



# 2018 YILI FAALİYET RAPORU

İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos  
Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -  
Salıpazarı Otel Projesi - Evora İzmir - İstanbul  
Referans Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus -  
Şehristan Konutları Projesi - Salıpazarı Otel  
Bizim Tepe Aydos Konut Projesi - Referans Bakır  
Levent Otel - Şekerpinar Projesi - Şehristan Kon  
İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos  
Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -  
İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos  
Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -  
Salıpazarı Otel Projesi - Evora İzmir - İstanbul  
Referans Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus -  
Şehristan Konutları Projesi - Salıpazarı Otel  
Bizim Tepe Aydos Konut Projesi - Referans Bakır  
Levent Otel - Şekerpinar Projesi - Şehristan Kon  
İzmir - İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydo  
Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -

Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişehir  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi  
Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos Konut Projesi  
Park Dedeman Levent Otel - Şekerpınar Projesi  
Projesi - Evora İzmir - İstanbul Finans Merkezi  
Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Park Dedema  
Konutları Projesi - Salıpazarı Otel Projesi - Evora  
Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişehir  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi  
Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişehir  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi  
Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos Konut Projesi  
Park Dedeman Levent Otel - Şekerpınar Projesi  
Projesi - Evora İzmir - İstanbul Finans Merkezi  
Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Park Dedema  
Konutları Projesi - Salıpazarı Otel Projesi - Evora  
Aydos Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişehir  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi

# İÇİNDEKİLER

<b>YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI</b>	<b>6</b>	<b>IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<b>49</b>
<b>GENEL MÜDÜR MESAJI</b>	<b>8</b>	Gayrimenkul Tablosu	49
<b>I - ŞİRKET PROFİLİ</b>	<b>10</b>	Kiralanılan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler	51
Şirket Hakkında	10	Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler	52
Yönetim Kurulu & Üst Yönetim	13	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	53
Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	24	Tamamlanan Projeler	54
		Devam Eden Projeler	70
<b>II - 01 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>28</b>	Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler	76
Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri	28	<b>V - HİSSE PERFORMANSI</b>	<b>78</b>
Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler	29	<b>VI - RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI</b>	<b>80</b>
Finansal Performans	34	<b>VII - HİZMET ALINAN ŞİRKETLER</b>	<b>81</b>
2018 Gerçekleşmeler & 2019 Hedefler	37	<b>VIII - DİĞER KONULAR</b>	<b>82</b>
<b>III - 01 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 ŞİRKET FAALİYETLERİ</b>	<b>40</b>	<b>IX - HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER</b>	<b>86</b>
Portföye İlişkin Çalışmalar	40	Ek 1: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetler	88
Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar	41	Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	104
Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları	42		
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Sürecine İlişkin Çalışmalar	42		
İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu)	43		

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



# YÖNETİM KURULU BAŞKANI DEĞERLENDİRMESİ

*Değerli Ortaklarımız,*

*Gelişmiş ülkelerde ekonomik büyümede temel göstergelerden biri, gayrimenkul sektörünün olumlu performansıdır. Tasarrufların en fazla yatırıma dönüştüğü alanlardan biri olan sektör, üretim sürdüğü müddetçe tedarikçisi olan birçok faaliyet alanına katkı sağlamaktadır. Son 15 yılda büyük gelişim kaydeden Türkiye ekonomisinde gayrimenkul sektörü güçlü bir performans göstermiş, ülkeye değer katan projelerin yanında önemli bir istihdam imkânı da oluşturmuştur.*

*Geçtiğimiz yıl finans piyasalarında yaşanan değişimler, sektörde faaliyet gösteren kurumların kısa ve orta vadeli planlarını elden geçirme gereğini doğurmuştur. Dengelenme, disiplin ve değişim kavramları ekseninde yapılanan Yeni Ekonomi Programı tam da bu noktada, sektörümüzün önüne kapsamlı bir yol haritası koymuştur. Yılın ikinci bölümünde yaşanan maliyet artışlarına ve döviz kurundaki dalgalanmalara rağmen, finansal kurumlarla işbirliği içinde geliştirilen kampanyalar iç talebin canlı tutulmasını sağlamış ve konut satışlarında bir önceki yıl yakalanmıştır.*

