



HALKGYO

**2018 Yılı
Ocak – Eylül
Ara Hesap Dönemi**

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**



İÇİNDEKİLER

- I- ŞİRKET PROFİLİ**
- Şirket Hakkında
 - Yönetim Kurulu
 - Yönetim Kadrosu
 - Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- II- 01 OCAK 2018 – 30 EYLÜL 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**
- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
 - Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
- III- 01 OCAK 2018– 30 EYLÜL 2018 YÖNETİM KURULU FAALİYETLER**
- Portföye ve Şirket Faaliyetlerine İlişkin Çalışmalar
 - Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
 - Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
 - İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler
- IV- FİNANSAL PERFORMANS**
- Başlıca Finansal Göstergeler
- V- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER**
- Gayrimenkul Tablosu
 - Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
 - Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
 - Para ve Sermaye Piyasası Araçları
 - Tamamlanan Projeler
 - Devam Eden Projeler
 - Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler
- VI- HİSSE PERFORMANSI**
- VII- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**
- VIII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER**
- IX- DİĞER KONULAR**
- X- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**

Ek 1: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetler

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 Şirketimiz, 2018 yılı Ocak-Eylül dönemini, *2,3 milyar TL'ye yaklaşan aktif ve 1,9 milyar TL'yi aşan özkaynak büyüklüğü* ile tamamlamıştır.

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

VİZYON

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

MİSYON

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

STRATEJİ

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

Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 7 üyeden oluşmaktadır. Üyelerden 1'i icracı, 6'sı icracı olmayan üyedir.

| Adı-Soyadı | Görevi | Üyelik Başlangıç Tarihi | Görev Seçim Tarihi |
|-------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|
| Ahmet YARIZ* | Başkan | 06.09.2018 | 06.09.2018 |
| Selahattin SÜLEYMANOĞLU | Başkan Vekili | 09.07.2018 | 09.07.2018 |
| Yüksel GÖRGEÇ | Bağımsız Üye | 14.05.2012 | 26.04.2018 |
| Mehmet Nihat ÖMEROĞLU | Bağımsız Üye | 15.06.2017 | 26.04.2018 |
| Hakan ÖZYOL | Üye | 13.02.2018 | 26.04.2018 |
| Mehmet TANRIVERDİ* | Üye | 06.09.2018 | 06.09.2018 |
| Dr. Feyzullah YETGİN | Üye / Genel Müdür | 18.07.2016 | 26.04.2018 |

*Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Yahya Bayraktar'ın ve Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ynuns Karan'ın 06.09.2018 tarihli istifaları sonrası boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine, ilk yapılacak Genel Kurul onayına sunulmak üzere, Sayın Ahmet Yarız ve Sayın Mehmet Tanrıverdi atanmıştır. Aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Üye olarak atanan Sayın Ahmet Yarız'ın Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmesine karar verilmiştir.



Ahmet YARIZ
YK Başkanı



Selahattin SÜLEYMANOĞLU
YK Başkan Vekili



Yüksel GÖRGEÇ
YK Üyesi - Bağımsız

1966 yılında Elazığ'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesinden mezun oldu. Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Ana Bilim Dalı'nda yüksek lisans ve doktora yaptı. Bankacılığa Sınai Yatırım ve Kredi Bankası A.O.'da başlayan Yarız, sanayi işletmeleri ve finansal kurumlarda çalıştı. T.Vakıflar Bankası T.A.O.'nda Risk Yönetimi ve İç Denetimlerden sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Kurul Üyeliği görevlerinde bulundu. Nisan 2008 - Mart 2016 arasında T.Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunan Yarız, 13 Ağustos 2018 tarihinden itibaren yeniden T.Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş olup halen görevine devam etmektedir. Yarız, 6 Eylül 2018 tarihinden itibaren Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. Evli ve üç çocuk babasıdır.

1962 yılında Alucra Giresun'da doğdu. Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Uluslararası İlişkiler Bölümünde yüksek lisans yaptı. Adabank A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başladığı meslek hayatına 1991-2001 yılları arası T. Emlak Bankası A.Ş.'de Müfettiş, Müdür, Bölge Başmüdürü olarak devam etti. 2001 yılında Şube Müdürü olarak Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de göreve başladı. 2007 yılından itibaren Halkbank A.Ş.'de Risk Takip ve Tasfiye, Risk Yönetimi ve İç Kontrol, Operasyonel İşlemler Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenen Süleymanoğlu, 18.07.2017 tarihinden itibaren Halkbank İnsan Kaynakları ve Destek Hizmetlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. Temmuz 2018 tarihinde Halk GYO A.Ş.'ye Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan Süleymanoğlu, Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevini de üstlenmiştir.

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



Mehmet Nihat ÖMEROĞLU
YK Üyesi-Bağımsız

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 Bakanlığında 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



Hakan ÖZYOL
YK Üyesi

1978 yılında Sakarya doğdu. İlk, orta ve üniversite eğitimini Sakarya'da tamamlayan Özyol, Sakarya Üniversitesi mezuniyetinin akabinde Atılım Üniversitesi'nde MBA yüksek lisansını yaptı. 2000 yılında T. Halk Bankası A.Ş.'de memur olarak meslek hayatına başladı. 2010 yılında Şube Müdürü olarak görev yapmaya başlayan ve Bölge Pazarlama Müdürlüğü yapan Özyol, 2017 Ağustos ayında T.Halk Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Danışmanı, 2018 Ocak ayından itibaren de İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir. Özyol, 2018 yılı Şubat ayında Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine atanmıştır..



Mehmet TANRIVERDİ
YK Üyesi

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



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 iştiraki 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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2018 Ocak-Eylül hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2018 Ocak-Eylül hesap döneminde 27 kez toplanmış ve bu toplantılarda 47 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu toplantıları tüm üyelerin katılımı ile gerçekleşmiş ve kararlar oy birliği ile alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

26.04.2018
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 hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurmamış olduğumu,

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

26.04.2018
Mehmet Nihat ÖMEROĞLU
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Komiteler

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

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere 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 3 defa toplanıp, 3 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite dönem içerisinde 6 defa toplanmış olup, 3 adet karar almıştır.

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

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

Komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

| Adı Soyadı | Görevi |
|------------------------------------|---|
| Yüksel GÖRGEÇ M. Nihat ÖMEROĞLU | Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

| Adı Soyadı | Görevi |
|--|--|
| M. Nihat ÖMEROĞLU Selahattin SÜLEYMANOĞLU Uğur GÜNEY | Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Üye- Yönetim Kurulu Başkan Vekili Üye- Yatırımcı İlişkileri & Kurumsal İletişim Müdürü |

Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeleri

| Adı Soyadı | Görevi |
|------------------------------------|---|
| Yüksel GÖRGEÇ M. Nihat ÖMEROĞLU | Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |

Ücretlendirme Komitesi

| Adı Soyadı | Görevi |
|----------------------------------|--|
| M. Nihat ÖMEROĞLU Hakan ÖZYOL | Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Üye- Yönetim Kurulu Üyesi |

Yönetim Kadrosu

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

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplamı 1.120.755.-TL'dir. (1 Ocak – 30 Eylül 2017: 1.114.767.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Öznur Ozar'ın **14.02.2018** tarihinde istifaen görevinden ayrılması sonrası boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Hakan Özyol atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun **21.05.2018** tarihinde almış olduğu karar doğrultusunda Şirketimizin;

- "Proje Geliştirme ve Uygulama" Genel Müdür Yardımcılığı pozisyonuna, Proje Geliştirme ve Uygulama'dan sorumlu Grup Başkanı olarak görev yapan Sayın Erdal BEKİN,

- "Finansal Yönetim ve Planlama" Genel Müdür Yardımcılığı pozisyonuna, Mali İşler & Satış Pazarlama & İK ve İdari İşler'den sorumlu Grup Başkan Vekili olarak görev yapan Sayın Yaşar GÖKTAŞ atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın R.Süleyman Özdil'in **09.07.2018** tarihli istifası sonrası boşalan Yönetim Kurulu Üyeliği'ne, ilk yapılacak Genel Kurul onayına sunulmak üzere, Sayın Selahattin Süleymanoğlu atanmıştır. Aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Üye olarak atanan Sayın Süleymanoğlu'nun Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne seçilmesine, Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapan Sayın Yahya Bayraktar'ın ise Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Yahya Bayraktar'ın ve Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Yunus Karan'ın **06.09.2018** tarihli istifaları sonrası boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine, ilk yapılacak Genel Kurul onayına sunulmak üzere, Sayın Ahmet Yarız ve Sayın Mehmet Tanrıverdi atanmıştır. Aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Üye olarak atanan Sayın Ahmet Yarız'ın Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
858.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi
1.500.000.000.-TL

| | 30.09.2018 | | | 31.12.2017 | |
|-----------------------------|------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
| | Grubu | Pay Oranı % | Pay Tutarı TL | Pay Oranı % | Pay Tutarı TL |
| Türkiye Halk Bankası A.Ş. | A | 1,58 | 13.557.019,176 | 1,58 | 12.956.591,734 |
| Türkiye Halk Bankası A.Ş. | B | 70,38 | 603.879.347,433 | 70,38 | 577.134.085,072 |
| Halk Yatırım A.Ş. | A | 0,04 | 323.773,463 | 0,04 | 309.433,865 |
| Halk Finansal Kiralama A.Ş. | A | <0,01 | 1,291 | <0,01 | 1,234 |
| Halka Açık Kısım* | B | 28,00 | 240.239.858,637 | 28,00 | 229.599.888,095 |
| Ödenmiş Sermaye | | 100,00 | 858.000.000,000 | 100,00 | 820.000.000,000 |

