.lu büro
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 12.525.000 -TL



EK 2:  
2017 YILI  
KURUMSAL  
YÖNETİM İLKELERİ  
UYUM RAPORU



## 1 - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise gerekli çalışmaları titizlikle yürütmektedir. 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 seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA) tarafından 2017 yılı içerisinde yapılan çalışma kapsamında kurumsal yönetim derecelendirme notumuz "92,35" olarak belirlenmiştir. Şirket'in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,10, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 93,42, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,47 şeklindedir.

SAHA tarafından hazırlanan derecelendirme raporu Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Derecelendirme Notları" başlığı altında yer almaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum raporu ise Şirket internet sitesinde, "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında yer almaktadır.



## BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

### 2 - Yatırımcı İlişkileri Birimi

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

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

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

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

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



Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü esas itibarıyla;

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

görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

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

Dönem içerisinde, Yatırımcı İlişkileri tarafından, bireysel ve kurumsal yatırımcılardan telefon ve e-posta yolu ile gelen 100'ün üzerinde bilgi talebi karşılanmış, yerli ve yabancı kurumsal yatırım şirketleri veya aracı kurum analistleri ile Şirket merkezinde, yurtiçi ve yurtdışı organizasyonlarda 18 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 dâhilinde olmayan işlemler hakkındaki bilgi talepleri de bu politikaya ve ilkelere uygun olarak değerlendirilmekte, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü işlemde her pay sahibine eşit muamele edilmektedir.

Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri Bölüm 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.

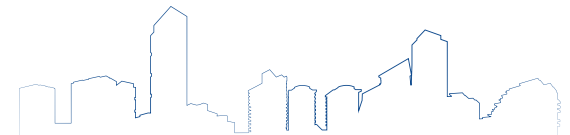
Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar da düzenli olarak takip edilmektedir.

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

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

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

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



## 4 - Genel Kurul Toplantıları

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

15 Haziran 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,36'sı fiziken, yüzde 0,02'si elektronik olmak üzere yüzde 79,38 oranında katılımı Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunulan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ve Şirket Genel Müdür ve diğer üst düzey yetkilileri katılım göstermiştir.

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

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2016 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 Gazetesinde yayımlanmış ve ayrıca davet mektubu, payları borsada işlem görmeyen nama yazılı pay sahiplerine iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Bunların yanı sıra; yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve vekâletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2016 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinden, internet sitesi üzerinden ve [www.kap.gov.tr](http://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 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, Yönetim Kurulu görev değişiklikleri, sermaye artırımı ve nakit kar payı dağıtım tutarları ve tarihleri de aynı toplantıda kararlaştırılmıştır. Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında, Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın "şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" ile "rekabet yasağı" isimli 395 ve 396. maddeleri kapsamında işlem yapabilmelerine ilişkin izin verilmiştir. Dönem içerisinde, yönetim kurulu üyelerinin yanı sıra, yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar sıhri hısımları, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapmamış, ortaklığın veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapmamış ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmemiştir.

## 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 820.000.000 toplam pay, 13.266.026,833 adet A Grubu ve 806.733.973,167 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 çıkarılmaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılmaz.**" 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.

## 6 - Kar Payı Hakkı

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

Şirket Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Kar Payı Tebliği çerçevesinde revize edilerek, 2016 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, her hesap yılı için net dağıtılabilir dönem karının, en az

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

Şirketin hâkim hissedarı Genel Kurul Toplantısı'nda oy kullanmaktadır. Azlık payları, Şirket yönetiminde temsil edilmemektedir. Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamaktadır.

Bununla birlikte TTK ve SPK düzenlemeleri kapsamında azlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

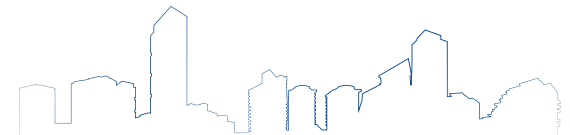
%50 oranında bir tutarının nakit kar payı ya da bedelsiz hisse senedi olarak pay sahiplerine temettü dağıtılmasını prensip edinmiştir.

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

Dönem içerisinde yapılan 2016 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2016 yılı dağıtılabilir dönem karının yüzde 9,09'una isabet eden 3.000.000 TL'lik kısmın nakit olarak 21.06.2017 tarihinde, yüzde 90,87'sine isabet eden 30.000.000 TL'lik kısmın ise bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına karar verilmiş, sermaye artırım işlemi 16.08.2017 tarihinde başlamıştır.

## 7 - Payların Devri

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







## BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 8 - Şirket Bilgilendirme Politikası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımladığı "**Özel Durumların Kamuya Açıklanması Tebliği**" çerçevesinde revize edilen politika, 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve

onayına sunulmuştur. Onaylanan politika kamuya duyurulmuş olup, şirketin faaliyet raporunda yer almıştır. İnternet sitesinde "**Yatırımcı İlişkileri**" başlığının altında yer alan "**Kurumsal Yönetim**" kısmında "**Kurumsal Politikalar**" bölümünden 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, 2016 yılsonu faaliyet raporunda 2017 hedeflerine değinilmiş, 2017 yılsonu faaliyet raporunda de söz konusu hedeflere ilişkin açıklamalar aynı başlık altında kamuyu ile paylaşılmıştır.

### 9 - Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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

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

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

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



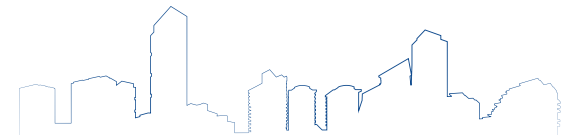
## 10 - Faaliyet Raporu

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

Şirket faaliyetlerine ilişkin temel bilgilerin yanı sıra, yönetim kurulu üyeleri ve komitelere ilişkin detaylı bilgilere de faaliyet raporunda yer verilmesine özen gösterilmektedir. Bu kapsamda; yönetim kurulu üyelerinin özgeçmişleri, Şirket içindeki yetki ve sorumlulukları ile Şirket dışında yürüttükleri görevler, Şirket'in ana faaliyeti alanında Şirket tüzel kişiliği ile veya Şirket'in sermaye piyasası araçları üzerinde herhangi bir işlem yapıp yapmadığı, Şirket ile herhangi bir borç ilişkisine girip girmediği, üyelere sağlanan mali haklar ve bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları; yönetim kurulunun çalışma esasları, yıl içerisinde gerçekleştirilen toplantı sayısı, toplantılara katılım durumu, alınan karar sayısı ve kararların alınma şekli hakkında bilgi; yönetim kurulu komitelerinin yapısı, çalışma esasları, yıl içerisinde yürütülen faaliyetler, toplantı ve karar sayılarına ilişkin bilgi ile komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulu değerlendirmesine faaliyet raporunda yer verilmektedir.

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

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



## BÖLÜM III - MENFAAT SAHIPLERİ

### 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 iletir. Aynı zamanda menfaat sahiplerinin mevzuata ve etik kurallara aykırı gördükleri işlemler hakkındaki suallerini Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi mümkündür.

Dönem içerisinde menfaat sahiplerini bilgilendirme amacıyla Şirketimiz tarafından, 4 adet faaliyet raporu, 8 adet basın bülteni yayını ve 83 adet özel durum açıklaması yapılmıştır.

### 12 - Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahiplerinin yönetime katılım haklarının korunması, ilgili kanunlar, mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde sağlanmaktadır. Şirketin ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri Etik Kurallar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

### 13 - İnsan Kaynakları Politikası

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

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

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

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

- Şirket'in amaçlarını gerçekleştirmek üzere yapacağı faaliyetleri ideal sayıda personel ile yerine getirmek,
- İşin özelliğine uygun yetkinlikte personel seçimini ve görevlendirilmesini gerçekleştirmek,
- Tüm personele yeteneklerini, mesleki gelişimlerini ve becerilerini kullanabilecekleri, geliştirebilecekleri ortam ve şartları sağlamak,
- Personele piyasa ve günün koşullarına uygun yeterli ücret ve diğer ek olanaklar sağlamak,
- Personelin kişiliğine önem vermek, saygı duymak, maddi ve manevi haklarının korunmasını gözetmek,
- Şirket kültürünü ve kurumsal değerlerini benimseyen, Etik İlkelere uyumlu personele sahip olmak,
- Personelin verimlilik ve karlılık ilkelerine bağlı olarak, maliyet bilinci içinde çalışmalarını sağlamak

## 14 - Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

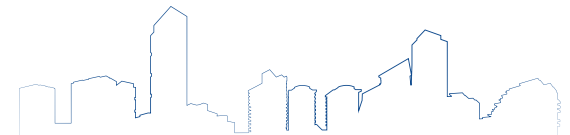
2010 yılı içerisinde oluşturularak Yönetim Kurulu onayından geçen Etik İlkeler, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. 2016 yılında Şirketimiz, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Etik İlkeleri'ni uygulamaya almıştır ve Şirket internet sitesinin "Kurumsal" bölümünde yer alan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

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

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

Şirketimiz vizyonunda, yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, modern şehircilik alanında fayda sağlamak, çevreye duyarlı yapılar inşa etmek ve sektöre destek olacak çalışmalar içerisinde yer almak ve öncü olmak önemlidir.

Şirketimiz gayrimenkul projeleri çevreyle uyumlu, karbon salınımı olmayan malzemelerle üretilir, LEED sertifika sahibidir. Ayrıca yıl içerisinde Şirketimiz, birçok sektörel organizasyon ve konferansa sponsor olarak sektörün gelişimine verdiği desteği de sürdürmüştür.



## BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

### 15 - Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tamamı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari niteliklere sahiptir. Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 3'ü bağımsız olmak üzere 5 icracı olmayan toplam 6 üyeden oluşmaktadır.

2017 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamakla birlikte, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının yüzde yirmi beşten az olmamak kaydıyla hedef oranı ve zamanı belirleyen bir politika da bulunmamaktadır. Bununla birlikte; ortaklarımızın, Yönetim Kurulu'na kadın üye seçebilmelerini engelleyen herhangi bir düzenlemesi bulunmamaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Göreve Seçilme Tarihi	Durumu
R. Süleyman Özdil	Y.K. Başkan	Bankacı	--	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Y.K. Başkan	--	--	06. 2017	İcra Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Yüksel Görgeç	Y.K. Bşk. Yrd.	Bankacı	Y. K. Üyesi	--	--	--	06. 2017	Bağımsız Üye
Yunus Karan	Y. K. Üyesi	Bankacı	Bağımsız Y. K. Üyesi	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Bağımsız Y. K. Üyesi	--	--	06. 2017	İcra Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Yahya Bayraktar	Y. K. Üyesi	Bankacı	Y. K. Üyesi	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Y. K. Üyesi	--	--	06. 2017	Bağımsız Üye
M. Nihat Ömeroğlu	Y. K. Üyesi	Bankacı	--	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Bağımsız Y. K. Üyesi	--	--	06. 2017	Bağımsız Üye
Dr. Feyzullah Yetgin	Y. K. Üyesi - Genel Müdür	Bankacı	--	--	--	--	06. 2017	İcra Üye/ Bağımsız Üye Değil

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket'te Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadıklarına ilişkin raporlarını Yönetim Kuruluna sunar.

Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanlarına 2017 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. 2017 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

## 16 - Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapılandırılması 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 öneriyi, 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 paylaşılar, şirket internet sitesinde yayınlanır.

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

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 34 kez toplanmış ve bu toplantılarda 68 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmiştir. Yıl içerisinde yapılan toplantıların hepsi Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır. Yıl içerisinde, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulan önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemlerine ilişkin yönetim kurulu kararları, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin de olumlu oyu ile oy birliğiyle alınmıştır.

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

## 17 - Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

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

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

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

Şirket Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 5 icracı olmayan toplam 6 üyeden oluşmakta olup, 3 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 5 defa toplanıp, 5 adet karar almıştır.