*Halk GYO olarak, sermayenin tabana yayılması, gayrimenkule dayalı finansal ürünlerin yaygınlaşması ve sektöre, ülke ekonomisine olan katkımızı artırma yolunda istikrarlı bir şekilde büyümemizi sürdürerek, 2,3 milyar TL'lik özkaynak büyüklüğüne ulaştık.*

*En öncelikli hedefimiz, şeffaflık, eşitlik ve hesap verilebilirlik ilkelerimize bağlı kalarak, Ülkemiz ekonomisine katma değer ve hissedarlarımız için büyüyen değerler yaratmaktır.*

*Bu hedefe doğru yol alırken, bize güvenen pay sahiplerimize ve emeğini ortaya koyan tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım. 2019 yılının, ülkemiz, sektörümüz ve şirketimiz adına başarılarla dolu bir yıl olmasını dilerim.*

*Saygılarımla,  
Dr. Ahmet YARIZ  
Yönetim Kurulu Başkanı*

*En öncelikli hedefimiz, şeffaflık, eşitlik ve hesap verilebilirlik ilkelerimize bağlı kalarak, Ülkemiz ekonomisine katma değer ve hissedarlarımız için büyüyen değerler yaratmaktır.*



Dr. Ahmet YARIZ  
Yönetim Kurulu Başkanı



# GENEL MÜDÜR DEĞERLENDİRMESİ

*Değerli Paydaşlarımız,*

*Ülkemize ve sektörümüze katkı ve katma değer yaratma hedefiyle yatırımlarımızı sürdürdüğümüz ve yeni projelere imza attığımız bir yılı daha başarıyla geride bıraktık. Dünya ekonomisindeki değişimlerin ülkemiz üzerinde de tesirlerini hissettiğimiz 2018 yılında hedeflerimiz doğrultusunda yatırımlarımızı sürdürdük, sektörümüze ve genel ekonomik büyümeye katkı sağlayacak çalışmaların ve kampanyaların destekçisi olduk.*

*Kamu, finans ve reel sektör arasındaki güçlü koordinasyonun görüldüğü yıl içinde; “Birlikten Güç Doğacak, Türkiye Kazanacak” ve akabinde “Türkiye İçin Kazanç Vakti” söylemleri ile hayata geçirilen ve Halk GYO olarak içerisinde yer aldığımız kampanyalar ve özellikle yabancıların konut edinmesine ve vatandaşlık hakkı verilmesine yönelik hayata geçirilen düzenlemeler ile tapu harcı ve KDV indirimi gibi uygulamalar, kamu ve özel sektörün, ekonomimizi ileriye taşımak adına gösterdikleri başarılı bir dayanışma örneği olarak tarihe geçti. Bu dönemde özellikle yabancılara satılan konut sayısı bir önceki yıla göre yüzde 78,4 oranında artış gösterdi. Bu veriler bize, doğru kurgulanan projeler hayata geçirildiğinde, Türkiye ekonomisinin lokomotiflerinden olan gayrimenkul sektörünün ülkemize değer katmaya devam ettiğini bir kez daha gösterdi.*

*Sektörün önemli markalarından biri olarak, 2018 yılında, 29. kez kapılarını açan MIPIM Gayrimenkul Fuarı'nın da katılımcısı olduk. Fuar süresince, Ülkemizin mega projelerinden biri olan ve inşaat çalışmaları hızla devam eden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin tanıtımını gerçekleştirdik. Ülkemizin ve özellikle İstanbul'umuzun kültürel ve turistik cazibe unsurları ile yoğun ilgi gördüğü fuarda, Türk gayrimenkul sektörünün gücünü sergilemekten gurur duyduk ve mutlu olduk.*

*Değerli Ortaklarımız,*

*2010 yılındaki kuruluşumuzdan bu yana Türk gayrimenkul sektörünün öncüsü olarak, sektöre örnek teşkil eden faaliyetlerimizde her zaman “doğru lokasyonda, doğru proje” anlayışını benimsedik. Bu anlayışın bir uzantısı olarak, bir yandan adından söz ettiren ödüllü projeler hayata geçirirken, devam eden projelerimizde de önemli mesafeler kat ettik. Türkiye'nin dört bir yanında hayata geçirdiğimiz yatırımlara hız verirken, bölge ekonomilerine doğrudan katkı sağlamanın mutluluğunu yaşadık ve yaşamaya devam ediyoruz.*