*Halka açık kısımda 30.09.2018 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 63.186.301,834 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 24.188.878,626 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 | | | | | | NAKİT KAR (TEMETTÜ) DAĞITIMLARI |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|---------|----------------|----------------|---------------------------------------|
| No | Tamamlanma Tarihi | Kaynak | Oran | Eski Sermaye | Yeni Sermaye | |
| 1 | 22.02.2013 | Halka Arz | %38,888 | 477.000.000 TL | 662.500,000 TL | - |
| 2 | 25.06.2013 | 2012 yılı karından bedelsiz | %1,6813 | 662.500.000 TL | 673.638.704 TL | - |
| 3 | 09.06.2014 | 2013 yılı karından bedelsiz | %3,6015 | 673.638.704 TL | 697.900.000 TL | 3,0 milyon TL |
| 4 | 15.06.2015 | 2014 yılı karından bedelsiz | %6,4622 | 697.900.000 TL | 743.000.000 TL | 5,9 milyon TL |
| 5 | 27.05.2016 | 2015 yılı karından bedelsiz | %6,3257 | 743.000.000 TL | 790.000.000 TL | 5,4 milyon TL |
| 6 | 18.08.2017 | 2016 yılı karından bedelsiz | %3,7975 | 790.000.000 TL | 820.000.000 TL | 3,0 milyon TL |
| 7 | 22.06.2018 | 2017 yılı karından bedelsiz | %4,6341 | 820.000.000 TL | 858.000.000 TL | 3,8 milyon TL |

Her biri 1 TL nominal değerli 858.000.000 adet toplam payın, 13.880.793,930 adedi A, 844.119.206,070 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

Sermayenin % 10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

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

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

1 OCAK 2018 – 30 EYLÜL 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

➤ **Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasının Geliştirilmesine Yönelik Sermaye Piyasası Kurulu ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası İşbirliği ile Yürütülen Proje Çalışması**

Kurul'un, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası ve Nestor Advisors işbirliği ile çalışmalarına 2015 yılı Kasım ayında başlanılan “*Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'na Destek*” başlıklı proje kapsamında hazırlanan rapor, rehber ve formlar Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.12.2017 tarihli toplantısında görüşülerek, projenin kamuoyunun bilgisine sunulmasına ve proje çıktılarının uygulama hazırlık sürecinde kamuoyu ile paylaşılmasına karar verilmiştir.

Projenin amacı, payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin, kurumsal yönetim düzenleme ve ilkelerini etkin biçimde uygulaması, raporlaması ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun bu alandaki gözetiminin geliştirilmesidir. Bundan sonraki süreçte, kurumsal yönetim raporlama çerçevesinin proje kapsamında hazırlanan “*Uyum Raporu Formatı*” ve “*Kurumsal Yönetim Bilgi Formu*” kullanılarak, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanmasının sağlanması ve ilgili formların, kurumsal yönetim uyum beyanını içeren yıllık faaliyet raporlarının bir parçasını teşkil etmesi öngörülmektedir. 2018 yılı içerisinde, formlara ve formların kullanımına yönelik eğitim ve koordinasyon toplantılarının yapılması, yeni kurumsal yönetim raporlama çerçevesinin de 2018 yılı faaliyet raporlarıyla hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

➤ **Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği ve Bilgi Sistemleri Bağımsız Denetim Tebliği 05.01.2018 tarih 30292 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.**

Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği ile;

Bilgi sistemlerinin yönetimine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiş olup, kapsam dahilindeki kurum, kuruluş ve ortaklıkların;

Bilgi sistemleri stratejilerinin iş hedefleriyle uyumlu olması, bilgi sistemlerinin güvenliğini, etkinliğini ve sürekliliğini sağlamak için gerekli kaynakları tahsis etmesi, bilgi sistemleri yönetimine ilişkin politika, süreç ve prosedürleri tesis etmesi,

Üst yönetiminin; kritik bilgi sistemleri projelerini gözden geçirme ve onaylama, bilgi sistemlerine ve süreçlerine ilişkin potansiyel riskleri etkileriyle birlikte tespit etme ve bu çerçevede risk yönetimini gerçekleştirme, bilgi güvenliği ihlallerini izleme ve değerlendirme ve iş sürekliliği planının hazırlanmasını sağlama sorumluluğu,

Bilgi sistemlerine ilişkin belirli aralıklarla sızma testleri yaptırması,

Bilgi sistemleri aracılığıyla edindiği veya sakladığı müşteri bilgilerinin gizliliğini sağlamaya yönelik kontrolleri tesis etmesi,

Faaliyetlerini destekleyen bilgi sistemlerinin sürekliliğini sağlamak üzere bilgi sistemleri süreklilik planını hazırlaması ve bu çerçevede ikincil sistemlerini tesis etmesi, birincil ve ikincil sistemlerini yurt içinde bulundurması

düzenlenmiştir.

Bilgi Sistemleri Bağımsız Denetim Tebliği ile:

Bilgi sistemleri bağımsız denetimi faaliyetlerinin genel esasları, denetim metodolojisi, denetim sonuçlarının raporlanması, bilgi sistemleri bağımsız denetimini yürütecek kuruluşların yetkilendirilmesi, yönetici ve çalışanlarının lisanslanmasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

Borsa İstanbul A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., borsalar ve piyasa işleticileri, teşkilatlanmış diğer pazar yerleri, merkezi saklama kuruluşları ve veri depolama kuruluşları için yılda bir,

Kısmî ve geniş yetkili aracı kurumlar, asgari özsermaye yükümlülüğü 5 milyon TL'den fazla olan portföy yönetim şirketleri için iki yılda bir,

Asgari özsermaye yükümlülüğü 5 milyon TL ve az olan portföy yönetim şirketleri ve Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. için üç yılda bir bilgi sistemleri bağımsız denetimi yaptırma zorunluluğu getirilmiştir.

Diğer Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi kurum, kuruluş ve ortaklıklar için ise, bilgi sistemleri yönetim ilkelerine uyum öngörülmeyle birlikte, bu aşamada bilgi sistemleri bağımsız denetimi yaptırma yükümlülüğü getirilmemiştir.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

Dünya ekonomisi açısından; FED'in, Eylül ayında yılın üçüncü faiz artırımını gerçekleştirmesi, Haziran ayındaki toplantısında, Aralık 2018 itibariyle uygulamakta olduğu varlık alım programını sona erdirmeye kararı alan Avrupa Merkez Bankası'nın Eylül ayındaki son toplantısında, Japonya Merkez Bankası ile İngiltere Merkez Bankası'nın ise tüm dönem içerisinde faiz değişikliğine gitmemesi, ABD'nin Rusya ve İran'a yaptırımlarını genişletmesi, ABD'nin Çin ürünlerine uygulamayı planladığı gümrük vergilerinin resmi olarak yürürlüğe girmesi ve akabinde yaşanan ABD-Çin ve ABD-AB ticari misillemeleri, Kore yarımadasında barışı sağlama adına Kuzey Kore ve Güney Kore'nin nükleer testleri durdurma kararı almaları, Trump'ın Kudüs'ü İsrail'in başkenti olarak tanıması ve Gazze'de meydana gelen protestolar, İngiltere ve Rusya arasında çıkan casusluk krizi, Ermenistan'da Başbakan Sarkisyan'ın istifası ile meydana gelen karışıklıklar, ABD'nin, İran ve P5+1 ülkeleriyle imzaladığı nükleer anlaşmadan ayrılma kararı, ABD-Meksika ve Kanada arasında imzalanan USMCA anlaşması, İran'daki krize karşı yapılan eylemler, İngiltere Parlamentosu'nun Avrupa Birliği'nden ayrılma tarihini Mart 2019 olarak belirlemesi, Suriye iç savaşı ve akabinde çoğu ülkeyi etkileyen mülteci süreci ve İdlib gelişmeleri, küresel çapta yapılan terör saldırıları ve 73. kez toplanan BM Genel Kurulu 2018 yılı ilk üç çeyreğinde takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler oldu. 2017 yılsonuna doğru OPEC'in arz kısıntısıyla ve orta doğuda oluşan risk algısı ile yükselmeye başlayan Brent petrol fiyatlarının, OPEC'in Haziran toplantısında günlük 1 milyon varil artış kararı alması bir miktar baskı oluştursa da, ticaret savaşlarına ek olarak yapılan yaptırımların İran'ın ihracatını düşürmesiyle 85 dolar/varil seviyelerinin üstüne çıkarak son 4 yılın zirvesini görmesi de küresel piyasalar tarafından takip edilen bir diğer gelişme oldu.

2018'in ikinci çeyreğinde, 2014 3. çeyreğinden bu yana en iyi performansını göstererek, geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4,2 büyüme açıklayan ABD'nin, yüzde 2'lik beklentisinden yüksek kalan bu büyüme verisinde, beklentilerin üstünde azalan ithalat ve artan ihracat sonrası net ticaret kaleminin pozitif katkıları görüldü. 2017 Aralık ayında yüzde 2,1 artış hızını yakalayan enflasyon verisi ise yıl içinde yükselmeye devam ederek Haziran ayında yüzde 2,9 seviyesine gelmesinin ardından, yakıt ve barınak maliyetlerindeki küçük artışlardan dolayı Eylül ayında yıllık olarak yüzde 2,3 artış hızına düşmesiyle, yüzde 2'lik hedefin üstünde kalmaya devam etti. İşsizlik oranı ise Eylül ayında yüzde 3,7 ile 1969'dan bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. Mart ayında gerçekleştirdiği toplantısında 50 baz puan faiz artırımına giden FED, Haziran ve Eylül ayındaki toplantılarında, 25'er baz puan artışla, fonlama oranını ilk önce yüzde 1,75-2,00, daha sonra yüzde 2,00-2,25 aralığına yükseltti. Eylül ayında yılın üçüncü faiz artırımını yapan FED, ekonomik görünüme dair risklerin dengeli olduğunu tekrarlayarak, 2018 yılında bir faiz artışı öngörüsünü de korudu.