**Denetimden Sorumlu Komite,** çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 9 defa toplanmış olup, 5 adet karar almıştır.

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

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

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

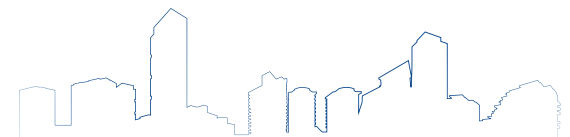
Komitelerin dönem içerisindeki çalışmalarına ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirme Raporuna 2017 yılsonu faaliyet raporunun 1 no'lu başlığı altında yer verilmiştir.

## 18 - Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

Halk GYO, yatırım stratejisi olarak gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği yaratarak, gayrimenkul seçiminde ise düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.



## 19 - Şirketin Stratejik Hedefleri

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

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

dışında Yönetim Kurulu tarafından, üçer aylık periyotlarda, mali tabloların değerlendirilmeleri esnasında yapılır. Kısa ve uzun vadeli yatırım ve fonlama planları, gerektiğinde yeni gelişmelere paralel değiştirilerek yeniden pozisyon alınmaktadır.

## 20 - Mali Haklar

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

Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretler, Ücretlendirme Komitesi'nin önerisi doğrultusunda, Genel Kurul kararı ile belirlenmektedir. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, huzur hakkı, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücret seviyelerinin belirlenmesinde ücretin, üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilmekte ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmamaktadır.

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

ücretleri, Ücretlendirme Komitesi'nin önerisi doğrultusunda, Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmektedir.

Şirket, dönem içerisinde herhangi bir Yönetim Kurulu üyesine ve üst düzey yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullanmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiş, bu hususları dolaylı doğan bir çıkar çatışması olmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.6 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler üçer aylık faaliyet raporları ve finansal raporlar vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak yapılan açıklama kişi bazında değildir. Dönem itibarıyla Şirketin yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağladığı mali hakların toplamı 1.246.448.-TL'dir.





# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A) FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ

#### 1. Görüş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 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 politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3. Şirket'in etkilenebileceği aşağıdaki hususa dikkat çekmekteyiz:

1 numaralı dipnotta da ayrıca belirtildiği üzere, Şirket'in ana ortağı konumunda bulunan Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin (ana ortak Banka) mevcut yöneticilerinden birisi hakkında Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) görülmekte olan davanın ilk yargılama safhasında, kendisine atfedilen suçların bir kısmı için Mahkeme Jürisi tarafından suçlu olduğu yönünde karar verilmiştir. Ana ortak Banka davaya taraf veya doğrudan müdahil değildir. Mahkeme tarafından ana ortak Banka hakkında alınmış herhangi idari veya mali bir karar bulunmamaktadır. Söz konusu davadan ayrı olarak ABD'li yetkili kurumlar tarafından ana ortak Banka'nın finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek bir karar alınması ve bu hususun Şirket üzerindeki etkisi belirsizliğini korumaktadır. Ana ortak Banka'nın yönetimi bu aşamada ana ortak Banka'ya karşı herhangi olası yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

#### 4. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p><b>1. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</b></p> <p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirmektedir.</p> <p>31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 1.813.320.839 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık % 77'lik kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>(Muhasebe politikası için "Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 8'e bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımını ve uygulamasını değerlendirdik.</li> <li>Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li> <li>Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Şirket'in değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.</li> <li>Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.</li> <li>Şirket'in değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (artış oranı, reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu tetkikin değerlendirilmesi için tarafımızca başka bir bağımsız dış uzman (gayrimenkul değerlendirme uzmanı) çalışmalara dahil edilmiştir.</li> <li>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.</li> <li>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp kontrol edilmiştir.</li> </ul>
<p><b>2. Stoklar</b></p> <p>Şirket'in finansal tablolarında dönen varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği 252.004.404 TL tutarındaki stoklar, kısa vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir.</p> <p>Şirket'in toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.</p> <p>(Muhasebe politikası için "Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve stokların detayları için Dipnot 6'ya bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetlerinin örnekleme yöntemiyle fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması,</li> <li>Satışların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasının örnekleme yöntemiyle test edilmesi,</li> <li>Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi.</li> </ul>

## 5) Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 13 Şubat 2017 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

## 6) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## 7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal

tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

• Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca

bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasında, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## B) MEVZUATTAN KAYNAKLANAN DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERE İLİŞKİN RAPOR

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

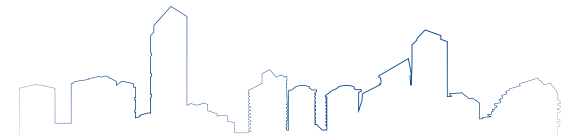
TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hasan Kılıç'tır.

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

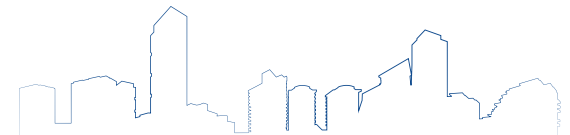
Hasan Kılıç, SMMM Sorumlu Denetçi  
İstanbul, 14 Şubat 2018



# İÇİNDEKİLER



FİNANSAL DURUM TABLOSU	130	<b>Not 17</b> Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama ve Satış Giderleri	183
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	132	<b>Not 18</b> Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	184
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	133	<b>Not 19</b> Finansman Giderleri	184
NAKİT AKIŞ TABLOSU	134	<b>Not 20</b> Gelir Vergileri	184
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	135	<b>Not 21</b> Pay Başına Kazanç	184
<b>Not 1</b> Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	135	<b>Not 22</b> Finansal Araçlar	185
<b>Not 2</b> Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	137	<b>Not 23</b> Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	186
<b>Not 3</b> Diğer İşletmelerdeki Paylar	151	<b>Not 24</b> Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları)	192
<b>Not 4</b> İlişkili Taraf Açıklamaları	152	<b>Not 25</b> Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	192
<b>Not 5</b> Ticari Alacak ve Ticari Borçlar	155	<b>Not 26</b> Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	193
<b>Not 6</b> Stoklar	156	<b>Not 27</b> Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	194
<b>Not 7</b> Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertilenmiş Gelirler	157	<b>Ek 1</b> Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	194
<b>Not 8</b> Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	158		
<b>Not 9</b> Maddi Duran Varlıklar	168		
<b>Not 10</b> Maddi Olmayan Duran Varlıklar	169		
<b>Not 11</b> Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar	172		
<b>Not 12</b> Çalışanlara Sağlanan Faydalar	176		
<b>Not 13</b> Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	177		
<b>Not 14</b> Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	178		
<b>Not 15</b> Hasılat ve Satışların Maliyeti	182		
<b>Not 16</b> Niteliklerine Göre Giderler	182		



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

Varlıklar	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>432.080.905</b>	<b>233.670.563</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	123.145.273	51.301.426
Ticari Alacaklar	5	36.703.574	16.867.810
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	148.189	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		36.555.385	16.867.810
Stoklar	6	252.004.404	152.820.902
Peşin Ödenmiş Giderler	7	318.312	386.883
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		103.490	220.227
- Diğer Peşin Ödenmiş Giderler		214.822	166.656
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.046.404	919.613
Diğer Dönen Varlıklar	13	18.862.938	11.373.929
- Diğer Dönen Varlıklar		18.862.938	11.373.929
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.944.852.835</b>	<b>1.605.916.723</b>
Ticari Alacaklar	5	5.799.107	20.021.770
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		5.799.107	20.021.770
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.828.384.803	1.505.807.691
Maddi Duran Varlıklar	9	270.652	421.443
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	105.718	316.274
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		105.718	316.274
Peşin Ödenmiş Giderler	7	67.861.990	56.127.988
- Diğer Peşin Ödenmiş Giderler		67.861.990	56.127.988
Diğer Duran Varlıklar	13	42.430.565	23.221.557
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Duran Varlıklar		42.430.565	23.221.557
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>2.376.933.740</b>	<b>1.839.587.286</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

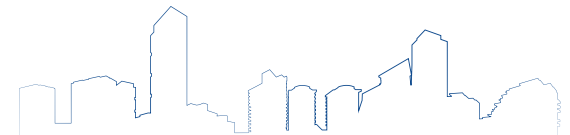
# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

Kaynaklar	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>490.493.887</b>	<b>200.036.884</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	216.796.919	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	3.397.671	3.397.355
-İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Finansal Borçlar		3.397.671	3.397.355
Ticari borçlar	5	18.025.957	534.202
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	416.723	63.264
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		17.609.234	470.938
Ertelenmiş Gelirler	7	242.418.401	190.060.630
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		242.418.401	190.060.630
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.079.771	868.915
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	970.803	801.155
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11	108.968	67.760
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	8.775.168	5.175.782
- Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		8.775.168	5.175.782
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>7.038.201</b>	<b>9.354.658</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	6.719.830	9.152.608
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlar		6.719.830	9.152.608
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	318.371	202.050
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		318.371	202.050
<b>Özkaynaklar</b>		<b>1.879.401.652</b>	<b>1.630.195.744</b>
Ödenmiş Sermaye	14	820.000.000	790.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	(23.117.578)	(22.271.814)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		13.198	649
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		13.198	649
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	39.266.359	37.486.655
Geçmiş Yıllar Karları		741.185.806	667.368.102
Net Dönem Karı		252.108.771	107.667.056
<b>Toplam Kaynaklar</b>		<b>2.376.933.740</b>	<b>1.839.587.286</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Hasılat	15	82.240.682	79.567.962
Satışların Maliyeti (-)	15	(15.812.566)	(14.222.613)
<b>Brüt Kar</b>		<b>66.428.116</b>	<b>65.345.349</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(11.584.483)	(9.479.882)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	17	(3.421.687)	(5.098.168)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	2.932.688	353.342
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(4.426.514)	(3.712.366)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>49.928.120</b>	<b>47.408.275</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı		207.300.100	61.699.278
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>257.228.220</b>	<b>109.107.553</b>
Finansman Giderleri (-)	19	(5.119.449)	(1.440.497)
<b>Vergi Öncesi Kar</b>		<b>252.108.771</b>	<b>107.667.056</b>
<b>Dönem Karı</b>		<b>252.108.771</b>	<b>107.667.056</b>
Adi Pay Başına Kazanç		0,3074	0,1313
<b>Diğer Kapsamlı Gelirler</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>12.549</b>	<b>(2.797)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		12.549	(2.797)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>		<b>12.549</b>	<b>(2.797)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>252.121.320</b>	<b>107.664.259</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

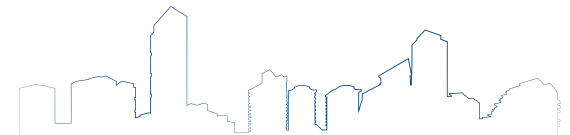
# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
								Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2016 itibarıyla bakiyeler</b>		743.000.000	(20.946.784)	49.945.096	3.446	32.833.600	520.046.712	202.920.402	1.527.802.472	
Transferler		--	--	--	--	4.653.055	198.267.347	(202.920.402)	--	
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	(2.797)	--	--	107.667.056	107.664.259	
Yedeklerden Sermaye Artırımı		47.000.000	(1.325.030)	--	--	--	(45.674.970)	--	--	
Temettüleri	1	--	--	--	--	--	(5.270.987)	--	(5.270.987)	
<b>31 Aralık 2016 itibarıyla bakiyeler</b>		790.000.000	(22.271.814)	49.945.096	649	37.486.655	667.368.102	107.667.056	1.630.195.744	
<b>1 Ocak 2017 itibarıyla bakiyeler</b>		790.000.000	(22.271.814)	49.945.096	649	37.486.655	667.368.102	107.667.056	1.630.195.744	
Transferler		--	--	--	--	1.779.704	105.887.352	(107.667.056)	--	
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	12.549	--	--	252.108.771	252.121.320	
Yedeklerden Sermaye Artırımı		30.000.000	(845.764)	--	--	--	(29.154.236)	--	--	
Temettüleri	1	--	--	--	--	--	(2.915.412)	--	(2.915.412)	
<b>31 Aralık 2017 itibarıyla bakiyeler</b>		820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	741.185.806	252.108.771	1.879.401.652	