*2018 yılında Erzurum merkezindeki Yakutiye'de inşa ettiğimiz şehrin marka projeleri arasında yer alan Şehristan Konutları'nı ve İstanbul Sancaktepe'de, Aydos Ormanı'nın yanı başında hayata geçirdiğimiz Bizimtepe Aydos projemizi tamamlayarak anahtar teslimlerine başladık. İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olabilmesi yolunda başlatılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinde inşa ettiğimiz 34 ve 46 katlı iki ofis kulesi ile 8'er katlı üç ticari binadan oluşan “Halk Ofis Kuleleri”nin inşaat tamamlanma oranı ise %28 seviyelerinde gerçekleşti.*

*Yine bu dönemde, birlikten kuvvet doğar anlayışıyla kurduğumuz ortaklıklarla daha güçlü bir Türkiye idealine hizmet etme gayretiyle çalıştık. Emlak Konut GYO güvencesi ve Teknik Yapı ortaklığıyla İzmir'in kent yaşamına yakışan yenilikçi bir proje geliştirme vizyonu ile Alsacak'ta Evora İzmir projesini hayata geçirdik. Önemli bir aşamayı geride bıraktığımız bu projemizin ön talep toplama dönemini de başlatırken, SOTCA (Sign of the City Awards) organizasyonunun 2018 etabında “En İyi Mimari Tasarım” ödülünü de kazandık. Konut, ticaret, park, kültür ve turizm alanları gibi farklı fonksiyonları bir arada barındıracak olan bu karma projemizle güzel İzmir'imize önemli bir değer daha kazandırdık.*



Kıymetli Paydaşlarımız,

*Halk GYO olarak geliştirdiğimiz vizyoner projeler ve reel ekonomiye dayalı finansal ürünlerin yanı sıra, yüksek kira gelirine odaklı ticari mülk ağırlıklı portföyümüzle geçtiğimiz yılda da paydaşlarımıza değer katmaya devam ettik. 2010 yılında kurulan genç şirketimizin ticari gayrimenkul ağırlıklı portföyünü yaklaşık 5 kat büyüterek, 2,4 milyar TL seviyesine taşıdık. 2018 yılsonu itibarıyla şirketimizin toplam brüt hasılatı 319 milyon TL olurken, net karımızı geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 56,5 oranında arttırarak 395 milyon TL rakamına yükselttik. Aynı dönemde aktif büyüklüğümüz 2,6 milyar TL'ye, öz kaynaklarımız ise 2,3 milyar TL'ye ulaştı.*

*Halk GYO olarak elde ettiğimiz bu başarıları; müşterilerimize, yatırımcılarımıza, çalışanlarımıza ve Şirketimizden gücünü ve desteğini esirgemeyen ana ortağımız T. Halk Bankası A.Ş. başta olmak üzere Ülkemize borçluyuz. Şirketimize duydukları güven ile bizlerle yan yana yürüyen tüm paydaşlarımıza saygı ve şükranlarımızı sunarız.*

Saygılarımla,

Dr. Feyzullah YETGİN  
Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi



## 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.

<b>Merkez Adresi</b>	Merifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL
<b>Telefon Numarası</b>	0 216 600 10 00
<b>Faks Numarası</b>	0 216 594 53 72
<b>İnternet Adresi</b>	www.halkgyo.com.tr
<b>Ticaret Sicil No</b>	İstanbul / 751122
<b>Mersis No</b>	0456046607600015