Euro Bölgesi ise, 2018 yılı ikinci çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,1 oranında büyüyerek, geçen çeyrekteki yüzde 2,5'lik büyüme performansının altında kaldı. Ocak ayında yüzde 8,6 olan işsizlik oranını ise, Ağustos ayında yüzde 8,1'e indirerek, Kasım 2008'den beri en düşük seviyeye getirmeyi başardı. Nisan ayında hizmet sektöründeki düşüşün etkisi ile enflasyon oranı yüzde 1,2'ye kadar gerilerken, Eylül ayında enerji fiyatlarındaki artışın da etkisiyle enflasyon oranı yıllık olarak yüzde 2,1'e yükseldi. Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan Avrupa Merkez Bankası (AMB), Ekim 2017'de gerçekleştirdiği toplantısında varlık alım programını Eylül 2018'e kadar uzatıp, 2018 Ocak - Eylül ayları arasında varlık alımlarını aylık 60 milyar Euro'dan 30 milyar Euro'ya indirme kararı almıştı. Daha önce gerçekleştirdiği 2018 yılı toplantılarında faizlerde ve varlık alımında herhangi bir değişikliğe gitmeyen Banka, Haziran ayında gerçekleştirdiği toplantısında, faizlerde yine değişikliğe gitmezken, Ekim-Aralık döneminde net varlık alımını 15 milyar Euro'ya indirme ve Aralık 2018 itibariyle programı sona erdirmeye kararı aldığını açıkladı. Temmuz ve Eylül aylarında gerçekleştirdiği toplantılarında ise beklendiği gibi faizlerde değişikliğe gitmeyerek politika faizini sıfırda, mevduat faizini yüzde eksi 0.40'ta ve marjinal fonlama faizini de yüzde 0.25'te tuttu. Banka, varlık alımını Aralık sonunda durduracağını teyit ederken, en erken 2019 yazına kadar faizleri değiştirmeyeceği söylemini de yineledi.

IMF, Ocak ayında yayınladığı **Dünya Ekonomik Görünüm Raporu**'nun Nisan ayındaki revizesinde, artan yatırım ve ticaret hacmi sayesinde yüzde 3,7 genişleyerek 2017 yılında, son 6 yılın en hızlı büyümesini kaydeden küresel ekonominin, bu yıl da güçlenmeyi sürdüreceğini vurgulamıştı. 2018 ve 2019 küresel büyüme beklentilerini yüzde 3,9 seviyesinde sabit tutan IMF, destekleyici finansal koşullar, olumlu piyasa güveni ve ABD'nin genişlemeci mali politikalarını büyüme hızlandıran etkenler olarak sıralamıştı. Kuruluş, Temmuz ayındaki revizesinde, 2018 ve 2019 için GSYH büyüme tahminlerini yüzde 3,9 olarak korurken, gelişmiş ekonomiler için 2018 GSYH büyüme tahminini 0,1 puan düşürerek yüzde 2,4'e indirmiş, 2019 büyüme tahminini ise yüzde 1,9 olarak korumuştur. Aynı raporda, kısa vade dâhil olmak üzere risk dengesinin aşağı yönlü hale geldiğini belirten IMF, "ABD'nin açıkladığı gümrük tarifeleri ve ticari ortaklarının misillemeleri, toparlanmayı rayından çıkarabilir ve orta vadeli büyüme görünümünü bastırabilir" değerlendirmesini yapmıştı. Kuruluş, Ekim ayındaki son revizesinde ise, küresel ekonomiye yönelik aşağı yönlü risklerin son 6 ayda gümrük tarifeleri, siyasi belirsizlikler ve yükselen piyasalardaki sermaye çıkışlarıyla yükseldiğini vurgulayarak, 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini, 3,9'dan yüzde 3,7'ye indirdiğini açıkladı. Aynı raporda; gelişmiş ülkelere yönelik 2019 büyüme beklentisini yüzde 2,2'den yüzde 2,1'e, gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2018-2019 büyüme beklentilerini sırasıyla yüzde 4,9 ve 4,5'ten, yüzde 4,7'ye indirdi.

OECD ise 2017 yılı Kasım ayında yayınladığı **"Küresel Ekonomik Görünüm"** raporunda, küresel ekonomideki iyileşmenin güçlenerek sürdüğü ve genele yayılmaya devam ettiğini belirtmiş ve 2018 ve 2019 için büyüme tahminlerini yüzde 3,7 ve yüzde 3,6'ya yükseltmişti. Mart ayında açıklanan **"Ara Dönem Ekonomik Görünüm"** raporunda ise küresel büyüme tahminini 2018 ve 2019 yılları için % 3,9'a yükseltti ve ABD'deki yeni vergi indirimleri ile harcama artışları ve Almanya'daki ek mali teşvikler, küresel büyüme beklentilerinin yukarı doğru revize edilmesinin arkasındaki temel

etkenler olarak gösterildi. OECD aynı raporunda, Euro Bölgesi'nin 2018'de yüzde 2,3 ve 2019'da yüzde 2,1, ABD'nin 2018'de yüzde 2,9 ve 2019'da yüzde 2,8 büyüyeceğini öngördü. Mayıs ayında yayınladığı “Küresel Ekonomik Görünüm” raporunda ise, 2018 yılında küresel ekonominin yüzde 3,8, 2019 yılında ise yüzde 3,9 oranında büyüyeceği tahmininde bulunurken riskler olarak, yüksek petrol fiyatları, varlık fiyatlarında ve borç seviyelerindeki artış, gelişen piyasalardaki volatilité ve Brexit konusu sayıldı. Aynı raporda kurum, Euro Bölgesi'nin büyümesini 2018'de yüzde 2,2 ve 2019'da yüzde 2,1, ABD'nin büyümesini ise 2018'de yüzde 2,9 ve 2019'da yüzde 2,8 olarak öngördü. Son olarak Eylül ayı revizesinde ise, aşağı yönlü risklerin yoğunlaşmakta olduğu uyarısında bulunarak, global ekonomi için 2018 büyüme tahminini yüzde 3.8'den 3.7'ye, 2019 beklentisini yüzde 3.9'dan 3.7'ye çekti. Ayrıca, Euro Bölgesi 2018 büyüme beklentisini yüzde 2,2'den yüzde 2,0'ye, 2019 beklentisini yüzde 2,1'den yüzde 1,9'a indirdi. ABD 2018 büyüme beklentisini ise yüzde 2,9 olarak korurken, 2019'u ise yüzde 2,8'den yüzde 2,7'ye indirdi.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayınladığı “***Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu***”nun 2018 yılı Ocak ayı yayınında, hızlanan toparlanma çerçevesinde büyüme beklentilerini yukarı yönlü revize ederek, küresel ekonominin 2017'de yüzde 3, 2018'de yüzde 3,1 ve 2019'da yüzde 3,0 büyümesinin beklendiğini 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. Haziran ayında açılan son rapora göre ise, dünya ekonomisinin bu yıl geçen sene olduğu gibi yüzde 3,1 büyüyeceği tahmininde bulundu ve 2016'dan bu yana artış eğilimindeki yatırımlar ve ticaret hacminin zayıflamasıyla finansal şartların sıkılaşmaya devam etmesinin gelecek dönemde büyümeyi baskılayacağına işaret ederek, gelecek yıla ve 2020'ye yönelik küresel büyüme beklentilerini sırasıyla yüzde 3 ve yüzde 2,9 olarak tahmin etti.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisinde; global piyasalar, kurdaki dalgalanmalar, TCMB'nin yükselen enflasyon ve kura karşı faiz ve TL ile döviz likiditesi yönetimine ilişkin adımları ve ardından gelen BDDK tedbirleri, uluslar arası kredi derecelendirme kuruluşlarının not güncellemeleri, Suriyeli mülteci süreci ve konuyla ilgili olarak AB ile yürütülen görüşmeler neticesinde Türkiye'ye vaat edilen 3 milyon Euro'luk yardım paketinin onaylanması, ABD ile karşılıklı olarak uygulanan yaptırım kararları, akabinde hükümet tarafından çıkarılan destek ve önlem paketleri, Suriye ve Irak'a düzenlenen sınır ötesi hareketler, terör ile süren mücadele, 2016'daki darbe girişiminin ardından uygulamaya konulan OHAL döneminin sona erdirilmesi, Türk Silahlı Kuvvetleri'nin (TSK) terörü temizlemeye yönelik Afrin'e düzenlediği Zeytin Dalı Operasyonu, Türkiye Cumhurbaşkanı ve Milletvekili Genel Seçimleri ve akabinde açıklanan yeni sistem ile kabine, açıklanan Yeni Ekonomik Plan (YEP) önemli ekonomik ve siyasi gündem maddeleri arasında yerini aldı.

Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2017 yılını geçen seneye göre yüzde 7,4'lük büyüme ile kapatan Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk çeyreğinde geçen senenin aynı çeyreğine göre yüzde 7,4, ikinci çeyreğinde ise yüzde 5,2 büyüdü. Tüketim ve yatırımdaki ılımlı yavaşlamaya rağmen, ekonominin sürükleyicisi iç talebin güçlü kalması, döviz kurlarının geldiği seviye dolayısıyla güçlenen ihracat ve turizm gelirlerindeki yüksek performans büyümeye pozitif katkı yaptı.

2017 yılı Nisan ayında yüzde 10,5 seviyesinde olan işsizlik oranı, 2018 yılı Nisan ayında yüzde 9,6 seviyesine kadar gerilerken, Temmuz ayında yüzde 10,8 olarak açıklandı. Yıllık TÜFE Eylül ayında yüzde 24,52, yıllık ÜFE ise yüzde 46,15 olarak açıklandı. Aylık ve yıllık en yüksek artışlar sırasıyla yüzde 11,41 ve yüzde 37,28 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti. TCMB, yayınladığı Fiyat Gelişmeleri-Eylül Raporu'nda, enflasyondaki artışın alt gruplar geneline yayıldığını, enflasyondaki yükselişin ana sürükleyicisi temel mal, gıda ve enerji grupları olduğunu belirtirken, yakın dönemdeki döviz kuru gelişmelerinin birçok kalem üzerinde belirgin ölçüde hissedildiğini, özellikle temel mallarda yıllık enflasyonun dayanıklı tüketim malları öncülüğünde kayda değer bir artış sergilediğini vurguladı.