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
Dönem Karı		252.108.771	107.667.056
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9-10	412.293	417.805
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	11-12	327.177	182.222
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	15-19	(2.371.618)	(5.617.645)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	8	(207.300.100)	(61.699.278)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(99.183.502)	(54.856.002)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(5.613.101)	(23.032.032)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(11.665.431)	(48.821.050)
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(26.824.808)	(2.223.884)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		17.491.755	(1.307.158)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		52.357.771	130.428.961
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.599.386	2.317.396
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(26.661.407)</b>	<b>43.456.391</b>
Alınan Faiz		7.276.915	6.529.737
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		1.779	(49.897)
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(19.382.713)</b>	<b>49.936.231</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	--	4.140
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	(50.946)	(41.697)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(116.139.662)	(6.653.626)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	862.650	--
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(115.327.958)</b>	<b>(6.691.183)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	22	257.808.062	--
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	22	(43.443.605)	(2.261.502)
Ödenen Temettüpler	1	(2.915.412)	(5.270.987)
Ödenen Faiz		(4.905.297)	(1.318.540)
		<b>206.543.748</b>	<b>(8.851.029)</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Az (A+B+C)</b>		<b>71.833.077</b>	<b>34.394.019</b>
<b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>		<b>50.787.686</b>	<b>16.393.667</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>		<b>122.620.763</b>	<b>50.787.686</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2017 Yılı  
Faaliyet  
Raporu

## 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'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 820.000.000 TL olup bu tutarın 196.217.979 TL'si nakit, 513.282.021 TL'si ayni ve 110.500.000 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 2017 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 40'tır (31 Aralık 2016: 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 başvuruların 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 toplanmasının 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 A.Ş. ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır.

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

Şirket, 25 Mayıs 2016 tarihinde geçmiş yıllar karından 47.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 790.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 15 Ağustos 2017 tarihinde geçmiş yıllar karından 30.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 820.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 24 Ağustos 2017 tarihinde konut projesi geliştirmek için Teknik Yapı Teknik Yapılar San. ve Tic. A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur.



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

Şirket, 6 Ekim 2017 tarihinde 500.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde 30 Mart 2018 vade sonu tarihli 100.000.000 TL nominal tutarda finansman bonusu satış işlemi gerçekleştirmiştir.

Şirket, 19 Aralık 2017 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, yurt içinde halka arz edilmeksizin, tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle, çeşitli vadelerde ve tertipler halinde ve Kira Sertifikaları Tebliği'nde (III.61.1) öngörülen yönetim sözleşmesine dayalı 1.000.000.000 Türk Lirası ihraç tavanı kapsamındaki; 100.000.000 Türk Lirası tutarındaki kira sertifikaları ihracını nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle tamamlamıştır.

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	Faaliyet Türleri	Esas Faaliyet Konuları
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul İnşaatı
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul İnşaatı
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul İnşaatı

#### Ödenen Temettü

Şirket, 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan 2016 Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karara istinaden 21 Haziran 2017 tarihinde 2.915.412 TL nakit kar dağıtımını gerçekleştirmiştir (2016: 5.270.987 TL)

#### Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Şubat 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.



## 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### TMS'ye 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") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

#### Kullanılan Para Birimi

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "**Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama**" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- 2016 yılında Şirket, finansal durum tablosunda "**İlişkili olmayan taraflardan alacaklar**" içerisindeki 15.252.689 TL tutarındaki Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımına konu olan senet ile aynı tutardaki, finansal durum tablosunda "**İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler**"i mahsup etmiştir.

- 2016 yılında Şirket, finansal durum tablosunda "**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**" içerisinde gösterdiği 67.760 TL tutarındaki dava karşılığı rakamını cari dönemde "**Diğer kısa vadeli karşılıklar**" altında sınıflandırmıştır.

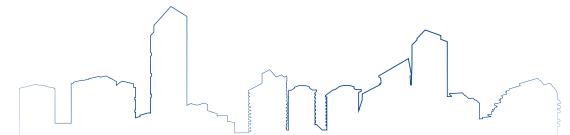
- 2016 yılında Şirket, finansal durum tablosunda "**Uzun vadeli ertelenmiş gelirler**" içerisinde gösterdiği 183.793.138 TL tutarındaki konut satışlarına ilişkin alınan avanslar cari dönemde "**Kısa vadeli ertelenmiş gelirler**" altında sınıflandırmıştır.

- 2016 yılında Şirket, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "**Genel yönetim giderleri**" içerisinde gösterdiği 3.550.000 TL tutarındaki bağış ve yardımlar rakamını cari dönemde "**Esas faaliyetlerden diğer giderler**" altında sınıflandırmıştır.

Yapılan bu sınıflamaların kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

#### Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

Ek 1'de yer alan bilgiler, II-14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri: III, No:48.1 sayılı "**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği**"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.



### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar:

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır.

Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Şirket, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dahil eder.

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;

• Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;

• Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıkıntının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;

• Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıkıntının satışından elde edilen gelir payı ve

• Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

## 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket, cari dönem içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

## 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

## 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

### a) 2017 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

**TMS 12 (Değişiklikler) - Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi**<sup>1</sup>

**TMS 7 (Değişiklikler) - Açıklama Hükümleri**<sup>1</sup>

**2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler - TFRS 12**<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 1 Ocak 2017 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

### **TMS 12 (Değişiklikler) Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmesi**

Değişiklik gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir.

TMS 12'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

### **TMS 7 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri**

Bu değişiklik; finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişimleri inceleyebileceği açıklamalar sunması gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

### **2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

TFRS 12: Söz konusu iyileştirme, işletmenin TFRS 5, Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmeyeceğine açıklık getirmektedir.

Şirket'in TFRS 5 kapsamında Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları bulunmadığından dolayı, bu değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

### **b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

**TFRS 9 - Finansal Araçlar**<sup>1</sup>

**TFRS 15 - Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**<sup>1</sup>

**TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) - Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları**

**TFRS 2 (Değişiklikler) - Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi**<sup>1</sup>

**TFRS Yorum 22 - Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli**<sup>1</sup>

**TMS 40 (Değişiklikler) - Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi**<sup>1</sup>

**2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler -**

**TFRS 1<sup>1</sup> TFRS 28<sup>1</sup>**

**TMS 28 (Değişiklikler) - İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar**<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

<sup>2</sup> 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile, yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

• Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kar veya zararda gösterilir.

• Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve "ekonomik ilişki" ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri artırılmıştır.

Şirket yönetimi, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihindeki finansal varlık ve yükümlülüklerine dair, söz konusu tarihteki durumlar ve şartlar göz önünde bulundurarak gerçekleştirdikleri analiz neticesinde, TFRS 9'un Şirket'in finansal tablolarına etkisini aşağıda gibi değerlendirmişlerdir:

### Sınıflandırma ve Ölçüm

İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ticari ve diğer alacaklar (Not 5) : Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir. Diğer tüm finansal varlık ve yükümlülükler, TMS 39 kapsamında mevcut durumda kabul edildiği şekliyle ölçülmeye devam edilecektir.

### TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girdiğinde, hâlihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 "Hasılat", TMS 11 "İnşaat Sözleşmeleri" ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılacaktır.

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- **1. Adım:** Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- **2. Adım:** Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- **3. Adım:** İşlem bedelinin belirlenmesi
- **4. Adım:** Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- **5. Adım:** İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

TFRS 15 daha özellikle senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak,



TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir. Sonradan yayınlanan TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir. Şirket, aşağıda belirtilen başlıca kaynaklardan elde edilen hasılatı finansal tablolarına almaktadır:

- Gayrimenkul satış gelirleri,
- Gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri,

Grubun hasılat işlemleri hakkında daha kapsamlı açıklamalar sunmasının dışında, Şirket yönetimi, TFRS 15'in uygulanmasını Şirket'in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerinde önemli bir etkisi olacağını öngörmemektedir.

#### **TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları**

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

#### **TFRS 2 (Değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi**

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

#### **TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli**

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin oluştuğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.

- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

#### **TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi TMS 40'a yapılan değişiklikler:**

- Bu değişiklik ile 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez." anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.

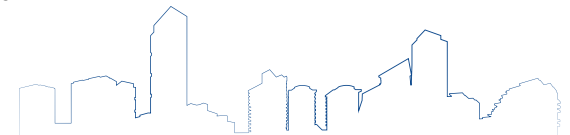
- Paragraf 57(a)-(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

#### **2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

- **TFRS 1:** Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılmaması sebebiyle E3-E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.
- **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

#### **TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar**

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin yukarıda açıklanan TFRS 15 ve TFRS 9'un etkiler dışında, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.







## 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

### İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) işletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

### Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki koşulların gerçekleşmesi kriteri aranmaktadır:

#### Gayrimenkul satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

#### Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

#### Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

#### Arsa satışları

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





### **Arsa Satışı Karşılığı 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 bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı (arsa satış geliri), ilgili arsanın stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

### **Stoklar**

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

### **Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

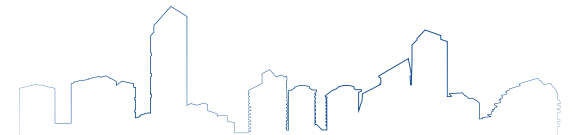
Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömür ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

### **Kiralama İşlemleri**

#### **Kiralama - kiracı durumunda Şirket**

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleştirilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralar oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilir.



### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

#### ***Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar***

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

#### ***Bilgisayar yazılımı***

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (5-10 yıl) itfa edilir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

#### ***Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması***

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

#### **Maddi Duran Varlıklar Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

### **Borçlanma Maliyetleri**

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli 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.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Şirket genel amaçlı olarak borçlandığında ve bu fonların bir kısmı bir özellikli varlığın finansmanı için kullanıldığı durumlarda, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı, ilgili varlığa ilişkin yapılan harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımı ile belirlenir. Bu aktifleştirme oranı, özellikli varlık alımına yönelik yapılmış borçlanmalar hariç olmak üzere, Şirket'in ilgili dönem süresince mevcut tüm borçlarına ilişkin borçlanma maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasıdır. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

### **Finansal Araçlar**

#### **Finansal varlıklar**

Şirket finansal varlıklarını "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", ve "krediler ve alacaklar" olarak sınıflandırmıştır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem teslim tarihi tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

### **Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar**

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

### **Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar**

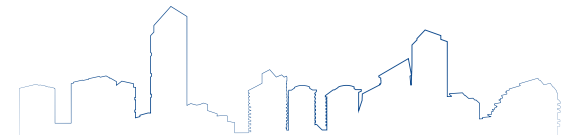
Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

### **Krediler ve alacaklar**

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

### **Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 'Krediler ve Alacaklar' kategorisinde sınıflandırılmaktadır.



#### **Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması**

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

#### **Finansal yükümlülükler**

Finansal bir yükümlülük ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir. Finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

#### **Kur Değişiminin Etkileri**

##### **Yabancı Para İşlem ve Bakıyalar**

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden

kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

#### **Pay Başına Kazanç**

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

#### **Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkili herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bu amaçlar için yapım aşamasında olan gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülür. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir.

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular. Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralaan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

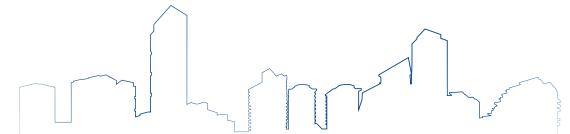
### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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 dağıtılın 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 sınırları 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 Resmî 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 dağıtılın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.