### Vizyon

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

### Misyon

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

### Strateji

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

**2010 - 2011**

**Ekim 2010**  
Kuruluş

**Nisan 2011**

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

**Eylül 2011**

Bakırköy arsasının portföye katılması

**Aralık 2011**

Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması

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

**2012**

**Ocak 2012**

Eskişehir arsasının portföye katılması

**Şubat 2012**

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

**Nisan 2012**

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

**Eylül 2012**

Kocaeli Şekerpınar arsasının portföye katılması

**Eylül 2012**

Şirketimiz Genel Müdürlüğü'nün, Şerifali bölgesine taşınması

**2013**

**Ocak 2013**

Park Dedeman Levent Otel projesine başlanması

**Ocak 2013**

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

**Şubat 2013**

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

**Nisan 2013**

Eskişehir Panorama Plus konut projesine başlanması

**Ağustos 2013**

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

**Aralık 2013**

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

**2014**

**Ocak 2014**

Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

**Mart 2014**

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

**Eylül 2014**

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

**Ekim 2014**

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

**Aralık 2014**

IFM projesi için ÇED kararının alınması

**2015**

**Mart 2015**

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

**Haziran 2015**

IFM projesinin inşaat yapı izin ruhsatlarının alınması

**Temmuz 2015**

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

**Eylül 2015**

Panorama Plus projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

**Kasım 2015**

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

**Aralık 2015**

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

**2016**

**Nisan 2016**

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

**Mayıs 2016**

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

**Haziran 2016**

IFM projesinde ana yüklenici seçimi için ihale sürecine başlanması

**Kasım 2016**

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

**Aralık 2016**

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

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

**2017**

**Ocak 2017**

Salıpazarı Otel Projesi için tadilat ruhsatının alınması

**Mayıs 2017**

Halk Ofis Şekerpınar binasının pazarlama süreci için danışman firma seçimi

**Temmuz 2017**

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

**Ağustos 2017**

İzmir Projesi için Teknik Yapı ile Adi Ortaklık kurulması

**Ekim 2017**

100 milyon TL'lik finansman bonusu ihracı

**Kasım 2017**

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

**Aralık 2017**

"Türkiye'nin ilk GYO Sukuk ihracının gerçekleştirilmesi"

**2018**

**Mart 2018**

IUFM Halk Ofis Kuleleri projesi düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanması

**Haziran 2018**

Salıpazarı Otel Binasının hizmete açılması

**Temmuz 2018**

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

**Eylül 2018**

Teknik Yapı Halk GYO Adi Ortaklığına hayata geçen "Evora İzmir" projesinin ilk 451 adetlik bağımsız bölümü için yapı ruhsatının alınması ve projede ön satışlara başlanması

**Eylül 2018**

Evora İzmir projesinin 321 adet bağımsız bölümü için daha yapı ruhsatının alınması

**Kasım 2018**

Şirketimizin 9,24 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,27 seviyesine yükseltilmesi

# YÖNETİM KURULU



## YÖNETİM KURULU

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

Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	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



### Ahmet YARIZ - YK Başkanı

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.



### Selahattin SÜLEYMANOĞLU- YK Başkan Vekili

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.



### Yüksel GÖRGEÇ - Bağımsız YK Üyesi

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

1947 yılında Antakya'da doğdu. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesini bitirdikten sonra 1975'te Hakim olarak atandı. Uzun yıllar sürdürdüğü hakimlik görevinden sonra 2003-2005 yılları arasında Adalet 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'da 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 Üyeliği'ne 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 İştiraki Emlak Konut GYO A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Son olarak 2010-2016 yılları arasında Çalık Emlak ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan YETGİN, 18 Temmuz 2016 tarihinde de Halk GYO A.Ş. bünyesinde Genel Müdür olarak göreve başlamıştır. İş hayatına paralel olarak akademik çalışmalarda da bulunan YETGİN, 2004-2010 yılları arasında, Kadir Has Üniversitesinde Finans ve Bankacılık Yüksek Lisans programında "Mortgage ve Sekürütizasyon", 2015-2016 yıllarında Gayrimenkul MBA programında "Gayrimenkule Dayalı Finansal Enstrümanlar" dersi vermiştir. Akademik dergilerde yayınlanmış makaleleri ile Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori - Uygulama) adlı kendisinin ve Gayrimenkul Değerlemesi konulu ortak yazılmış kitapları bulunmaktadır. Daha önceden GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) Eğitim ve Yayınlardan sorumlu Başkan Yardımcılığı görevini yürüten Dr. Feyzullah YETGİN, 2017 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul sonrası GYODER Başkanlığı görevini devralmıştır. 15 Haziran 2017 tarihinden itibaren de Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.







## YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN YETKİ VE SINIRI

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

## YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Yönetim Kurulu, 2018 Ocak-Aralık hesap döneminde 32 kez toplanmış ve bu toplantılarda 58 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu toplantıları tüm üyelerin katılımı ile gerçekleşmiş ve kararlar oy birliği ile alınmıştır.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

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 meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

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

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

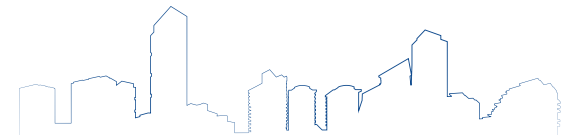
Halk GYO A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

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

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

beyan ederim.

26.04.2018  
Mehmet Nihat ÖMEROĞLU  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



## KOMİTELER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Ücretlendirme Komitesi en az yılda bir, diğer komiteler ise en az üç ayda bir olmak üzere toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar. Komitelerin çalışma esaslarına <http://www.halkgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler> linkinden ulaşılabilir. 01.01.2018-31.12.2018 döneminde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi çalışmalarını mevzuatlara ve çalışma esaslarına uygun olarak etkin ve verimli bir biçimde sürdürmüştür.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi;**

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

### **Denetimden Sorumlu Komite;**

çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite dönem içerisinde 8 defa toplanmış olup, 4 adet karar almıştır.

### **Riskin Erken Tespiti Komitesi;**

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

### **Ücretlendirme Komitesi;**

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

Komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

## DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE ÜYELERİ

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

## KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ÜYELERİ

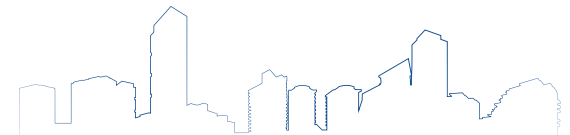
Adı Soyadı	Görevi
M. Nihat ÖMEROĞLU	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Selahattin SÜLEYMANOĞLU	Üye- Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Uğur GÜNEY	Üye- Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

## RİSKİN ERKEN TESPİTİ KOMİTE ÜYELERİ

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

## ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ

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



## KOMİTELERİN ETKİNLİĞİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU DEĞERLENDİRMESİ

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

Bu kapsamda;

### **Denetimden Sorumlu Komite;**

Şirketin iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi, bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve ilgili kuruluşun çalışmalarının izlenmesi, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi ve Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması başta olmak üzere, Yönetim Kurulu gündemine girmesi gereken konularda gerekli toplantıları yapmış, rapor ve görüşlerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Komite, sayılan konu başlıkları dahilinde yıl içerisinde 8 defa toplanmış olup, toplantı sonucunda Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 4 adet rapor düzenlemiştir.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi;**

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

### **Riskin Erken Tespiti Komitesi;**

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

### **Ücretlendirme Komitesi,**

Dönem içerisinde ve çalışma esasları dahilinde, ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi de dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmuştur. Komitenin sunduğu rapor, Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesine ilişkin 2017 yılı Olağan Genel Kurul'unda öneri olarak yer almış ve onaylanmıştır.

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

## YÖNETİM KADROSU

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Dr. Feyzullah YETGİN	Genel Müdür ve 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	Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri 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 1.434.490.-TL'dir. (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.246.448.-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 Bekin,
- "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 Recep 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.



## ŞİRKET SERMAYESİ ve ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

## SERMAYE BİLGİLERİ

Çıkarılmış Sermayesi 858.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi 1.500.000.000.-TL

	Grubu	Pay Oranı %	31.12.2018		31.12.2017	
			Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %
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	
Halk Açık Kısım*	B	28,00	240.239.858,637	28,00	229.599.888,095	
<b>Ödenmiş Sermaye</b>		<b>100,00</b>	<b>858.000.000,000</b>	<b>100,00</b>	<b>820.000.000,000</b>	

\*Halka açık kısımda 31.12.2018 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

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

## SERMAYENİN % 5'İNDEN FAZLASINA SAHİP ORTAKLAR

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 5'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

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

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





## II - 1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

— III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ 02.01.2019 tarih ve 30643 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

— III-52.3.ç sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ, 20.12.2018 tarih ve 30631 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

— 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı SPK Bülteni’nde yayımlanan Kurulun 10.01.2019 Tarih ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca yapılan Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamasının KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda:

1. Gönüllü ilkelere uyum durumunu raporlamak amacıyla URF;  
2. Mevcut kurumsal yönetim uygulamaları hakkında bilgi vermek üzere KYBF şablonları kullanılarak, yıllık olarak finansal raporların bildirim süresi içinde ve her halükarda genel kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla raporlama yapılması gerekmekte olup, anılan şablonlara faaliyet raporlarında da yer verilmesi hususu şirketlerin takdirine bırakılmıştır.