Ocak ve Mart ayı toplantılarında faizlerde herhangi bir değişikliğe gitmeyen TCMB ise Nisan ayında gerçekleştirdiği toplantısında, fiyat istikrarını desteklemek için ölçülü parasal sıkılaştırma kararı verildiğini belirtip, geç likidite penceresi (GLP) borç verme faiz oranını 75 baz puan artırarak yüzde 12.75'ten yüzde 13.50'ye yükseltti. Mayıs ayı toplantısında kurlardaki yükselişi işaret ederek, GLP'yi yüzde 13,50'tan yüzde 16,50'a yükselten Banka, Haziran ayındaki toplantısında, enflasyondaki görünüm iyileşene kadar sıkı duruşun devam edeceğini belirterek, politika faizini yüzde 16,50'tan yüzde 17,75'e, geç likidite penceresi borç verme faizini yüzde 19,50'tan yüzde 20,75'e, faiz koridorunda da 125 baz puan artışa giderek gecelik borç alma faizini yüzde 15'ten yüzde 16,25'e, gecelik borç verme faiz oranını ise yüzde 18'den yüzde 19,25'e yükseltti. Temmuz ayında gerçekleştirdiği son toplantısında ise, son dönemde açıklanan verilerin, iktisadi faaliyette dengelenme eğiliminin belirginleştiğine işaret etmekte olduğunu belirterek, beklentilerin aksine, herhangi bir değişikliğe gitmedi. Eylül ayında gerçekleştirilen toplantıda ise, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları, para politikası kararlarının gecikmeli etkileri, maliye politikasının dengelenme sürecine vereceği katkı ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler yakından izlenerek ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapılabileceğini belirterek, politika faizini 6,25 puan arttırarak yüzde 24'e yükseltti.

Ağustos ayında **dış ticaret açığı**, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 59 azalarak 2 milyar 422 milyon dolara geriledi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 6,5 azalırken, ithalat ise yüzde 22,7 oranında azaldı. Bu dönemde ayrıca cari açığın 2,6 milyar dolar ile üç yıl aradan sonra ilk defa fazla vermesi dikkat çekti.

2016 Temmuz ayındaki gelişmeler sonrası Türkiye notunu Ba1, görünümünü de “negatif” olarak belirleyen **Moody’s** Şubat ayında, henüz erken seçim kararı alınmamışken, G-20 ülkeleri için hazırladığı raporunda, hükümetin 2019 yılının Kasım ayındaki başkanlık seçimi öncesinde ekonomik büyümeyi yüksek tutmak için mali önlemleri almaya devam edeceğine dair görüşünü bildirerek, Türkiye için 2018 yılına ilişkin büyüme beklentisini yüzde 3,2’den yüzde 4,0’e, 2019 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise yüzde 3,3’den yüzde 3,5’e revize etmişti. Kuruluş, Mart ayında yaptığı açıklamada ise kurumların direncindeki süregelen kaybın ve dış şok riskinin yüksek borç ve siyasi riskler nedeniyle artmasını neden olarak göstererek, Türkiye’nin kredi notunu "Ba1"den "Ba2"ye düşürüp, not görünümünü "negatif"ten "durağan"a çevirmesinin ardından Mayıs ayında da "**Küresel Makro Görünüm: 2018-2019**" raporundaki büyüme beklentilerinde revizeye giderek, büyüme tahminlerini 2018 için yüzde 4’ten yüzde 2,5’e, 2019 için de yüzde 3,5’ten yüzde 2’ye düşürmüştü. Raporda, Türkiye’de büyümeye yönelik aşağı yönlü risklerin oldukça fazla olduğu, ülkenin kısa vadede dış kaynaklara büyük ölçüde bağlı kaldığı da kaydedilmişti. Son olarak ise, Ağustos ayında, yükselen dış fonlama riski ile beraber mali koşulların sıkışması ve para biriminin zayıflamasının enflasyonun yükselmesine ve büyümenin gerilemesine sebep olabileceğini ifade eden Kurum, Türkiye’nin kredi notunu "Ba2"den "Ba3"e düşürdü ve not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu **Fitch Ratings (Fitch)** 27 Ocak 2017’de, TL’deki değer kaybı ve petrol fiyatlarının enflasyonu çift haneye itebileceğine dikkat çekerek kredi notunu “BB+” seviyesine düşürüp, not görünümünü ise “durağan” olarak belirlemesinin ardından, Mart ayında yayınladığı “Küresel Ekonomik Görünüm” Raporu’nda, 2017 yılında uygulanan teşviklerin etkisi ile güçlü bir büyüme gösteren Türk ekonomisinin, 2018 yılında daha yavaş bir büyüme ortaya koymasını beklediğini, ancak 2019’da büyümenin yeniden toparlanacağını öngördüklerini belirterek, 2018 için büyüme tahminini yüzde 4,1 ve 2019 için yüzde 4,7 olarak belirlemişti. Daha sonradan Haziran ayında yayınladığı, Türkiye’de son dönemde döviz kurunda görülen baskının ve faiz artışlarının iç talep üzerinde olumsuz etki oluşturabileceği belirtilen "**Küresel Ekonomik Görünüm**" raporunda, Türkiye’nin 2018 sonunda yüzde 4,5, 2019 sonunda yüzde 3,6, 2020 yılında ise yüzde 4,8 seviyesinde büyüme kaydetmesinin beklediği belirtmişti. Bu kararının ardından kuruluş Temmuz ayında, enflasyondaki sıçrama ve cari açığı artışı nedeniyle makro ekonomik istikrar üzerindeki aşağı yönlü risklerin kuvvetlendiğini vurgulayarak, Türkiye’nin kredi notunu “BB+”dan “BB”ye düşürdü, görünümü ise "durağan"dan "negatif"e çevirdi. Kurum Eylül ayında yayınladığı revize raporunda ise, yaptırım kararları ardından Türkiye ekonomisinin büyüme tahminlerini 2018 için yüzde 3,8’e, 2019 için yüzde 1,2’ye ve 2020 için yüzde 3,9’a düşürdü.

Diğer bir uluslararası derecelendirme kuruluşu olan **Standart&Poor’s (S&P)** ise 2 Mayıs’ta, Türkiye’nin yabancı para cinsinden kredi notunu "BB"den "BB-"ye, yerli para cinsinden notunu "BB+"dan "BB"ye düşürürken, görünümünü "durağan" olarak belirledi.

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

| (%) | Dünya Bankası | | IMF | | OECD | | YEP | |
|-----------------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| Büyüme | 4,5 | 4,0 | 3,5 | 0,4 | 3,2 | 0,5 | 3,8 | 2,3 |
| Enflasyon | 10,4 | 9,0 | 15,0 | 16,7 | 12,0 | 10,6 | 20,8 | 15,9 |
| İşsizlik | - | - | 11,0 | 12,3 | 10,5 | 10,3 | 11,3 | 12,1 |
| Cari Denge/GSYH | -5,7 | -5,6 | -5,7 | -1,4 | -5,7 | -4,3 | -4,7 | -3,3 |

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2018 yılı ikinci çeyrekte yüzde 0,8 oranında büyüdü. Sektör genel olarak en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti. Sektörde süre gelen kampanyaların yanı sıra, bu dönem içerisinde “100 Günlük Eylem Planı”, İmar Barışı düzenlemeleri ve kiralarda TL dönemine geçilmesi de yakından takip edildi.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 20,9 oranında arttı.

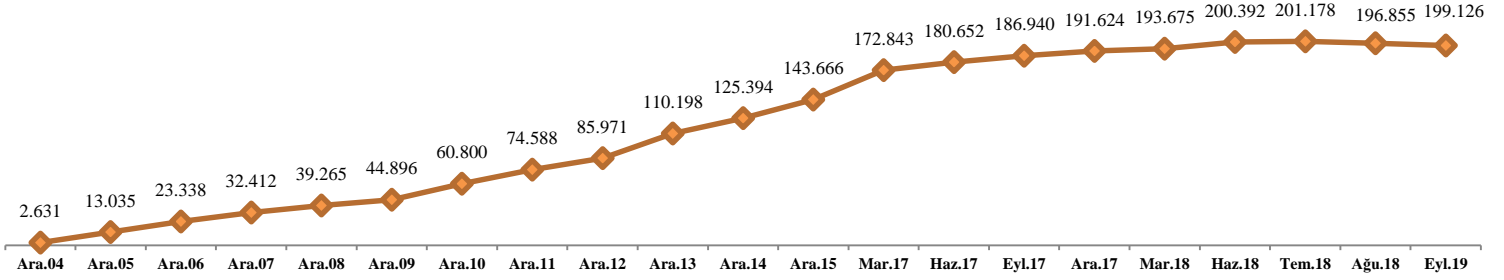
2018 Ocak-Haziran döneminde **Yapı Ruhsatı** verilen yapıların yüzölçümü yüzde 41,8 oranında azalış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 75,3 milyon m² iken; bunun 39,5 milyon m²'si konut, 22 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2018 Ocak-Haziran döneminde **Yapı Kullanım İzni** verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 0,3 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 77 milyon m² iken; bunun 44,7 milyon m²'si konut, 16,9 milyon m²'si konut dışı ve 15,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2018'in Mart ayında ortalama yüzde 1,20 seviyelerine yükselen **aylık konut kredi faiz oranları**, 2018'nin Mayıs ayında, kamu bankaları tarafından sektöre destek amaçlı yapılan 0,98'lik faiz kampanyası ile yüzde 1,12 seviyelerine kadar gerilerken, kampanyanın bitmesiyle birlikte Eylül sonunda ise 2,61 seviyesine yükseldi.