#### **Ertelenmiş vergi**

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

#### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

##### **Kıdem tazminatları:**

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

#### **Kar payı ve ikramiye ödemeleri**

Şirket, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait karı dikkate alan bir yöntemle dayanarak hesaplanan kar payı ve ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Şirket, sözleşmeye bağlı bir zorunluluk ya da zimni bir yükümlülük yaratan geçmiş bir uygulamanın olduğu durumlarda karşılık ayırmaktadır.

#### **Nakit Akış Tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

#### **Sermaye ve Temettüleri**

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

## 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

#### **Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar**

2.5. notta belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan (aşağıda ele alınan tahminler dışındaki) aşağıdaki yorumları yapmıştır:

#### **Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri**

Şirket, her raporlama dönemi sonunda maddi duran varlıklarının kullanılabilir ömürlerini gözden geçirmektedir. Değerlendirme yaparken amaçlanan kullanım süresini, ilgili duran varlıkla ilgili teknolojiye gelişmeleri ve kullanım ömrünü uzatabilecek veya kısaltabilecek veya ilgili duran varlığın amortismanını etkileyecek diğer etkenleri göz önüne almaktadır.

#### **Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve yapım aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım bölgesinde ve değerlendirilen yatırım kategorisinde tecrübesi olan ve genel kabul görmüş SPK lisansına sahip profesyonel yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

## 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

### Müşterek Faaliyetler

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	%50	%50
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	%50	--

### 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. Şirket, İstanbul'da bulunan Bizimtepe Aydos Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	206.892.687	56.212.076
Duran varlıklar	34.709.604	113.175.403
Kısa vadeli yükümlülükler	(182.421.467)	(162.444.825)
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2016</b>
Giderler	(2.901.639)	(4.651.090)

### Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, Erzurum'da bulunan Şehristan Projesi'nin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir. Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Erkonut müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO - Erkonut Adi Ortaklığı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	70.350.910	13.626.495
Duran varlıklar	12.703.177	46.046.528
Kısa vadeli yükümlülükler	(49.486.778)	(27.478.872)
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2016</b>
Giderler	(56.683)	(150.905)

### Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

%50 pay ile %50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı, 24 Ağustos 2017 tarihinde Türkiye'de kurulmuştur. Şirket, İzmir'de bulunan projenin %50'sine sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir. Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Teknik Yapı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar	3.108.217	--
Duran varlıklar	15.350.087	--
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.963.853)	--
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2016</b>
Giderler	(1.252.021)	--

## 4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan müşterek faaliyetleri arasında gerçekleşen işlemler elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır. Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Halk Bankası'ndaki mevduatlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Vadesiz mevduat	607.886	812.955
Vadeli mevduat	30.720.512	49.757.297
	31.328.398	50.570.252
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	100.435.616	--
Halk Bankası'ndan alınan krediler (Not 22)	10.117.501	12.549.963

	31 Aralık 2017							
	Alacaklar		Borçlar		Peşin Ödenmiş Giderler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>								
Halkbank A.Ş.	147.177	--	6.984	--	--	--	422.155	--
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>								
Halk Yatırım Menkul Değ.A.Ş.	--	--	--	--	--	--	200.000	--
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	538	--	--	--	2.407	--	--	--
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	373.930	--	--	--	358.855	--
Halk Sigorta A.Ş.	474	--	35.809	--	101.083	--	--	--
	148.189	--	416.723	--	103.490	--	981.010	--
	31 Aralık 2016							
	Alacaklar		Borçlar		Peşin Ödenmiş Giderler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>								
Halkbank A.Ş.	--	--	16.491	--	--	--	--	--
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>								
Halk Sigorta A.Ş.	--	--	46.773	--	216.938	--	--	--
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	--	--	--	--	3.289	--	--	--
	--	--	63.264	--	220.227	--	--	--



1 Ocak - 31 Aralık 2017				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
<b>Ortaklar</b>				
Halkbank A.Ş.	6.145.478	1.874.823	37.756.362	158.734
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>				
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	--	--	89.394	20.560
Halk Sigorta A.Ş. (*)	--	--	--	886.773
	6.145.478	1.874.823	37.845.756	1.066.067

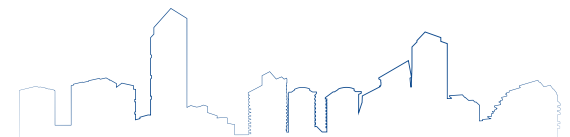
(\*) Halk Sigorta A.Ş.'den alınan bina ve sağlık sigortası hizmeti giderlerinden oluşmaktadır.

1 Ocak - 31 Aralık 2016				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
<b>Ortaklar</b>				
Halkbank A.Ş.	6.109.911	1.383.050	36.664.702	6.923
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	90.800	--	--	2.500
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>				
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	--	--	92.184	24.508
Halk Sigorta A.Ş.	--	--	76.185	621.580
	6.200.711	1.383.050	36.833.071	655.511

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Şirket'in, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcısı'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.246.448	936.620
	1.246.448	936.620





## 5 - TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

### a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	36.555.385	13.921.728
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	148.189	--
Diğer ticari alacaklar	--	2.946.082
Diğer ticari alacaklar	36.703.574	16.867.810

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları Bizimtepe Aydos Projesi, Eskişehir Panorama Plus ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında geliştirilen projelerden satılan ve kiralanın konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 29.550.211 TL, 1.389.173 TL, 5.151.009 TL ve 613.181 TL tutarlarındaki ticari alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2016: Referans Bakırköy Projesi 2.022.556 TL, Eskişehir Panorama Plus Projesi 10.902.192 TL, Bizimtepe Aydos Projesi 996.980 TL ve diğer 2.946.082 TL).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacak bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: 2.929.855 TL)

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	5.799.107	20.021.770
	5.799.107	20.021.770

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Eskişehir Panorama Plus projesi ve Bizimtepe Aydos projesi kapsamında üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle oluşan sırasıyla 4.166.782 TL ve 1.632.325 TL tutarındaki ticari alacaklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2016: Referans Bakırköy 6.060.202 TL ve Bizimtepe Aydos Projesi 13.809.471 TL ve 152.097 TL).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta verilmiştir.

### b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar	17.609.234	470.938
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	416.723	63.264
	18.025.957	534.202

Ticari borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta verilmiştir.



## 6 - STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2016 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2017 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi <sup>(1)</sup>	6.146.720	2.721.356	(6.128.628)	2.739.448
Panaroma Plus Konut Projesi <sup>(2)</sup>	14.106.470	--	(6.907.391)	7.199.079
Sancaktepe - Konut Projesi <sup>(3)</sup>	101.399.353	75.944.136	--	177.343.489
Erzurum - Şehristan Projesi <sup>(4)</sup>	31.168.359	30.501.626	--	61.669.985
İzmir Projesi <sup>(5)</sup>	--	3.052.403	--	3.052.403
<b>Toplam</b>	<b>152.820.902</b>	<b>112.219.521</b>	<b>(13.036.019)</b>	<b>252.004.404</b>
Arsa stokları	31 Aralık 2015 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2016 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi <sup>(1)</sup>	10.061.154	--	(3.914.434)	6.146.720
Panaroma Plus Konut Projesi <sup>(2)</sup>	22.591.755	--	(8.485.285)	14.106.470
Sancaktepe - Konut Projesi <sup>(3)</sup>	65.311.991	36.087.362	--	101.399.353
Erzurum - Şehristan Projesi <sup>(4)</sup>	--	31.168.359	--	31.168.359
<b>Toplam</b>	<b>97.964.900</b>	<b>67.255.721</b>	<b>(12.399.719)</b>	<b>152.820.902</b>

(1) Şirket, Bakırköy arsası 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 irtifaki tesis etmiştir. 2017 yılında Şirket yüklenici ile aynı paylaşım gerçekleştirmiş olup; 27 adet bağımsız bölüm yükleniciye bırakılmıştır, 9 adet bağımsız bölüm şirkette kalmıştır. 2017 yılında 45 adet bağımsız bölüm devri gerçekleşmiş olup, satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır. Toplam satış tutarı 14.185.847 TL ve 6.199.915 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2016: 52 adet tapu devri ile 14.015.299 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 3.914.355 TL satışların maliyetidir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.). 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 2017 tarihi itibarıyla 285 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

(2) Odunpazarı Arsası, 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 irtifaki tapuları çıkarılmıştır. 2017 yılında 17 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 9.748.860 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 7.950.324 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2016: 23 adet tapu devri, 10.572.462 TL tutarında konut satış geliri ve 9.028.862 TL satışların maliyeti konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir). Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.

(3) Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16 Ekim 2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110.000.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 22 Ekim 2015 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Kasım 2015 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

(4) Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 1 Nisan 2016 tarihinde Erzurum ili, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi'nde 17.500.000 TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 31 Mayıs 2016 tarihinde yüklenici firma ile sözleşme imzalanmıştır. 10 Mayıs 2016 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

(5) Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay Mahalleleri'nde bulunan parsellerin üzerinde karma proje gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenmiş sigorta gideri(Not 4)	103.490	220.227
Diğer	214.822	166.656
	318.312	386.883

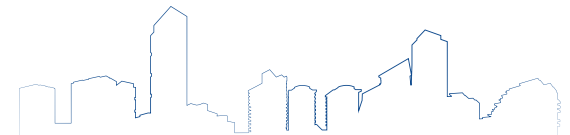
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
V erilen yatırım avansları (*)	67.861.990	56.125.984
Diğer	--	2.004
	67.861.990	56.127.988

(\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla verilen avanslar, İFM projesi kapsamında ana yüklenici ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 48.322.828 TL (31 Aralık 2016: 37.879.038 TL), İzmir'deki konut projesi kapsamında verilen 15.240.000 TL (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır), Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 1.633.304 TL (31 Aralık 2016: 9.529.353 TL), Erzurum Şehristan Projesi kapsamında verilen 1.821.587 TL (31 Aralık 2016: 7.873.322 TL), Caddebostan projesi kapsamında verilen 844.271 TL (31 Aralık 2016: 844.271 TL) tutarındaki avans ve 255.451 TL tutarındaki (31 Aralık 2016: Yoktur) diğer avanslardan oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ertelenmiş konut gelirleri <sup>(1)</sup>	242.418.401	190.060.630
Diğer	242.418.401	190.060.630

(1) Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle tahsil edilen 8.090.455 TL (31 Aralık 2016: 4.416.335 TL) tutardan, Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 6.129.217 TL (31 Aralık 2016: 1.851.157 TL) tutardan oluşmaktadır. Şirket'in ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın %50,5'lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan projenin, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, proje tamamlanmasından bu yana gerçekleşen 322 adet bağımsız bölümün satışı ile hasılat paylaşımını projenin bütünü için kümüle 213,8 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 195,5 Milyon TL olan 285 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır (31 Aralık 2016: 291 bağımsız bölümün satışı ile 200,6 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 178,6 Milyon TL olan 262 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır).

Sancaktepe Arsa üzerinde gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 181.370.957 TL (31 Aralık 2016: 157.172.304 TL) ve Erzurum'daki Şehristan Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 47.107.334 TL (31 Aralık 2016: 26.620.834 TL) oluşmaktadır. 1.037 adet konut olan Bizimtepe Aydos Projesinde 741 adet, Erzurum Şehristan projesinde 316 adet satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.



## 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

### Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçülmesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma göre belirlenmiştir.