— 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.

# EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

## Dünya Ekonomisi

Amerika Merkez Bankası FED'in, 2018 yılı Aralık ayında yılın dördüncü faiz artırımını gerçekleştirmesi, Trump'ın faizlerde artışa giden FED'e yaptığı eleştiriler, Avrupa Merkez Bankası'nın, uygulamakta olduğu varlık alım programını 2018 yılı Aralık sonu itibarıyla sona erdirmesi, Japonya Merkez Bankası ile İngiltere Merkez Bankası'nın yıl boyunca 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, ABD'nin, İran ve P5+1 ülkeleriyle imzaladığı nükleer anlaşmadan ayrılma kararı, 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, küresel çapta yükselen dolar ile birlikte ABD'nin son 10 yılın en yüksek dış ticaret açığını vermesi, Katar'ın OPEC birliğinden ayrılacağını açıklaması, ABD-Meksika ve Kanada arasında imzalanan USMCA Anlaşması, Kanada-Çin arasında derinleşen kriz, müzakereleri 4 yıl süren AB-Japonya ticari anlaşmasının yürürlüğe girmesi, İran'daki krize karşı yapılan eylemler, Fransa'da sarı yelekliler olarak adlandırılan protestolar, 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, ABD'nin Suriye'den çekilme kararı alması, Venezüella gelişmeleri, 73. kez toplanan BM Genel Kurulu ve Arjantin'de gerçekleştirilen G-20 Zirvesi, 2018 yılı boyunca takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler olarak gündemde yer aldı.

OPEC'in Haziran toplantısında günlük 1 milyon varil artış kararı alması ve ticaret savaşlarına ek olarak yapılan yaptırımların İran'ın ihracatını düşürmesiyle Ekim ayında 85 dolar/varil seviyelerinin üstüne çıkarak son 4 yılın zirvesini gören petrol fiyatlarının, ABD'deki üretim artışı, küresel olarak yükselen tansiyon ve OPEC'in üretim kısmamasıyla 50 dolar/varil seviyesine düşmesinin ardından, Libya'da yaşanan üretim aksaklıkları ve OPEC'in günlük 1,2 milyon varillik üretim kesintisi kararı almasıyla toparlanarak 62 dolar/varil seviyelerine yükselmesi küresel piyasalar tarafından takip edilen bir diğer gelişme oldu.

2018'in üçüncü çeyreğinde, 2014 3. çeyreğinden bu yana en iyi performansını göstererek, geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde

3,4 büyüme açıklayan ABD'nin, bu büyüme verisinde kişisel tüketim kaleminin pozitif katkıları görüldü. Haziran ayında yüzde 2,9 artış hızını yakalayan enflasyon verisi ise, yakıt fiyatlarındaki düşüşten dolayı Aralık ayında yüzde 2 hedefinin altına, yüzde 1,9 artış hızına düşerek, Ağustos 2017'den beri en düşük performansını kaydetti. İşsizlik oranı ise Eylül ayında yüzde 3,7 ile 1969'dan bu yana en düşük seviyesine gerilemesi ardından Ocak 2019'da yüzde 4'e yükseldi. Mart ayında gerçekleştirdiği toplantısında 50 baz puan faiz artırımına giden FED, Haziran, Eylül ve Aralık ayındaki toplantılarında, 25'er baz puan artışla, fonlama oranını ilk önce yüzde 1,75-2,00, daha sonra yüzde 2,00-2,25 ve son olarak da yüzde 2,25-2,50 aralığına yükseltti. Aralık ayı toplantısında piyasada dikkatler beklenen faiz artırımından çok, politika yapıcılarının 2019 yılındaki sıkılaştırma temposuna ilişkin tahminlerinde değişiklik olup olmayacağı üzerinde yoğunlaşmıştı. 2018 yılında 4 artış öngörüsünü gerçekleştiren FED yetkililerinin, 2019 yılı için faiz artırımı sayısı tahmini 3'ten 2'ye indi. Ocak 2019'da gerçekleştirdiği son toplantısında beklendiği gibi faizlerde değişikliğe gitmeyen FED'in mesajında, faiz artışlarında sabırlı olunacağına vurgu yapıldı.