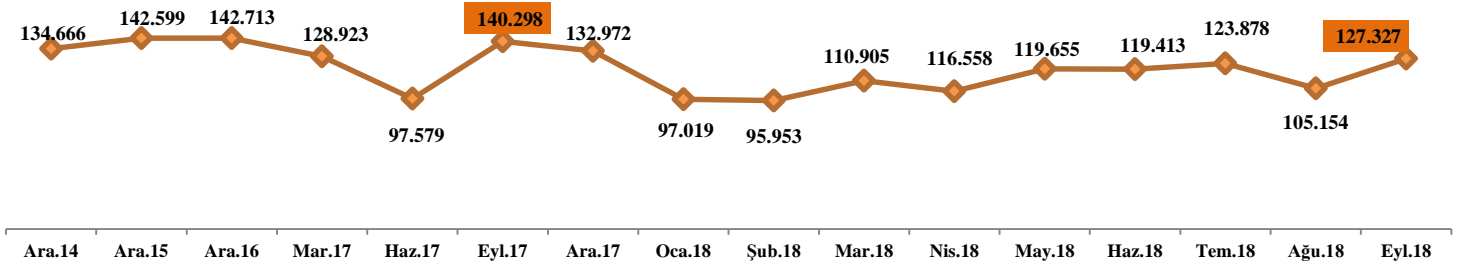
Konut kredileri hacmi ise Eylül sonu itibarıyla, 199 milyar TL seviyesine yükseldi ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 7,41 oldu.

—◆— Konut Kredisi (mn TL)



Türkiye genelinde **konut satışları** Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,2 azalış göstererek 127.327 adet olarak gerçekleşti. Yılbaşıdan bu yana toplam 1.002.391 adet konut satıldı.

—◆— Konut Satış Sayısı



Konut Fiyat Endeksi ise Ağustos itibarıyla 268,63 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2018 yılı Ağustos ayında 2.257,71 TL/m² olarak yansıdı.

01 OCAK 2018 – 30 EYLÜL 2018 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ**Portföye İlişkin Çalışmalar**

2018 Ocak-Eylül ara hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ve Şirket faaliyetlerine ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

Kocaeli İli Çayırova İlçesi Şekerpınar mevkiinde yer alan Halk Ofis Şekerpınar 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 sonlandırılmıştır. Dönem içerisinde Promark Gayrimenkul Yatırım Satış ve Pazarlama A.Ş. ile imzalanan sözleşme de sona ermiştir.

Şirketimiz ana ortağı T.Halk Bankası A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve Şirketimizin "Salıpaazarı Otel Projesi"ne bitişik konumda yer alan, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Paşa Mahallesi, 138 Pafta 57 Ada 15 numaralı, 235,50 m2'lik parsel, T.Halk Bankası A.Ş.'nin düzenlediği e-ihale süreci sonunda, 4.885.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Şirketimizin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş.' ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir.

Halkbank Genel Müdürlük binası olarak kullanılan "Ataşehir Finans Kule" binamızın Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralama süresi, 01.04.2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, aylık 1.350.000.-TL+KDV kira bedeli üzerinden, yeni bir kira sözleşmesi imzalanarak 1 yıl daha uzatılmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihale edilen İzmir Konak Alsancak merkezli arsa üzerinde Teknik Yapı – Halk GYO ortaklığı ile toplam 2 parsel üzerinde hayata geçecek olan Evora İzmir projesinin, üzerinde 451 bağımsız bölüm inşası gerçekleşecek olan 1 nolu parselinin inşaat ruhsatı alınmış ve projede ön talep toplama süreci başlatılmıştır.

Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

Şirketimiz, 23.08.2017 tarih ve 32/1089 sayılı Kurul kararı ile onaylanmış olan 500 milyon TL borçlanma aracı limiti dahilinde, 06 Ekim 2017 günü nitelikli yatırımcıya ihraç ettiği 175 gün vadeli 100 milyon TL tutarlı finansman bonosunun 30 Mart 2018 günü itfa işlemini tamamlamış, aynı gün tarihi itibarıyla 173 gün vadeli 80 milyon TL tutarlı yeni finansman bonusu ihracı gerçekleştirmiştir. Söz konusu bononun itfası ise 19 Eylül 2018 günü tamamlanmış ve aynı gün ihraçlı, 21 Aralık 2018 vade tarihli, 50 milyon TL tutarlı yeni finansman bonusu ihraç süreci tamamlanmıştır.

Bir yıllık süre için alınan borçlanma aracı ihraç tavan limiti izin süresinin 23.08.2018 tarihinde dolması sebebi ile, yeni tavan limiti ve süre için Sermaye Piyasası Kurul başvurusu gerçekleştirilmiş ve 1.000.000.000.-TL (birmilyarTürkLirası) tutarlı yeni tavan limiti için Kurul'un 04.09.2018 / 41-1017 tarih ve sayılı kararı ile 1 yıllık yeni süre verilmiştir.

Şirketimizin “ fon kullanıcısı”, Halk Varlık Kiralama A.Ş.’nin “ihraççı şirket” olduğu ve 06.12.2017 / 44-1511 tarih ve sayılı Kurul kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000.-TL limit dahilinde 18.12.2017 günü “Türkiye’nin ilk GYO sukuk ihracı” kapsamında nitelikli yatırımcıya satışı gerçekleştirilen 87 gün vadeli 100 milyon TL tutarlı kira sertifikasının 16.03.2018 itibarıyla itfa işlemleri tamamlanmış, aynı limit dahilinde kalkma üzere,, 19.03.2018 günü, 96 gün vadeli, 100 milyon TL tutarlı ve 22 Mart 2018 günü 89 gün vadeli 25 milyon TL tutarlı yeni tertip kira sertifikası ihraçları gerçekleştirilmiştir. Kira sertifikalarının 20.06.2018 gün itibarıyla itfa işlemleri tamamlanmış, 21.06.2018 günü, 91 gün vadeli, 19.09.2018 vade sonlu, 125 milyon TL tutarlı yeni tertip kira sertifikası ihraçları gerçekleştirilmiştir. İlgili kira sertifikalarının 19.09.2018 günü itfa işlemleri tamamlanmıştır. Akabinde aynı ihraç günlü, 91 gün vadeli, 19.12.2018 vade sonlu, 12.5 milyon TL tutarlı yeni tertip kira sertifikası ihraçları gerçekleştirilmiştir

Şirketimizin güçlü özkaynak yapısı ve kredibilitesinin derecelendirilmesi süreçleri için hizmet alınan Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. 23.07.2018 tarihinde yaptığı gözden geçirme sonucunda, Şirketimizi "yatırım yapılabilir" kategori içerisinde değerlendirerek Uzun Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) A1+, görünümünü ise "Stabil" olarak teyit etmiştir.

Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulumuzun 03.04.2018 tarihli kararı ile Şirketimizin 2017 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 26 Nisan 2018 Perşembe günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 25/04/2018 tarih ve 33876650 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde %79,45 katılım oranı ile yapılmıştır.

İlgili Genel Kurul kararları ise 11.05.2018 tarihinde tescil edilmiş, 17.05.2018-9580 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Toplantıda;

- 2017 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kararı onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 3.800.000.-TL ortaklarımıza 30.04.2018 tarihinde dağıtılmıştır.

- 26.04.2018 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 38.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmıştır ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 21.05.2018 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırım ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 7.06.2018/25-707 tarih ve sayılı Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırım işlemlerine 20.06.2018 tarihi itibarıyla başlanmıştır.

- Yeni sermaye bilgisi içeren Şirket Esas Sözleşmesi 21.06.2018 tarihine tescil edilmiş ve 27.06.2018 tarih / 9608 sayılı TSG'de yayınlanmıştır.

İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

Şirket ile ilişkili tarafları arasında gerçekleştirilen işlemler aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|------------------|-------------------|
| Halk Bankası'ndaki mevduatlar | | |
| Vadesiz mevduat | 423.449 | 607.886 |
| Vadeli mevduat | 6.672.654 | 30.720.512 |
| Pos bakiyesi | 19.896 | - |
| | <u>7.115.999</u> | <u>31.328.398</u> |
| Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı | 122.396.543 | 100.435.616 |
| Halk Bankası'ndan alınan krediler | 60.820.791 | 10.117.501 |
| Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi | 30.670.507 | - |

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler | 30 Eylül 2018 | | | | | | | | | |
|---|---------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|----------|
| | Alacaklar | | Borçlar | | | Peşin Ödenmiş Giderler | | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | | |
| | Kısa vadeli | | Kısa vadeli | | Uzun vadeli | Kısa Vadeli | | Kısa Vadeli | | |
| | Ticari | Ticari olmayan | Ticari | Ticari olmayan | Ticari olmayan | Ticari | Ticari olmayan | Ticari | Ticari olmayan | |
| Ortaklar | | | | | | | | | | |
| Halkbank A.Ş. | - | - | 8.867 | - | - | - | - | - | - | - |
| Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler | | | | | | | | | | |
| Halk Yatırım Menkul Değ. A.Ş. | - | - | 105.000 | - | - | - | - | - | - | - |
| Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş. | - | - | 1.279 | - | - | 8.195 | - | - | - | - |
| Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.(*) | - | - | - | 13.149.957 | 17.520.550 | - | - | - | - | - |
| Halk Varlık Kiralama A.Ş. | - | - | 460.666 | - | - | - | - | - | - | - |
| Halk Sigorta A.Ş. | - | - | 127.808 | - | - | 565.046 | - | - | - | - |
| Teknik Yapı ve Halk GYO Adi Ortaklığı | - | 502.500 | - | 17.549 | - | - | - | - | - | - |
| Vakıf GYO ve Halk GYO Adi Ortaklığı | 9.803 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | <u>9.803</u> | <u>502.500</u> | <u>703.620</u> | <u>13.167.506</u> | <u>17.520.550</u> | <u>573.241</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

(*) Şirket, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş.' ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir. Finansal kiralama ile edinilen varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde muhasebeleştirilmekte olup, 8.177.958 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir.

| İlişkili taraflarla olan işlemler | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | | | |
|---|------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | Faiz gelirleri | Faiz giderleri | Kira geliri | Diğer gider |
| Ortaklar | | | | |
| Halkbank A.Ş. | 3.231.956 | 3.386.844 | 29.673.715 | 191.792 |
| Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler | | | | |
| Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş. | - | - | 42.300 | 12.253 |
| Halk Sigorta A.Ş.(*) | - | - | - | 1.003.190 |
| Halk Varlık Kiralama A.Ş.(**) | - | 5.413.060 | - | - |
| Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | - | - | - | 365.000 |
| | <u>3.231.956</u> | <u>8.799.904</u> | <u>29.716.015</u> | <u>1.572.235</u> |

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

(**) Halk Varlık Kiralama A.Ş.'ye ödenen kira sertifikası getiri giderlerinden oluşmaktadır.