Mevcut dönemde emsal değer ve maliyet değeri beraber kullanılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde, mevcut kullanım değerinin en uygunu ve en iyisi kullanılmıştır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

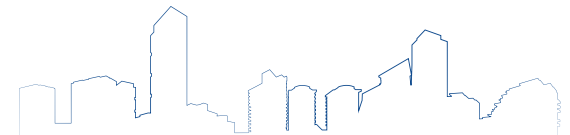
	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2017	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Binalar	927.752.212	--	927.752.212	--
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	900.632.591	--	900.632.591	--
	1.828.384.803	--	1.828.384.803	--

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2016	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Binalar	859.345.116	--	859.345.116	--
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	646.462.575	--	646.462.575	--
	1.505.807.691	--	1.505.807.691	--

Mevcut dönemde 1. Seviye ve 2. Seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 258.524.795 TL'dir (31 Aralık 2016: 245.334.793 TL). 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 394.879 TL (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2016 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2017 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	32.600.000	--	--	3.400.000	36.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası (a)	49.362.000	10.169.935	--	196.361	59.728.296
İzmir Konak Binası-1	25.130.000	--	--	2.026.000	27.156.000
Ankara Kızılay Binası	17.013.475	--	--	--	17.013.475
İstanbul Beyoğlu Binası	24.555.000	--	--	1.918.003	26.473.003
İstanbul Beşiktaş Binası	18.320.000	--	--	1.145.000	19.465.000
İstanbul Etiler Binası	16.766.000	--	--	1.674.000	18.440.000
İstanbul Şişli Binası	15.135.034	--	--	1.127.495	16.262.529
İzmir Konak Binası-2	14.842.000	--	--	1.248.500	16.090.500
Ankara Başkent Binası	11.854.750	--	--	--	11.854.750
İstanbul Bakırköy Binası	21.500.350	--	--	2.047.650	23.548.000
Bursa Binası	13.200.000	--	--	1.200.400	14.400.400
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.860.000	--	--	3.250	9.863.250
Kocaeli Binası	11.862.000	--	--	659.000	12.521.000
İstanbul Fatih Binası	11.253.750	--	--	1.223.333	12.477.083
Sakarya Adapazarı Binası	10.875.000	--	--	1.650.000	12.525.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.100.000	--	--	--	8.100.000
İstanbul Ataköy Binası	11.260.000	--	--	1.203.200	12.463.200
İstanbul Nişantaşı Binası	8.549.250	--	--	964.750	9.514.000
Halkbank Finans Kule	186.636.280	--	--	22.814.360	209.450.640
Park Dedeman Levent Otel	165.378.233	--	--	10.941.570	176.319.803
Kocaeli Şekerpınar A Blok	88.704.000	--	--	9.312.800	98.016.800
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	4.199.760	--	--	36.840	4.236.600
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - B17 Blok	862.650	--	(862.650)	--	--
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	70.300.584	241.889	--	5.290.410	75.832.883
<b>Binalar toplamı</b>	<b>848.120.116</b>	<b>10.411.824</b>	<b>(862.650)</b>	<b>70.082.922</b>	<b>927.752.212</b>
İstanbul Finans Merkezi Projesi	646.462.575	105.717.012	--	135.940.413	888.120.000
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	11.225.000	10.826	--	1.276.765	12.512.591
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>657.687.575</b>	<b>105.727.838</b>	<b>--</b>	<b>137.217.178</b>	<b>900.632.591</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.505.807.691</b>	<b>116.139.662</b>	<b>(862.650)</b>	<b>207.300.100</b>	<b>1.828.384.803</b>



Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31Aralık 2015 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2016 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	30.000.000	--	--	2.600.000	32.600.000
İstanbul Salıpazarı Binası	46.680.000	330.483	--	2.351.517	49.362.000
İzmir Konak Binası-1	21.382.200	--	--	3.747.800	25.130.000
Ankara Kızılay Binası	16.200.000	--	--	813.475	17.013.475
İstanbul Beyoğlu Binası	22.000.000	--	--	2.555.000	24.555.000
İstanbul Beşiktaş Binası	16.030.000	--	--	2.290.000	18.320.000
İstanbul Etiler Binası	16.200.000	--	--	566.000	16.766.000
İstanbul Şişli Binası	14.325.000	--	--	810.034	15.135.034
İzmir Konak Binası-2	13.470.000	--	--	1.372.000	14.842.000
Ankara Başkent Binası	11.000.000	--	--	854.750	11.854.750
İstanbul Bakırköy Binası	20.865.000	--	--	635.350	21.500.350
Bursa Binası	11.860.000	--	--	1.340.000	13.200.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.000.000	--	--	860.000	9.860.000
Kocaeli Binası	10.544.000	--	--	1.318.000	11.862.000
İstanbul Fatih Binası	10.000.000	--	--	1.253.750	11.253.750
İstanbul Caddebostan Binası	18.690.000	10.826	--	(7.465.000)	11.225.000
Sakarya Adapazarı Binası	9.032.500	--	--	1.842.500	10.875.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	7.650.000	--	--	450.000	8.100.000
İstanbul Ataköy Binası	10.975.000	--	--	285.000	11.260.000
İstanbul Nişantaşı Binası	8.200.000	--	--	349.250	8.549.250
Ataşehir Finans Kule	181.205.360	--	--	5.430.920	186.636.280
Park Dedeman Levent Otel	145.107.568	--	--	20.270.665	165.378.233
Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Merkezi	82.521.600	--	--	6.182.400	88.704.000
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	4.177.025	--	--	22.735	4.199.760
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - B17 Blok	649.863	--	--	212.787	862.650
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	--	--	70.649.391	(348.807)	70.300.584
<b>Binalar toplamı</b>	<b>737.765.116</b>	<b>330.483</b>	<b>70.649.391</b>	<b>50.600.126</b>	<b>859.345.116</b>
İstanbul Finans Merkezi Projesi	632.096.740	3.266.683	--	11.099.152	646.462.575
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	67.592.931	3.056.460	(70.649.391)	--	--
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>699.689.671</b>	<b>6.323.143</b>	<b>(70.649.391)</b>	<b>11.099.152</b>	<b>646.462.575</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.437.454.787</b>	<b>6.653.626</b>	<b>(862.650)</b>	<b>61.699.278</b>	<b>1.505.807.691</b>



## Binalar

### İstanbul Karaköy Binası

İstanbul Karaköy Binası tapu kayıtlarında yüzölçümü 583 metrekare olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde kargir işhanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 23.500.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 8 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 36.000.000 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 1.184.453 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 1.397.550 TL) kira geliri elde etmiştir. 23 Ekim 2017 itibarıyla Halkbank ile olan kira sözleşmesi sona ermiş olup, daha sonra gayrimenkule ilişkin herhangi bir kiralama işlemi gerçekleşmemiştir.

### İstanbul Salıpaazarı Binası

İstanbul Salıpaazarı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 1,196 metrekare olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada 14 parselde kayıtlı binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 22.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpaazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 59.728.296 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 1.506.411 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 395.653 TL) kira geliri elde etmiştir. Şirket, Salıpaazarı Binası'nın otel olarak kullanılması için Beril Otelcilik Turizm ve Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamıştır. Binanın niteliğinin otele dönüştürülmesi sürecinde olup 6 Ocak 2017 tarihinde tadilat ve fonksiyon ruhsatı alınmıştır. Dönüşüm faaliyetleri devam etmektedir.

### İzmir Konak Binası-1

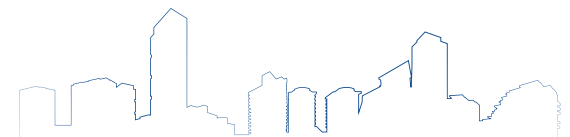
İzmir Konak Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 739 metrekare olan İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parselde kayıtlı banka binasıdır. Gayrimenkulün bağımsız bölümleri için kat irtifaki kurulmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 13.400.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 22 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 27.156.000 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 1.355.171 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 1.270.500 TL) kira geliri elde etmiştir.

### Ankara Kızılay Binası

Ankara Kızılay Binası tapu kayıtlarında yüzölçümü 272 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parselde kayıtlı 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, 21 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 17.013.475 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 1.368.077 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 1.282.600 TL) tutarında kira geliri elde etmiştir.



### **İstanbul Beyoğlu Binası**

İstanbul Beyoğlu Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 195 metrekare ve metre derinlik ve beş buçuk metre irtifada; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde kayıtlı İstanbul Belediyesi lehine umumun geçmesine mahsus irtifak hakkı olan kargir işhanıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 12.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 21 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 26.473.003 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 2017 -31 Aralık 2017 hesap döneminde 1.510.810 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 1.394.884 TL) kira geliri elde etmiştir.

### **İstanbul Beşiktaş Binası**

İstanbul Beşiktaş Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 267 metrekare, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parselde kayıtlı 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, 15 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 19.465.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazı Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 1.290.639 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 1.210.000 TL) kira geliri elde etmiştir.

### **İstanbul Etiler Binası**

İstanbul Etiler Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 617 metrekare İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1. Bölgede, 578 ada 3 parselde kayıtlı 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, 15 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 18.440.000 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 1.006.698 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 943.800 TL) kira kira geliri elde etmiştir.

### **İstanbul Şişli Binası**

İstanbul Şişli Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 200 metrekare olan, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta, 954 ada 62 parselde kayıtlı 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, 11 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16.262.529 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 993.792 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 931.700 TL) kira geliri elde etmiştir.

### **İzmir Konak Binası-2**

İzmir Konak Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 616 metrekare olan, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parselde kayıtlı 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, 25 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16.090.500 TL'dir. Şirket bu taşınmazın bir bölümünü Halk Bank'a bir bölümünü de Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 841.191 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 873.194 TL) kira geliri elde etmiştir.

### Ankara Başkent Binası

Ankara Başkent Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 205 metrekare olan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde kayıtlı 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, 13 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 11.854.750 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu taşınmazın bir bölümünü Halkbank'a ve diğer bölümünü ise Ceda Akaryakıt'a kiraya vermiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 1.103.388 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 1.021.218 TL) kira geliri elde etmiştir.

### İstanbul Bakırköy Binası

İstanbul Bakırköy Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 213 metrekare olan İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parselde kayıtlı 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, 8 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 23.548.000 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 1.419.703 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 1.331.000 TL) kira geliri elde etmiştir.

### Bursa Binası

Bursa Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 306 metrekare olan Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde kayıtlı 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,

13 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14.400.400 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 952.492 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 892.980 TL) kira geliri elde etmiştir.

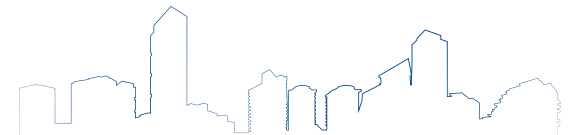
### Ankara Bahçelievler Binası-1

Ankara Bahçelievler Binası- 1, tapu kayıtlarında yüzölçümü 612 metrekare olan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parselde kayıtlı 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, 22 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9.863.250 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 718.886 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 673.970 TL) kira geliri elde etmiştir.

### Kocaeli Binası

Kocaeli Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 284 metrekare olan Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlı 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, 11 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12.521.000 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 903.447 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 847.000 TL) kira geliri elde etmiştir.



### **İstanbul Fatih Binası**

İstanbul Fatih Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 208 metrekare olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parselde kayıtlı kargir banka hizmet binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilme hizmeti 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 üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 11 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 12.477.083 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 645.320 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 605.000 TL) kira geliri elde etmiştir.

### **İstanbul Caddebostan Binası**

İstanbul Caddebostan Binası, tapu kayıtlarında yüz ölçümünü 902 metrekare olan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde kayıtlı bahçeli kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6.300.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 18 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 12.512.591 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Halkbank Şirket'in Halkbank ile olan kira sözleşmesi 25 Ocak 2016 tarihinde sona ermiştir. Bina kentsel dönüşüm sürecine girmiş olup, 3 Kasım 2016 tarihinde binanın yıkılması ve yeniden yapım işi ile ilgili olarak ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın kentsel dönüşümde olması sebebiyle emsal karşılaştırma yönteminde arsa payı değeri kullanılmıştır. 13 Ekim 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup inşai faaliyetler devam etmektedir.

### **Sakarya Adapazarı Binası**

Sakarya Adapazarı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 3.000 metrekare olan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5.960.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 12.525.000 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 825.106 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 773.553 TL) kira geliri elde etmiştir.