FİNANSAL PERFORMANS

Başlıca Finansal Göstergeler

| Gelir Tablosu Verileri (TL) | 01.01.2018 | 01.01.2017 |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| | 30.09.2018 | 30.09.2017 |
| Toplam Hasılat | 270.322.552 | 61.737.429 |
| <i>Konut Satış Gelirleri</i> | 221.194.869 | 18.238.868 |
| <i>Kira Gelirleri</i> | 44.047.917 | 38.612.633 |
| <i>Finansal Gelirler</i> | 5.079.766 | 4.885.928 |
| Satışların Maliyeti | (178.026.709) | (11.289.136) |
| <i>Konut Satış Maliyeti</i> | (176.772.949) | (9.899.518) |
| <i>Diğer Maliyetler</i> | (1.253.760) | (1.389.618) |
| Brüt Kar | 92.295.843 | 50.448.293 |
| Genel Yönetim Giderleri | (9.653.475) | (8.742.946) |
| Satış – Pazarlama Giderleri | (1.203.170) | (2.149.597) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 6.179.933 | 2.147.088 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | (999.925) | (3.399.434) |
| Faaliyet Karı | 86.619.206 | 38.303.404 |
| Finansal Giderler | (15.179.094) | (1.324.191) |
| Vergi Öncesi Dönem Karı | 71.440.112 | 36.979.213 |
| Net Dönem Karı | 71.440.112 | 36.979.213 |

| Bilanço Verileri (TL) | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Aktifler | 2.296.957.316 | 2.376.933.740 |
| Özkaynaklar | 1.951.808.747 | 1.879.401.652 |
| Toplam Finansal Borç | 273.858.718 | 226.914.420 |

| Temel Rasyolar | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Finansal Borç / Özkaynaklar | % 14,0 | % 12,0 |
| Özkaynaklar / Aktif Toplamı | % 85,0 | % 79,1 |

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Gayrimenkul Tablosu

| GAYRİMENKULLER | Portföye Alış Tarihi | *Gerçeğe Uygun Değeri (TL) |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| ARSALAR & PROJELER | | |
| Salıpazarı Arsası | 26.01.2018 | 5.178.343 |
| İUFM “Halk Ofis Kuleleri” Projesi | 28.10.2010 | ¹ 998.908.390 |
| İzmir Evora Projesi | | ³ 550.000.000 |
| Bizimtepe Aydos Konut Projesi | 16.10.2014 | ² 85.619.837 |
| Erzurum Şehristan Konutları Projesi | 07.04.2016 | ² 40.286.621 |
| Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi | 24.01.2012 | ² 7.287.000 |
| Referans Bakırköy Konut Projesi | 09.09.2011 | ² 1.370.000 |
| Projeler Toplamı | | 1.138.650.191 |
| BİNALAR | | |
| İstanbul, Halkbank Finans Kule | 29.12.2011 | 209.450.640 |
| Park Dedeman Levent Otel Binası | 28.10.2010 | 176.319.803 |
| Şekerpinar Bankacılık Merkezi | 11.09.2012 | 98.016.800 |
| Halk Ofis Şekerpinar | 11.09.2012 | ¹ 75.996.779 |
| İstanbul Salıpazarı Otel Binası | 28.10.2010 | ¹ 65.278.838 |
| 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 | ¹ 14.176.823 |
| 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 |
| Binalar Toplamı | | 943.406.873 |
| TOPLAM PORTFÖY | | 2.082.057.064 |

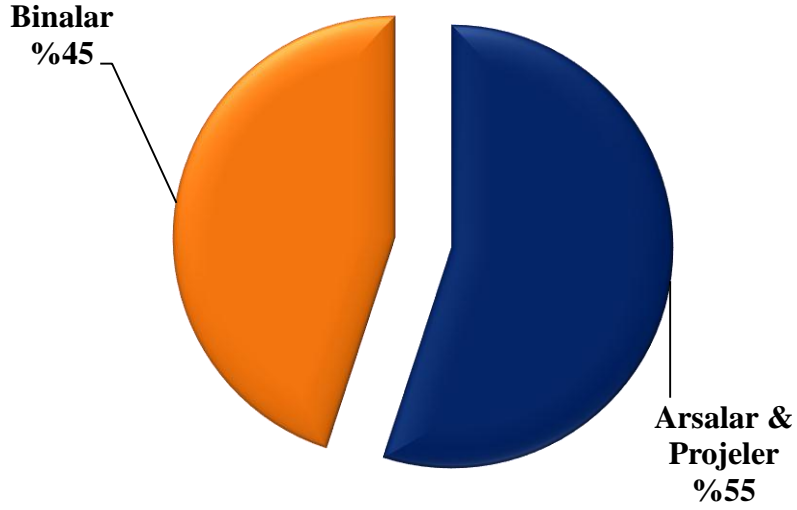
*2017 yılsonu ekspertiz değerleridir.

1- 30.09.2018 itibariyle projelerin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değerlerdir.

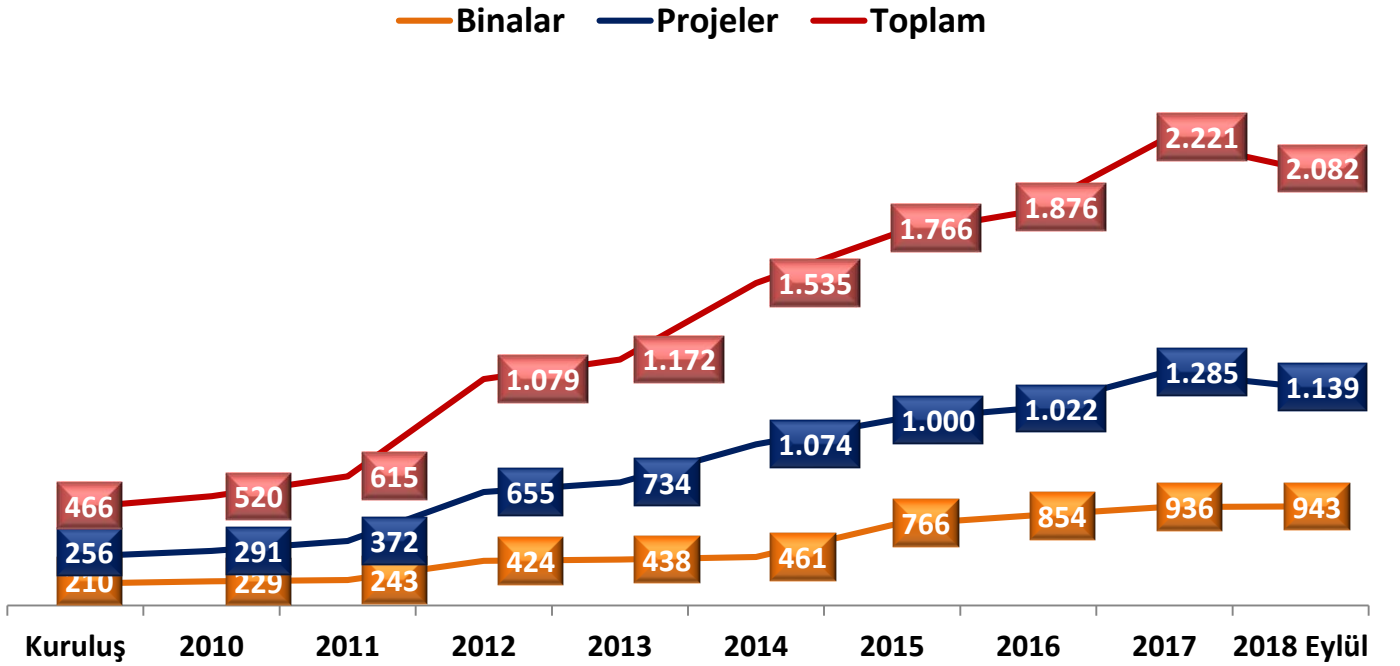
2- 30.09.2018 itibariyle projelerdeki satılmayan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.

3- Projenin ihale bedeli olan 1,7 milyar TL üzerinden Şirketimiz payına düşen satış değeridir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (%65 Adi Ortaklık payının %50 'si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



Gayrimenkul Değerleri (TL)



Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

| KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER | KİRACI | KULLANIM AMACI | OCAK-EYLÜL KİRA GELİRİ (TL) |
|--|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Ataşehir Halkbank Finans Kule | Halkbank | Genel Müdürlük | 11.700.000 |
| Park Dedeman Levent Otel | Dedeman Grup | Otel | 10.237.500 |
| Şekerpinar Bankacılık Merkezi | Halkbank | Bankacılık Merkezi | 4.940.898 |
| Salıpazarı Otel Binası | Sapaz Otelcilik | Otel | 3.680.374 |
| Beyoğlu Binası | Halkbank Hazine Müşterilerliği* | Banka Şubesi Ofis | 1.033.588 |
| Bakırköy Binası | Halkbank | Banka Şubesi | 1.191.163 |
| Kızılay Binası | Halkbank | Banka Şubesi | 1.147.848 |
| Konak Binası 1 | Halkbank | Banka Şubesi | 1.137.019 |
| Beşiktaş Binası | Halkbank | Banka Şubesi | 1.082.876 |
| Başkent Binası | Halkbank Ceda Ltd.Şti. | Banka Şubesi Otel | 926.615 |
| Etiler Binası | Halkbank | Banka Şubesi | 844.643 |
| Şişli Binası | Halkbank | Banka Şubesi | 833.814 |
| Bursa Binası | Halkbank | Banka Şubesi | 799.162 |
| Konak Binası 2 | Halkbank Halk Emeklilik | Banka ve İştirak Şubesi | 763.039 |
| Kocaeli Binası | Halkbank | Banka Şubesi | 758.013 |
| Adapazarı Binası | Halkbank | Banka Şubesi | 692.282 |
| Ataköy Binası | Halkbank | Banka Şubesi | 668.676 |
| Bahçelievler Binası 1 | Halkbank | Banka Şubesi | 603.162 |
| Fatih Binası | Halkbank | Banka Şubesi | 541.438 |
| Nişantaşı Binası | Halkbank | Banka Şubesi | 454.808 |
| Panorama Plus B12 Dairesi | **Gerçek Kişi | Mülk | 11.000 |
| Halk Ofis Şekerpinar | - | Pazarlama Sürecinde | - |
| Karaköy Binası | - | Pazarlama Sürecinde | - |
| Bahçelievler Binası 2 | - | Pazarlama Sürecinde | - |
| Caddebostan Binası | - | Kentsel Dönüşüm Sürecinde | - |
| TOPLAM | | | 44.047.918 |

* Şirketimizin T.C. Hazine Müsteşarlığı ile olan kira sözleşmesi 1 Nisan 2018 itibarıyla sona ermiştir.