### **Ankara Bahçelievler Binası-2**

Ankara Bahçelievler Binası-2, tapu kayıtlarında yüzölçümü 610 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 parselde kayıtlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5.684.746 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 22 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 8.100.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ ("Koton")'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 281.751 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 663.778 TL) kira geliri elde etmiştir. 24 Mayıs 2017 tarihi itibarı ile Koton ile kira sözleşmesi sona ermiş olup, daha sonra gayrimenkule ilişkin herhangi bir kira sözleşmesi akdedilmemiştir.

**İstanbul Ataköy Binası**

İstanbul Ataköy Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 515 metrekare olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parselde kayıtlı kargir banka binasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5.061.500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 8 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12.463.000 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 796.970 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 747.175 TL) kira geliri elde etmiştir.

**İstanbul Nişantaşı Binası**

İstanbul Nişantaşı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 221.50 metrekare olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 parselde kayıtlı sekiz kat bir lokanta tedi meskenli kargir apartmandır. Söz konusu gayrimenkul korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindedir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 6 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9.514.000 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 542.068 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 508.200 TL) kira geliri elde etmiştir.

**Halkbank Finans Kule**

Halkbank Finans Kule, tapu kayıtlarında yüzölçümü 7.995 metrekare olan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel üzerinde kayıtlıdır. 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 T. Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi karşılığında 150.000.000 TL ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında teminat olarak verilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 18 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Halkbank Finans Kule için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 209.450.640 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü T.Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde 15.165.760 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 15.199.980 TL) kira geliri elde etmiştir.

**Park Dedeman Levent Otel**

Levent Arsa tapu kayıtlarında yüzölçümü 2.791 metrekare olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlıdır. 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 anlaşma ile otel projesi başlatılmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 18 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Park Dedeman Levent Otel'in maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 176.319.803 TL'dir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. kiraya verilmiş olup, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde elde edilen kira geliri 10.500.000 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 9.137.850 TL)'dir.



#### Kocaeli Şekerpinar A Blok

Şekerpinar A Blok, tapu kayıtlarında Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpinar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 14 Ekim 2015 tarihinde Şekerpinar A Blok 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 değerlendirilme üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 25 Aralık 2017 tarihli rapora göre Şekerpinar Bankacılık Merkezi'nin maliyet karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 98.016.800 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde elde edilen kira geliri 5.980.045 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 5.547.331 TL)'dir.

#### Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - D Blok

Eskişehir D Blok, tapu kayıtlarında 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 28 Aralık 2017 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 4.236.600 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde elde edilen kira geliri 65.266 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 151.861 TL)'dir. Şirket ilgili gayrimenkul için 26 Nisan 2017 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup tapu devri yapılmamıştır. Satış işleminden elde edilen hasılat ertelenmiş gelirlerde sınıflandırılmış olup tapu devri yapıncaya kadar elde edilen kira geliri satın alan firmaya yansıtılacaktır.

#### Eskişehir- Panaroma Plus Konut Projesi - B17 Blok

Eskişehir B Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 2 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 1 Kasım 2015 tarihi itibarıyla başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 19 Aralık 2016 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 862.650 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap döneminde elde edilen kira geliri 71.616 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2016: 72.600 TL)'dir. İlgili gayrimenkul 7 Aralık 2017 tarihinde satılmıştır.

#### Kocaeli Şekerpinar B Blok

Şekerpinar Arsa, tapu kayıtlarında yüzölçümü 15.562 metrekare olan Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpinar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Bankacılık operasyon merkezi inşa etmek üzere mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmış ve 1. kısım için 28 Ağustos 2013 tarihinde 2. Kısım için 28 Mart 2014 tarihinde ruhsat alınmıştır. Projenin 1. kısmı olan A Blok tamamlanmış bina olarak sınıflandırılmıştır. Projenin tamamlanması sonrasında herhangi bir kiralama söz konusu olmamıştır. Projenin 2. kısmı olan B Blok için yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 25 Aralık 2017 tarihli rapora göre Şekerpinar Ofis Projesi'nin mevcut inşaat seviyesine göre gerçeğe uygun değeri 75.832.883 TL olarak belirlenmiştir.

## Yapılmakta olan yatırımlar

### İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ataşehir Arsa tapu kayıtlarında yüzölçümü 28.732 metrekare olan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. 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, 18 Aralık 2017 tarihli raporuna göre projenin maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 888.120.000 TL'dir. Proje için 31 Aralık 2014 tarihinde inşaat ruhsat başvurusunda bulunulmuştur. Arsa'nın üzerinde bulunduğu bölgede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonunda İstanbul Finans Merkezi (IFM) projesi geliştirilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirket arasında IFM projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır.

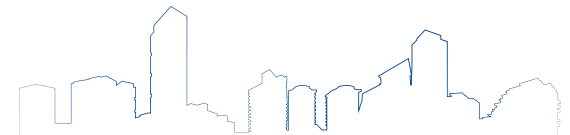
25 Aralık 2012 tarihinde eski 3323 ada 3 parsel 34454 yevmiye numarası ile ifrazen taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Parseller sırasıyla 16.337 metrekare ve 12.395 metrekare alana, 135.835 metrekare ve 102.953 metrekare podyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 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 IFM projesi dahilindeki arsa üzerinde geliştirilecek "ofis+ticari" karma projesine ilişkin inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. 8 Aralık 2016 tarihinde IFM projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesi imzalanmış olup, raporlama dönemi itibarıyla proje inşasına devam edilmektedir.

## Faaliyet kiralamaları

### Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralaan durumunda Şirket

Şirket, kiralaan sıfatıyla Halkbank, Koton, Halk Hayat ve Emeklilik, Hazine Müsteşarlığı, Migros, Ceda Akaryakıt Turizm ve Sapaz Otelcilik Turizm ile faaliyet kiralaan anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	45.634.731	47.668.231
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	149.138.974	151.368.362
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	197.213.195	50.827.720
	391.986.900	249.864.313



## 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	1.168.158	661.327	1.829.485
Alımlar	47.535	2.100	49.635
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.215.693	663.427	1.879.120
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(746.715)	(661.327)	(1.408.042)
Dönem gideri	(200.337)	(89)	(200.426)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	(947.052)	(661.416)	(1.608.468)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	268.641	2.011	270.652
Maliyet Değeri	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	1.133.691	661.327	1.795.018
Alımlar	41.697	--	41.697
Çıkışlar	(7.230)	--	(7.230)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.168.158	661.327	1.829.485
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(545.968)	(661.327)	(1.207.295)
Dönem gideri	(203.837)	--	(203.837)
Çıkışlar	3.090	--	3.090
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(746.715)	(661.327)	(1.408.042)
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	421.443	--	421.443

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Demirbaşlar	5 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

Amortisman giderlerinin 200.426 TL'si (2016: 203.837 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.



## 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	755.396	755.396
Alımlar	1.311	1.311
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	756.707	756.707
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>		
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(439.122)	(439.122)
Dönem gideri	(211.867)	(211.867)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	(650.989)	(650.989)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	105.718	105.718
Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	755.396	755.396
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	755.396	755.396
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>		
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(225.154)	(225.154)
Dönem gideri	(213.968)	(213.968)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(439.122)	(439.122)
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	316.274	316.274

İtfa paylarının 211.867 TL'si (2016: 213.968 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 yıl







## 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

### a) Karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, dava detayları aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dava karşılığı	108.968	67.760
	108.968	67.760
	<b>Dava Karşılığı</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2017 itibarıyla	67.760	67.760
İlave karşılık	41.208	41.208
31 Aralık 2017 itibarıyla	108.968	108.968
	<b>Dava Karşılığı</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2016 itibarıyla	67.760	67.760
İlave karşılık	--	--
31 Aralık 2016 itibarıyla	67.760	67.760

Eskişehir Tüketici Mahkemesinde görülen değer tespiti davası gereği dava değerindeki artış ve aleyhte sonuçlanma ihtimalinin yükselmesi sebebiyle ayrılan karşılık 108.968 TL'ye yükselmiştir. Yargılama süreci devam etmektedir.

### b) Teminat, Rehin ve İpotekler

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.

31 Aralık 2017	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(*)	283.183.074
	-Teminat 133.183.074
	-Rehin --
	-İpotek 150.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	-Teminat --
	-Rehin --
	-İpotek --
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(**)	150.213.882
	-Teminat 150.213.882
	-Rehin --
	-İpotek --
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	-Teminat --
	-Rehin --
	-İpotek --
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	-Teminat --
	-Rehin --
	-İpotek --
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	-Teminat --
	-Rehin --
	-İpotek --
<b>Toplam</b>	<b>433.396.956</b>

(\*) Halkbank Finans Kulenin finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediyi istinaden Halkbankası'na verilen 150.000.000 TL (31 Aralık 2016: 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 92.825.625 TL (31 Aralık 2016: 97.504.542 TL) tutarında teminat mektubundan, Referans Bakırköy projesi kapsamında müşterilerin kullandığı kredilere ilişkin garantörlük kapsamında 2.991.000 TL (31 Aralık 2016: 4.780.000 TL), Eskişehir projesi kapsamında doğan KDV iadesine ilişkin 2.251.227 TL (31 Aralık 2016: 2.154.084 TL), davaya ilişkin 0 TL (31 Aralık 2016: 36.763 TL), Caddebostan binası ana yüklenici firmasına verilen 1.266.407 TL (31 Aralık 2016: 1.266.405 TL) teminat senedinden, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 395.375 TL (31 Aralık 2016: 368.882 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 13.440 TL (31 Aralık 2016: 48.938 TL) tutarındaki teminat mektubundan, İzmir Projesi kapsamında verilen 33.440.000 TL (31 Aralık 2016: Yoktur) teminat mektubundan oluşmaktadır.

(\*\*) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı, bankalar ile 797.435.000 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 398.717.500 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 263.587.978 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 81.073.851 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 4,30'dur.

Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Erzurum Şehristan projesine ve Sancaktepe projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı, bankalar ile 255.000.000 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 127.500.000 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 51.096.048 TL tutarındaki kısmı Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 16.390.031 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0,87'dir.

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 52.750.000 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %2,79'dir

31 Aralık 2016		TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		256.159.616
	-Teminat	106.159.616
	-Rehin	--
	-İpotek	150.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		--
	-Teminat	--
	-Rehin	--
	-İpotek	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		73.948.731
	-Teminat	73.948.731
	-Rehin	--
	-İpotek	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		--
	-Teminat	--
	-Rehin	--
	-İpotek	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		--
	-Teminat	--
	-Rehin	--
	-İpotek	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		--
	-Teminat	--
	-Rehin	--
	-İpotek	--
<b>Toplam</b>		<b>330.108.347</b>

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
YDA İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. <sup>(11)</sup>	120.240.000	82.665.000
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti. <sup>(7)</sup>	24.023.490	26.950.000
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. <sup>(2)</sup>	18.062.000	14.839.600
Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz. Nak. ve Mad. Tic. A.Ş. <sup>(9)</sup>	13.650.000	13.650.000
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. <sup>(8)</sup>	6.773.250	5.564.850
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti. <sup>(10)</sup>	1.610.000	1.610.000
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic. A.Ş. <sup>(4)</sup>	870.509	693.158
Biskon Yapı A.Ş. <sup>(3)</sup>	300.000	300.000
Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş. <sup>(12)</sup>	211.542	--
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti. <sup>(13)</sup>	200.000	200.000
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti. <sup>(7)</sup>	196.050	337.170
Mutlu Çilingiroğlu Miar Mimarlık İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. <sup>(7)</sup>	160.500	160.500
İlgazlar İnşaat Tic. Ve San. A.Ş. <sup>(6)</sup>	--	2.400.000
K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. <sup>(1)</sup>	--	2.000.000
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ <sup>(5)</sup>	--	440.060
Borusan Makine ve Güç Sistemleri San.ve Tic. A.Ş. <sup>(1)</sup>	--	353.924
Megapol Mühendislik Tic. A.Ş. <sup>(1)</sup>	--	225.000
Diğer	213.860	143.555
<b>Toplam</b>	<b>186.511.200</b>	<b>152.532.817</b>

(1) Kocaeli Şekerpinar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmadan teminat mektubu alınmıştır.

(2) Dedeman Otel Projesi kapsamında kira gelirlerine ilişkin olarak kiracı firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

(3) Şirket "Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" yapmakta olduğu yüklenici firma Biskon Yapı AŞ'den teminat mektubu almıştır.

(4) İstanbul Finans Merkezi (IFM) projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

(5) Koton Mağazacılık Tekstil San. ve Tic. AŞ Şirket'in kiracısıdır. Kira sözleşmesi 24 Mayıs 2017'de feshedilmiştir.

(6) Eskişehir Panaroma projesinin yüklenici firmasıdır. 2017 yılında, alınan teminat mektubu nakde çevrilmiştir.

(7) Bizimtepe Aydos Projesi'nin mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

(8) Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ Şirket'in kiracısıdır.

(9) Erzurum Şehristan Projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

(10) Caddebostan Binası yenileme projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

(11) İstanbul Finans Merkezi (IFM) projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesine ilişkin olarak ana yüklenici firmadan teminat mektubu alınmıştır.

(12) Sancaktepe Projesi reklam sözleşmesi gereği Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş.'den alınan kesin teminat mektubudur.

(13) Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur.Tic.Ltd.Şti. Şirket'in kiracısıdır.

## 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Çalışan prim karşılığı	632.336	543.573
Kullanılmayan izin karşılığı	338.467	257.582
	970.803	801.155

### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılığı	318.371	202.050
	318.371	202.050

### Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
1 Ocak itibarıyla karşılık	202.050	151.665
Hizmet maliyeti	98.054	82.363
Faiz maliyeti	5.718	15.131
Ödenen kıdem tazminatları	--	(49.906)
Aktüeryal kayıp / kazanç	12.549	2.797
31 Aralık itibarıyla karşılık	318.371	202.050

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 5.001,76 TL (31 Aralık 2016: 4.426,16 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki

beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %11 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,74 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %4,72). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %2,94 , 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017: 4.426,16 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 35.725 TL / (43.114) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 11.363 TL / (13.034) TL daha az / (fazla) olacaktır.



## 13 - DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	17.515.717	9.400.241
Verilen depozito ve teminatlar	180.736	56.925
Verilen iş avansları	1.878	1.351
Diğer	1.164.607	1.915.412
	18.862.938	11.373.929

DİĞER DURAN VARLIKLAR	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV (*)	42.430.565	23.221.557
	42.430.565	23.221.557

(\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki arsa alımı, Halk GYO- Erkonut Adi Ortaklığı'nın Erzurum'daki proje maliyetlerinden ve Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı'nın İzmir'deki arsa alımı ile oluşan 42.430.565 TL KDV (31 Aralık 2016: 23.221.557 TL) alacağı, arsalar üzerine inşa edilecek projelerin uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar(*)	5.474.132	3.682.351
Ödenecek vergi ve fonlar	3.277.518	1.476.280
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	23.518	17.151
	8.775.168	5.175.782

(\*) Alınan depozito ve teminatlar, yapılmakta olan projeler için müteahhitlerden alınan nakit teminatlardan oluşmaktadır.



## 14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

### a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Aralık 2017	%	31 Aralık 2016
Halkbank	A	1,58	12.956.592	1,58	12.482.570
Halkbank (*)	B	70,4	577.134.085	70,38	556.019.397
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	A	0,04	309.434	0,04	298.113
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	1	<0,01	1
Halka açık(*)	B	28,00	229.599.888	28,00	221.199.919
Nominal sermaye		100	820.000.000	100	790.000.000
<b>Toplam sermaye</b>			<b>820.000.000</b>		<b>790.000.000</b>

(\*) Halkbank'ın halka açık kısımda 7,36 pay oranında 60.387.845 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 58.178.538 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 yarından bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır.

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

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 790.000.000 TL itibari değerinde 790.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196.217.979 TL'si nakden 466.282.021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 127.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

15 Ağustos 2012 tarihli ve 49/110 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden Şirket sermayesini 662.500.000 TL'ye artırmıştır. Artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden 185.500.000 adet hisse 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilmiştir. Şirket, 20 Haziran 2013 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karından 11.138.704 TL yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

Şirket, 5 Haziran 2014 tarihi itibarıyla, 2013 yılı karından 24.261.296 TL yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

Şirket, 11 Haziran 2015 tarihinde geçmiş yıllar karından 45.100.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 743.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 25 Mayıs 2016 tarihinde geçmiş yıllar karından 47.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 790.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket, 15 Ağustos 2017 tarihinde geçmiş yıllar karından 30.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 820.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

**b) Geri almış paylar**

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 23.117.578 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2016: 22.271.814 adet). Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki 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	--	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	--	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	--	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	--	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	--	--
<b>Toplam geri alınmış paylar</b>		<b>23.117.578</b>	<b>1,07</b>	<b>24.809.533</b>

**c) 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 katlanılan 8.847.688 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 6.132.216 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüştür.

**d) 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 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 39.266.359 TL tutarındadır (31 Aralık 2016: 37.486.655 TL).

**e) Temettü**

21 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in 2016 yılı dağıtılabilir dönem karından 2.915.412 TL nakit temettü dağıtılmıştır (2016: 5.270.987 TL).





ŞEHRİSTAN

## 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>	<b>74.963.767</b>	<b>72.518.696</b>
Konut satış gelirleri	23.934.707	24.587.761
Kira gelirleri	51.029.060	47.930.935
<b>Toplam borçlanma araçları gelirleri</b>	<b>7.276.915</b>	<b>7.049.266</b>
Mevduat faiz gelirleri	7.276.915	7.000.695
Diğer gelirler	--	48.571
	82.240.682	79.567.962
b) Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Konut satış maliyeti	13.036.019	12.399.719
Vergi, resim harç vb. diğer giderler	1.867.756	1.218.751
Diğer	908.791	604.143
	15.812.566	14.222.613

## 16 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Konut satış maliyeti	14.150.239	12.943.217
Personel giderleri	7.195.755	6.215.323
Reklam ve ilan giderleri	2.426.451	2.019.464
Dışarıdan sağlanan faydalar	1.000.529	728.546
Komisyon giderleri	937.492	2.722.845
Seyahat ve araç giderleri	789.573	335.450
Emlak vergisi giderleri	753.536	675.253
Vergi, resim ve harç giderleri	629.399	427.864
Kira giderleri	670.745	631.006
Amortisman giderleri ve itfa payları	412.293	417.805
Danışmanlık giderleri	411.427	524.102
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	154.945	145.199
Bakım ve onarım giderleri	41.726	19.343
Diğer	1.244.626	995.246
	30.818.736	28.800.663

## 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Genel yönetim giderleri (-)	11.584.483	9.479.882
Pazarlama ve satış giderleri (-)	3.421.687	5.098.168
	15.006.170	14.578.050
<b>a) Genel Yönetim Giderleri Detayı</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2016</b>
Personel giderleri	7.195.755	6.172.141
Reklam ve ilan giderleri	835.344	526.267
Seyahat ve araç giderleri	789.573	335.450
Vergi, resim ve harç giderleri	610.562	358.123
Dışarıdan sağlanan faydalar	557.273	450.874
Kira giderleri	523.544	479.541
Amortisman giderleri ve itfa payları	412.293	417.805
Danışmanlık giderleri	411.427	524.102
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	154.945	145.199
Bakım ve onarım giderleri	41.726	19.343
Diğer giderler	52.041	51.037
	11.584.483	9.479.882
<b>Personel Giderleri Detayı</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2016</b>
Maaşlar ve ücretler	4.824.149	4.055.655
SGK işveren payı	689.494	659.638
Huzur hakkı ücretleri	591.032	414.582
Sigorta giderleri	340.929	240.443
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	217.830	211.314
Diğer	532.321	590.509
	7.195.755	6.172.141
<b>b) Pazarlama Giderleri Detayı</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2016</b>
Reklam ve ilan giderleri	1.591.107	1.493.197
Komisyon giderleri (*)	937.492	2.722.845
Bina ortak giderleri	252.420	254.373
Örnek daire tefrişat giderleri	190.836	23.299
Satış ofisi kira giderleri	147.201	151.465
Vergi, resim ve harç giderleri	18.837	69.741
Personel giderleri	--	43.182
Diğer giderler	283.794	340.066
	3.421.687	5.098.168

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

## 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	1.386.836	353.342
Kamu kurumlarından teşvik ve indirim iadeleri	516.963	--
Nakde çevrilen teminat ve ceza gelirleri	437.646	--
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	462.663	--
Tapu harç masrafı yansıtılmalarından gelirler	112.221	--
Diğer gelirler	16.359	--
	2.932.688	353.342

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	(1.826.514)	(162.366)
Bağış ve yardımlar	(2.600.000)	(3.550.000)
	(4.426.514)	(3.712.366)

## 19 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Banka kredileri faiz giderleri	2.212.374	1.383.050
Kısa vadeli finansman bonusu faiz giderleri	2.294.796	--
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	398.127	--
Komisyon giderleri	214.152	57.447
	5.119.449	1.440.497

## 20 - GELİR VERGİLERİ

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

## 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç	1 Ocak - 31 Aralık 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	820.000.000	820.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	252.108.771	107.667.056
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,3074	0,1313



## 22 - FİNANSAL ARAÇLAR

### Finansal Borçlar

Banka Kredileri	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli banka kredileri	19.581.472	--
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	3.397.671	3.397.355
Uzun vadeli banka kredileri	6.719.830	9.152.608
	29.698.973	12.549.963
Borçlanma Senetleri	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli finansman bonusu(*)	96.779.831	--
Kısa vadeli kira sertifikası(**)	100.435.616	--
	197.215.447	--

(\*)Şirket, 5 Ekim 2017 tarihinde 30 Mart 2018 vade sonu tarihli ve %14,10 faiz oranlı 100.000.000 TL nominal tutarlı finansman bonusu satış işlemi yapmıştır.  
(\*\*)Şirket, 18 Aralık 2017 tarihinde 16 Mart 2018 vade sonu tarihli ve %13,25 faiz oranlı 100.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası satış işlemi yapmıştır.

			31 Aralık 2017	
Finansal Araç	Para Birimi	Nominal faiz oranı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Kira sertifikası	TL	%13,25	100.435.616	--
Finansman bonusu	TL	%14,10	96.779.831	--
Değişken faizli kredi	TL	%15,86	19.581.472	--
Sabit faizli kredi	TL	%8,00	3.397.671	6.719.830
	TL		220.194.590	6.719.830
			31 Aralık 2016	
Finansal Araç	Para Birimi	Nominal faiz oranı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Sabit faizli kredi	TL	%8,00	3.397.355	9.152.608
			3.397.355	9.152.608

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıl içerisinde ödenecek	220.194.590	3.397.355
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	3.073.780	3.073.640
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	2.779.682	2.780.637
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	866.368	2.514.587
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	--	783.744
	226.914.420	12.549.963

## 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı 22. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye yapısını yılda 4 kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Endüstrideki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam sermayeye bölünmesi ile hesaplanır. Net borç ise toplam kredilerden (cari ve cari olmayan kredilerin bilançoda gösterildiği gibi dahil edilmesiyile) nakit ve nakit benzerlerinin çıkarılması suretiyle elde edilir. Toplam sermaye, bilançodaki "öz kaynak" kalemi ile net borcun toplanması ile hesaplanır.