** Panorama Plus projesi B Blok 12 nolu dairenin kira sözleşmesi 1 Haziran 2018 tarihinde imzalanmış olup kira tutarı 4 aylıktır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Şirketin 30 Eylül 2018 itibariyle iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Şirketin müşterek faaliyette bulunduğu ortaklıklarına ilişkin bilgi ise aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı | | |
| Dönen varlıklar | 90.927.649 | 206.892.687 |
| Duran varlıklar | 37.789.984 | 34.709.604 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | (44.012.467) | (182.421.467) |
| | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
| Dönem karı/(zararı) | 28.703.135 | (1.853.003) |

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı | | |
| Dönen varlıklar | 5.237.568 | 3.108.217 |
| Duran varlıklar | 17.191.585 | 15.350.087 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | (27.064.976) | (1.963.853) |
| | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
| Dönem karı/(zararı) | (3.936.528) | (407.079) |

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı | | |
| Dönen varlıklar | 36.501.462 | 70.350.910 |
| Duran varlıklar | 12.004.668 | 12.703.177 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | (15.075.338) | (49.486.778) |
| | 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
| Dönem karı/(zararı) | 13.392.768 | (53.396) |

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|------------------|-------------------|
| Bankadaki nakit | 7.110.442 | 123.138.273 |
| <i>Vadesiz mevduatlar(*)</i> | 432.868 | 623.757 |
| <i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i> | 6.677.574 | 122.514.516 |
| <i>Beklenen zarar karşılığı (-)</i> | (85) | - |
| Diğer hazır değerler (**) | 92.446 | 7.000 |
| <i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i> | 7.202.888 | 123.145.273 |
| Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları | (12.756) | (524.510) |
| <i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i> | 7.190.132 | 122.620.763 |

(*)30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

(**)30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Erzurum Şehristan ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2018 | Tutar | Faiz oranı | Vade |
|------------------------------|-----------|------------|-------------|
| <u>Vadeli mevduat</u> | | | |
| TL | 454.084 | 19,50% | 1 Ekim 2018 |
| EUR | 5.844.419 | 2,75% | 2 Ekim 2018 |
| TL | 36.365 | 22,50% | 1 Ekim 2018 |
| TL | 4.922 | 4,75% | 1 Ekim 2018 |
| TL | 337.784 | 19,50% | 1 Ekim 2018 |
| | 6.677.574 | | |

Tamamlanan Projeler

Park Dedeman Levent Oteli



| | | |
|-----------------------------|---|-----------------|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Şişli / Levent |
| Son Ekspertiz Değeri | : | 176,3 Milyon TL |

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

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

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

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli

İlçesi

Son Ekspertiz Değeri

(30.09.2018 itibariyle Halk GYO'ya ait satılmayan bağımsız bölümlerin toplam değeridir.)

: İstanbul

: Bakırköy

: 1,4 milyon TL

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

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

Eskişehir “Panorama Plus”



| | |
|-----------------------------|-----------------|
| İli | : Eskişehir |
| İlçesi | : Odunpazarı |
| Son Ekspertiz Değeri | : 7,3 milyon TL |

(30.09.2018 itibariyle satılmayan 11 adet bağımsız bölümün toplam değeridir)

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

2013 yılı Kasım ayında inşaat ve satış süreci başlayan proje 2015 yılında tamamlanmıştır. Satışları devam eden projenin 30.09.2018 tarihi itibariyle Şirketimiz portföyünde satılmayan toplam 11 bağımsız bölüm kalmıştır.

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

Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi



| | | |
|-----------------------------|---|---------------|
| İli | : | Kocaeli |
| İlçesi | : | Şekerpınar |
| Son Ekspertiz Değeri | : | 174 Milyon TL |

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

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

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

İstanbul “Bizimtepe Aydos”

| | |
|---|--------------------------|
| İli | : İstanbul |
| İlçesi | : Sancaktepe |
| Ekspertiz Değeri (30.09.2018 itibariyle projede satılmamış 304 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.) | : 85,6 milyon TL |
| Yüklenici Firma | : Haldız İnşaat A.Ş. |
| İnşaat Başlama Tarihi | : Kasım 2015 |
| Proje Bitiş Tarihi | : Mayıs 2018 |
| Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı | : 1037 Konut + 44 Ticari |
| Satılan Ünite Sayısı (30.09.2018 itibariyle) | : 781 Konut |

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

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla, yaklaşık 95 bin m²'lik bir arsa alanı üzerinde yükselen proje %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1,/ 3+1,/ 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konut ve 44 ticari ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfller ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

2015 yılı Kasım ayında inşaatına başlanan proje 2018 yılında tamamlanmış olup, Mayıs ayı itibariyle alıcılara anahtar teslimler başlamıştır.

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli

: Erzurum

İlçesi

: Yakutiye

Tüm Proje Ekspertiz Değeri

(30.09.2018 itibariyle projede satılmamış 304 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)

: 40,2 milyon TL

Yüklenici Firma

: Er Konut İnşaat A.Ş.

İnşaat Başlama Tarihi

: Mayıs 2016

Proje Bitiş Tarihi

: Mayıs 2018

Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı

: 632 Konut + 13 Ticari

Satılan Ünite Sayısı

: 398 Konut + 6 Ticari

(30.09.2018 itibariyle)

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

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

Salıpazarı Otel



Eski Hali



Yeni Hali

| | |
|--|------------------------|
| İli | : İstanbul |
| İlçesi | : Beyoğlu - Salıpazarı |
| Bina Proje Değeri (30.09.2018 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.) | : 65,3 milyon TL |
| Kira Süreci | : 20 yıl |
| Açılış Tarihi | : 2018 |

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

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

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

Devam Eden Projeler

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri” Projesi



| | | |
|---------------------------------|---|-----------------|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Ümraniye |
| Yüklenici Firma | : | YDA İnşaat A.Ş. |
| İnşaat Başlama Tarihi | : | Aralık 2016 |
| Planlanan Bitiş Tarihi | : | Aralık 2019 |
| İnşaat Alanı | : | 425.000 m2 |
| İnşaat İlerleme Seviyesi | : | %22 |
| Proje Değeri | : | 998,9 milyon TL |

(30.09.2018 itibariyle projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

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

Evora İzmir Projesi



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

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

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 47 bin m2'lik parseller üzerinde ticaret+turizm+konut alanı+park alanı+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. İnşaat öncesi çalışmaları devam eden proje için ön talep toplama süreci başlatılmıştır.

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

Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

| Finansal tablo ana hesap kalemleri | | İlgili düzenleme | 30 Eylül 2018(TL) | 31 Aralık 2017 (TL) |
|------------------------------------|---|---|--------------------------|----------------------------|
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 7.202.888 | 123.145.273 |
| B | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 2.076.860.642 | 2.080.389.207 |
| 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 | | 212.893.786 | 173.399.260 |
| D | Toplam varlıklar (Aktif toplamı) | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k) | 2.296.957.316 | 2.376.933.740 |
| E | Finansal borçlar | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 243.188.211 | 226.914.420 |
| F | Diğer finansal yükümlülükler | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | -- | -- |
| G | Finansal kiralama borçları | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 30.670.507 | -- |
| H | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | -- | -- |
| I | Özkaynaklar | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 1.951.808.747 | 1.879.401.652 |
| | Diğer kaynaklar | | 71.289.851 | 270.617.668 |
| D | Toplam kaynaklar | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k) | 2.296.957.316 | 2.376.933.740 |
| Diğer finansal bilgiler | | İlgili düzenleme | 30 Eylül 2018(TL) | 31 Aralık 2017 (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) | 7.110.443 | 123.138.273 |
| 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 | Gayrimenkul krediler | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 286.818.880 | 283.396.956 |
| K | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | -- | -- |
| L | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1. Md.22/(l) | -- | -- |