2017 yılında Şirket'in stratejisi, 2016'dan beri değişmemiştir. 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Finansal Borçlar	226.914.420	12.549.963
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(123.145.273)	(51.301.426)
Net Borç	103.769.147	(38.751.463)
Toplam Özkaynak	1.879.401.652	1.630.195.744
Toplam Sermaye	820.000.000	790.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%13	(%5)

### b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri

ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

**b.1) Kredi riski yönetimi**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
31 Aralık 2017	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	148.189	42.354.492	--	--	123.145.273
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	148.189	42.354.492	--	--	123.145.273
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
31 Aralık 2016	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	--	36.889.580	--	--	51.301.426
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	3.234.336	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	33.959.725	--	--	51.301.426
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	2.929.855	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve riskin erken teşhisi komitesi tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

## b.2) Likidite riski yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

### Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2017					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Banka kredileri	29.698.973	31.514.942	20.476.482	2.685.031	8.353.429
Borçlanma senedi ihraçları	197.215.447	203.158.433	203.158.433	--	--
Ticari borçlar	18.025.957	18.025.957	18.025.957	--	--
Diğer borçlar	8.775.168	8.775.164	8.775.164	--	--
Toplam yükümlülük	253.715.545	261.474.496	250.436.036	2.685.031	8.353.429
31 Aralık 2016					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Banka kredileri	12.549.963	15.513.512	895.010	2.685.031	11.933.471
Ticari borçlar	534.202	534.202	534.202	--	--
Diğer borçlar	5.175.782	5.175.782	5.175.782	--	--
Toplam yükümlülük	18.259.947	21.223.496	6.604.994	2.685.031	11.933.471

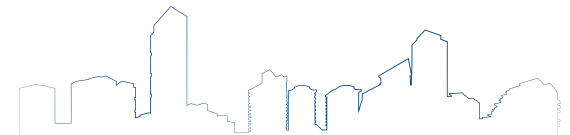
**b.3) Piyasa riski yönetimi**

Cari dönemde Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

**b.3.1) Kur riski yönetimi**

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal finansal varlıklar	9.078.240	--	2.009.438	910
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>9.078.240</b>	<b>--</b>	<b>2.009.438</b>	<b>910</b>
5. Ticari alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>9.078.240</b>	<b>--</b>	<b>2.009.438</b>	<b>910</b>
10. Ticari borçlar	--	--	--	--
11. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
14. Ticari borçlar	--	--	--	--
15. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	1.188	315	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.188</b>	<b>315</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.188</b>	<b>315</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
19. Bilanço dışı türev araçlarının 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	9.077.052	(315)	2.009.438	910
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-12a-14-16a)	9.077.052	(315)	2.009.438	910



	31 Aralık 2016			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari alacaklar	742.674	211.035	--	--
2a. Parasal finansal varlıklar	340.483	96.750	--	--
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>1.083.157</b>	<b>307.785</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
5. Ticari alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.083.157</b>	<b>307.785</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
10. Ticari borçlar	--	--	--	--
11. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	1.109	315	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.109</b>	<b>315</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
14. Ticari borçlar	--	--	--	--
15. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.109</b>	<b>315</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	1.082.048	307.470	--	--
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-12a-14-16a)	1.082.048	307.470	--	--

#### Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları, EURO ve GBP cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in döviz kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

	31 Aralık 2017			
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülük	(119)	119	(119)	119
2-ABD Doları riskinden korunana kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	(119)	119	(119)	119
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>				
4-Avro net varlık/yükümlülük	907.362	(907.362)	907.362	(907.362)
5-Avro riskinden korunana kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	907.362	(907.362)	907.362	(907.362)
<b>GBP'nin TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>				
7-GBP net varlık/yükümlülük	462	(462)	462	(462)
8-GBP riskinden korunana kısım (-)	--	--	--	--
9-GBP Doları net etki (7+ 8)	462	(462)	462	(462)
	907.705	(907.705)	907.705	(907.705)

	31 Aralık 2016			
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülük	108.205	(108.205)	108.205	(108.205)
2-ABD Doları riskinden korunana kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	108.205	(108.205)	108.205	(108.205)
	108.205	(108.205)	108.205	(108.205)

### b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in sabit faiz oranları üzerinden borçlanmaktadır. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir.

#### Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Sabit Faizli Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	207.332.948	12.549.963
<b>Değişken Faizli Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	19.581.472	--

## 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

31 Aralık 2017	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	123.145.273	--	123.145.273	26
Ticari alacaklar	42.502.681	--	42.502.681	5
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	--	226.914.420	226.914.420	22
Ticari borçlar	--	17.609.234	17.609.234	5
İlişkili taraflara borçlar	--	416.723	416.723	4
31 Aralık 2016	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	51.301.426	--	51.301.426	26
Ticari alacaklar	36.889.580	--	36.889.580	5
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	--	12.549.963	12.549.963	22
Ticari borçlar	--	470.938	470.938	5
İlişkili taraflara borçlar	--	63.264	63.264	4

(\*) Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

## 25 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in ana ortağı T.Halk Bankası A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve Şirket'in "Salıpazarı Otel Projesi"ne bitişik konumda yer alan, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Paşa Mahallesi, 138 Pafta 57 Ada 15 numaralı, 235,50 m<sup>2</sup>'lik parsel, T.Halk Bankası A.Ş.'nin düzenlediği e-ihale süreci sonunda, 4.885.000 TL bedel ile satın alınmıştır.



## 26 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>Bankadaki nakit</b>	123.138.273	51.134.642
Vadesiz mevduatlar(*)	623.757	844.566
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	122.514.516	50.290.076
<b>Diğer hazır değerler (**)</b>	7.000	166.784
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	123.145.273	51.301.426
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(524.510)	(513.740)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	122.620.763	50.787.686

(\*)31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(\*\*)31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Erzurum Şehristan ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	639	%3,22	2 Ocak 2018
TL	1.364	%2,00	2 Ocak 2018
TL	3.529.916	%14,25	5 Ocak 2018
TL	10.044.384	%13,50	22 Ocak 2018
TL	18.131.359	%14,30	5 Şubat 2018
TL	10.044.384	%13,50	20 Şubat 2018
EUR	9.051.598	%2,25	23 Şubat 2018
TL	71.710.872	%13,50	16 Mart 2018
	122.514.516		
31 Aralık 2016	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	6.669.261	%8,00	2 Ocak 2017
TL	19.033	%8,25	2 Ocak 2017
TL	21.306.617	%10,8	5-19 Ocak 2017
TL	10.191.577	% 11,0	5-19 Ocak 2017
TL	8.010.520	%8,75	12-19 Ocak 2017
TL	4.093.068	%10,7	19 Ocak 2017
	50.290.076		

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta açıklanmıştır.

## 27 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) görülmekte olan ABD tarafından uygulanan İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili davanın ilk yargılama safhasında, Şirket'in ana ortağı konumunda bulunan Türkiye Halk Bankası A.Ş. (ana ortak Banka) yöneticisi hakkında kendisine atfedilen suçların bir kısmı için Mahkeme Jürisi tarafından suçlu olduğu yönünde karar verilmiştir. Bundan sonraki süreçte, anılan yöneticinin verilen karar hakkında temyiz dahil tüm yasal yollara müracaat etmesi imkan dahilinde olup dava ile ilgili hukuki süreç henüz sonuçlanmamıştır.

Ana ortak Banka davaya taraf veya doğrudan müdahil değildir. Mahkeme tarafından ana ortak Banka hakkında alınmış herhangi idari veya mali bir karar bulunmamaktadır.

Ana ortak Banka, tüm iş ve işlemlerinde ulusal ve uluslararası düzenlemelere her zaman hassas bir şekilde uymakta olup uyum politikasını uluslararası standartlarda daha da geliştirmek için yoğun bir çaba harcamaktadır.

Ana ortak Banka tarafından, bankacılık hizmetleri sunulurken mevcut düzenlemeler ve diğer tüm bankalarca bilinen ve izlenen dış ticaret uygulamaları dışında herhangi bir mekanizma, yöntem veya sistem kullanılmamaktadır. Yapılan dış ticaret işlemleri ve para transferleri açık, şeffaf ve ilgili otoritelerce izlenebilir durumdadır. Ana ortak Banka, işlemlerindeki şeffaflık ve uluslararası düzenlemelere uyum politikasını bundan sonra da kararlı bir şekilde devam ettirecektir.

Ana ortak Banka konuya verdiği öneme istinaden organizasyon yapısında değişikliğe giderek "Uyum Daire Başkanlığı" adı altında ayrı birim oluşturmuştur. Birimin uyum politikasındaki, iş ve kontrol süreçlerindeki etkinliğini daha da artırmak amacıyla konusunda uzman uluslararası bir firmadan danışmanlık hizmetleri de almaktadır.

## EK1 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Aralık 2017 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 2016: Uyumsuzluk yoktur):

Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	31.12. 2017 (TL)	31.12.2016 (TL)		
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	123.145.273	51.301.426		
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.080.389.207	1.658.628.593		
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		173.399.260	129.657.267		
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>2.376.933.740</b>	<b>1.839.587.286</b>		
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	226.914.420	12.549.963		
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--		
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--		
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--		
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.879.401.652	1.630.195.744		
	Diğer kaynaklar		270.617.668	196.841.579		
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>2.376.933.740</b>	<b>1.839.587.286</b>		
Diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31.12. 2017 (TL)	31.12.2016 (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)	123.138.273	51.134.642		
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--		
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--		
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--		
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--		
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28	--	--		
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	283.396.956	180.108.347		
Κ	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--		
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--		
Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31.12. 2017 (TL)	31.12.2016 (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	%87,52	%90,16
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%5,18	%2,79
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/(a)	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%27,15	%11,82
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%5,18	%2,78
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--





Istanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos Konut  
Plus - Park Dedeman Levent Otel - Şekerpinar Pro  
Projesi - İzmir Alsancak Projesi - İstanbul Finans M  
Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Park Dede  
Konutları Projesi - Salıpazarı Otel Projesi - İzmir  
Tepe Aydos Konut Projesi - Referans Bakırköy - E  
Otel - Şekerpinar Projesi - Şehristan Konutları P  
Projesi - İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Ay  
Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -  
Istanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos Konut  
Plus - Park Dedeman Levent Otel - Şekerpinar Pro  
Projesi - İzmir Alsancak Projesi - İstanbul Finans M  
Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Park Deder  
Konutları Projesi - Salıpazarı Otel Projesi - İzmir  
Tepe Aydos Konut Projesi - Referans Bakırköy - E  
Otel - Şekerpinar Projesi - Şehristan Konutları P  
Projesi - İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Ayc  
Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -

Referans Bakırköy - Eskişehir Panoram  
Şehristan Konutları Projesi - Salıpazarı Ote  
Bizimtepe Aydos Konut Projesi - Referan  
man Levent Otel - Şekerpınar Projesi - Şehrista  
Alsancak Projesi - İstanbul Finans Merkezi - Bizim  
Eskişehir Panorama Plus - Park Dedeman Lever  
rojesi - Salıpazarı Otel Projesi - İzmir Alsanca  
dos Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişeh  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi  
Projesi - Referans Bakırköy - Eskişehir Panoram  
rojesi - Şehristan Konutları Projesi - Salıpazarı Ote  
erkezi - Bizimtepe Aydos Konut Projesi - Referan  
man Levent Otel - Şekerpınar Projesi - Şehrista  
Alsancak Projesi - İstanbul Finans Merkezi - Bizim  
Eskişehir Panorama Plus - Park Dedeman Lever  
rojesi - Salıpazarı Otel Projesi - İzmir Alsanca  
dos Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişeh  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi

The logo for HALKGYO features a stylized blue icon on the left, composed of vertical lines of varying heights and widths, resembling a modern architectural structure or a signal tower. To the right of the icon, the word "HALKGYO" is written in a bold, sans-serif font. "HALK" is in blue, and "GYO" is in orange.

Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallasi Ertuğrulgazi Sokak No: 1  
34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye/İstanbul  
T. 0216 600 10 00 • F. 0216 594 53 72  
[www.halkgyo.com.tr](http://www.halkgyo.com.tr)