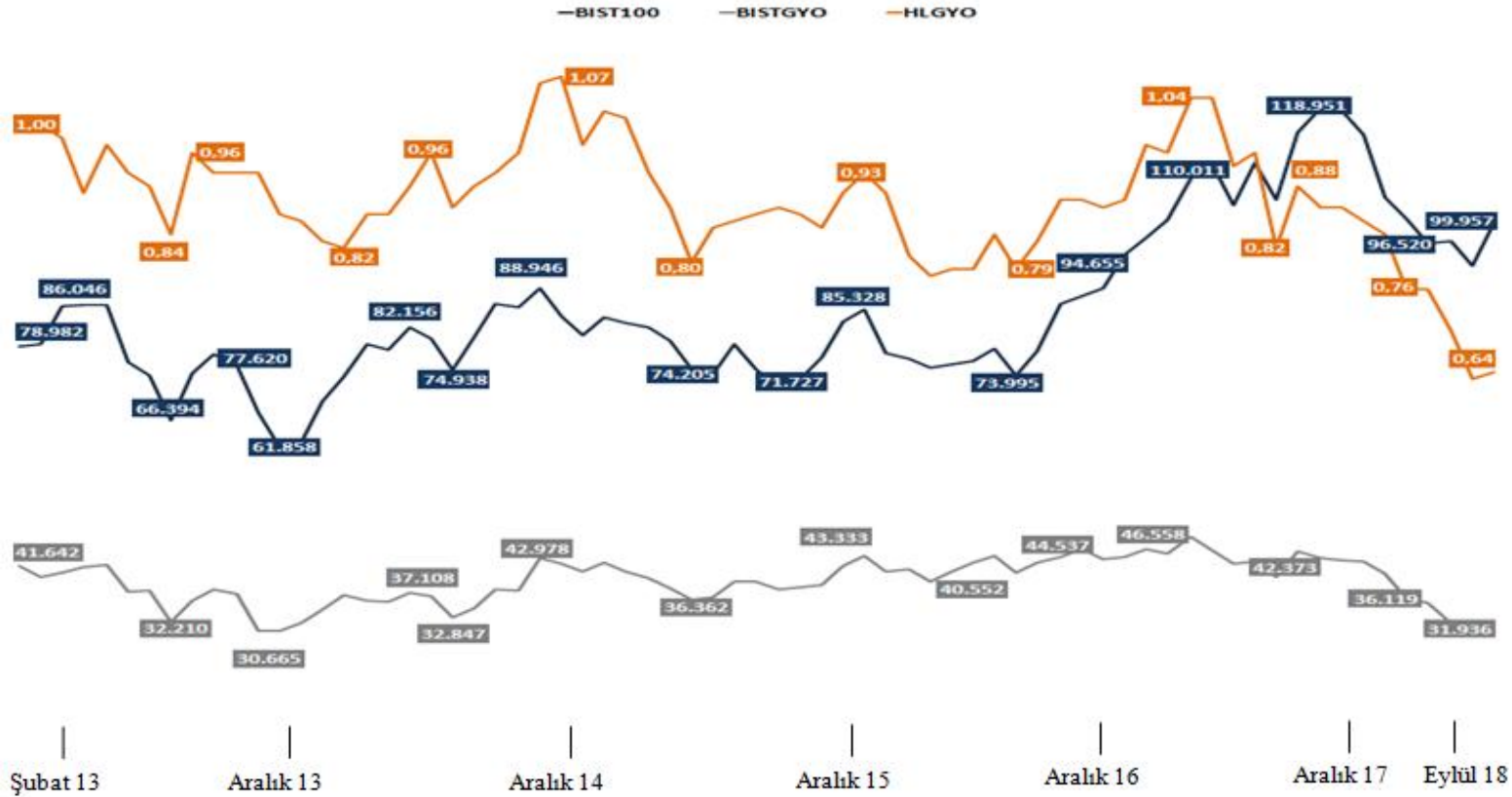
| Portföy sınırlamaları | İlgili düzenleme | Hesaplama | Asgari/Azami Oran | 30 Eylül 2018(TL) | 31 Aralık 2017(TL) | |
|-----------------------|---|---|-------------------|-------------------|--------------------|--------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli 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 | 90,42% | 87,52% |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | (A+C-A1)/D | Azami %49 | 0,31% | 5,18% |
| 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)/I | Azami %500 | 28,73% | 27,15% |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz | Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | (A2-A1)/D | Azami %10 | 0,31% | 5,18% |
| 9 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | Seri: III-48.1. Md. 22/(l) | L/D | Azami %10 | -- | -- |

HİSSE PERFORMANSI

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

| Eylül 2018 İtibariyle | Adet | Oranı (%) | Piyasa Değeri (TL) |
|------------------------------------|--------------------|-----------|--------------------|
| Kapanış Fiyatı | | | 0,64 |
| Toplam Paylar | 858.000.000 | | 549.120.000 |
| Halka Açık Toplam Paylar | 240.239.859 | 28,00 | 153.753.510 |
| Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar | 152.864.678 | 17,82 | 97.833.394 |
| HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar | 63.186.302 | 7,36 | 40.439.233 |
| HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar | 24.188.879 | 2,82 | 15.480.882 |

Eylül 2018'de bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %2,87 oranında azalış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %24,08 oranında düşmüştür. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %31,91 oranında değer azalışı yaşarken, Eylül ayı kapanışını 0,64 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibariyle piyasa değeri büyüklüğü açısından **549 milyon TL** ile sektörde **10. sırada** yer almaktadır.



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 bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç denetim faaliyetinin temelini oluşturmaktadır. İç denetim faaliyetlerinden sorumlu Birim, işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, görevlendirilen personelin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Denetim ve Risk Kontrol Yönetmeliği” çerçevesinde yürütmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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 Şirketi**
Aremas Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

DİĞER KONULAR

İnsan Kaynakları

Şirketimizin 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 41'dir. (31 Aralık 2017: 40)

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

Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde herhangi bir bağış ve yardım ödemesi olmamıştır.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

06.12.2017 / 44-1511 tarih ve sayılı Kurul kararı ile onaylanmış olan 1.000.000.000.-TL limit dahilinde kalmak üzere, 12.10.2018 ihraç günlü 102 gün vadeli 22.01.2019 vade sonlu 75 milyon TL tutarlı yeni tertip kira sertifikası ihracı gerçekleştirilmiştir.

06.12.2017 / 44-1511 tarih ve sayılı Kurul kararı ile onaylanmış olan ve bir yıllık süre için alınan 1.000.000.000.-TL tutarlı kira sertifikası ihraç tavan limitinin izin süresinin 06.12.2018 tarihinde dolacak olması sebebi ile, 1.500.000.000.-TL yeni tavan limiti ve geçerlilik süresi için, Şirketimizin "fon kullanıcısı" olacağı yapıda Halk Varlık Kiralama A.Ş.'nin "ihraççı şirket" olarak yetkilendirildiği 17/10/2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı alınmıştır.

Ek 1:**Varlıklara İlişkin 2017 Yılı Sonu Değerleme Raporu Özetleri****PROJELER****İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ
“HALK OFİS KULELERİ”**

| | |
|---|--|
| RAPORUN TARİHİ | 18.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-32 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 14.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET) | (KDV hariç) 888.120.000. -TL |

İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

| | |
|--|--|
| RAPORUN TARİHİ | 21.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-28 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 14.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m ² büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi. |
| 31.12.2017 TÜM PROJE İÇİN TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 568.511.480.-TL |
| HALK GYO Payı (%50) | (KDV hariç) 284.255.740.-TL |

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

| | |
|--|--|
| RAPORUN TARİHİ | 29.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-15 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 26.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi. |
| 31.12.2017 TÜM PROJE İÇİN TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 192.582.058.-TL |
| HALK GYO Payı (%50) | (KDV hariç) 96.291.029.-TL |

REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

| | |
|---|--|
| RAPORUN TARİHİ | 27.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-19 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 25.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde yer alan konut + ticari projesi |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (20 adet konut ve 4 adet ticari ünite için) | (KDV hariç) 22.385.701.TL |

ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” KONUT PROJESİ

| | |
|---|--|
| RAPORUN TARİHİ | 28.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-16 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 26.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde yer alan konut projesi . |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (15 adet konut ve 1 adet ticari ünite için) | (KDV hariç) 12.689.814.- TL |

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR**İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE**

| | |
|---|--|
| RAPORUN TARİHİ | 18.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-17 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 14.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Betonarme Bina ve Arsası” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 209.450.640. -TL |

İSTANBUL “PARK DEDEMAN LEVENT OTEL”

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 18.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-30 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 12.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz. |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET) | (KDV hariç) 176.319.803. -TL |

ŞEKERPINAR BİNALARI

| | |
|---|--|
| RAPORUN TARİHİ | 25.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-35 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 21.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET) | (KDV hariç) 173.849.683. - TL |

İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 28.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-24 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 21.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET) | (KDV hariç) 59.728.296. -TL |

İSTANBUL ATAKÖY BİNASI

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 08.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-18 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 04.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır. |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 12.463.200 -TL |

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 21.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-23 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 14.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, işyeri binasıdır. |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 26.473.003 -TL |

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 15.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-22 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 13.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 19.465.000 -TL |

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 08.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-20 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 04.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır. |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 23.548.000- TL |

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 18.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-27 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 13.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET) | (KDV hariç) 12.512.591 -TL |

İSTANBUL ETİLER BİNASI

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 05.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-21 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 30.11.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 18.440.000 -TL |

İSTANBUL FATİH BİNASI

| | |
|---|--|
| RAPORUN TARİHİ | 11.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-26 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 04.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 12.477.083. -TL |

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

| | |
|---|--|
| RAPORUN TARİHİ | 08.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-25 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 04.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan ‘Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı’ nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı “Eklentileri Olan Banka” nitelikli taşınmazdır. |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 36.000.000 -TL |

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

| | |
|---|--|
| RAPORUN TARİHİ | 06.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-29 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 04.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul. |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 9.514.000. -TL |

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 11.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-31 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 07.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 16.262.529. -TL |

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 22.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-12 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 18.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | 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 |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 9.863.250 -TL |

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 22.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-13 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 18.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı “Depolu İşyeri” |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 8.100.000 -TL |

ANKARA KIZILAY BİNASI

| | |
|---|--|
| RAPORUN TARİHİ | 21.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-10 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 14.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm) |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 17.013.475 -TL |

ANKARA BAŞKENT BİNASI

| | |
|---|--|
| RAPORUN TARİHİ | 13.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-11 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 07.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda “11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 11.854.750. -TL |

İZMİR KONAK BİNASI 1

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 22.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-33 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 15.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası” |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 27.156.000 -TL |

İZMİR KONAK BİNASI 2

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 25.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-34 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 22.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazların |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 16.090.500. - TL |

BURSA BİNASI

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 13.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-14 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 06.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası” |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 14.400.400 -TL |

KOCAELİ BİNASI

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 11.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-39 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 06.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde “Betonarme Banka Hizmet Binası” |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 12.521.000 -TL |

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

| | |
|---|---|
| RAPORUN TARİHİ | 26.12.2017 |
| RAPORUN NUMARASI | 2017-HALKGYO-37 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 22.12.2017 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | 01.11.2017 |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı “Arsa” vasıflı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm (bb)no.lu dükkanlar ile 23 bb no.lu büro |
| 31.12.2017 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) | (KDV hariç) 12.525.000 -TL |