Euro Bölgesi ise, ilk tahminlere göre, 2018 yılı son çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 1,2 oranında büyüyerek, 2018 yılını, 2014 yılından beri en zayıf seviyesinde, yüzde 1,8 büyüme ile kapadı. Ocak ayında yüzde 8,6 olan işsizlik oranını ise, Aralık ayında yüzde 7,9'a indirerek, Ekim 2008'den beri en düşük seviyeye getirmeyi başardı. Nisan ayında hizmet sektöründeki düşüşün etkisi ile enflasyon oranı yüzde 1,2'ye kadar gerilerken, Ekim ayında enerji fiyatlarındaki artışın da etkisiyle enflasyon oranını yıllık olarak yüzde 2,2'ye yükseltmeyi başaran Euro Bölgesi'nde, Ocak 2019'da ise enerji fiyatlarındaki kaybın tekrar yaşanmasıyla enflasyon artış hızı yüzde 1,4'e kadar geriledi. Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan ve 2018 yılı ilk yarısında gerçekleştirdiği toplantılarında faizlerde ve varlık alımında herhangi bir değişikliğe gitmeyen Avrupa Merkez Bankası (AMB), Haziran ayında gerçekleştirdiği toplantısında, Ekim-Aralık döneminde net varlık alımını 15 milyar Euro'ya indirme ve Aralık 2018 itibarıyla programı sona erdirmeye kararını açıklamıştı. Yılın geri kalanında gerçekleştirdiği toplantılarında da 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, belirttiği gibi Aralık ayında varlık alımlarına son verirken, en erken 2019 yazına kadar faizleri değiştirmeyeceği söylemini de yineledi. Ocak 2019'da gerçekleştirdiği toplantısında ise faizlerde beklendiği gibi herhangi bir değişikliğe gitmedi.

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 sürdürüleceğini 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. Kuruluş, Ekim ayındaki 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, yüzde 3,9'dan yüzde 3,7'ye indirdiğini açıklamıştı. 2019 Ocak ayında yayınladığı son raporda ise ticaret gerilimlerinin küresel ekonomik büyüme için temel risk unsuru olmaya devam ettiği belirtilerek, küresel büyümenin Ekim ayındaki tahminlere göre 0,2 puanlık düşüşle 2019'da yüzde 3,5, 2020'de ise yüzde 0,1 puanlık azalışla yüzde 3,6 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiği kaydedildi. Raporda ayrıca, gelişmiş ekonomilere ilişkin ekonomik büyüme tahmininin 2019 için 0,1 puan düşürülerek yüzde 2'ye çekildiği, 2020 için ise yüzde 1,7 ile sabit tutulduğu bildirilirken, gelişmekte olan ekonomilerin 2019'a ilişkin büyüme tahmininin 0,2 puanlık azalışla yüzde 4,5 seviyesine düşürüldüğü, gelecek yıl için de yüzde 4,9 ile sabit tutulduğu kaydedildi.

OECD, 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. 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. Son olarak Kasım ayında yılın ikincisini yayınladığı "Ekonomik Görünüm Raporu"nda ise dünya ekonomisinin

"yumuşak inişe" hazır göründüğünü belirterek, Eylül ayında yayınlanan ara rapordaki yüzde 3,7'lik 2018 büyüme tahmini korunurken, 2019'a ilişkin büyüme tahminini 0,2 puan düşürülerek yüzde 3,5'e çekildi. Kuruluş, dünya ekonomisi için 2020 büyüme tahminini de yine yüzde 3,5 olarak açıkladı.

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 açıklanan rapora göre ise, dünya ekonomisinin bu yıl, geçen sene olduğu gibi, yüzde 3,1 oranında 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. Ocak 2019'da açıklanan son rapora göre ise, 2018 sonuna ilişkin küresel büyüme tahmininin yüzde 3,1'den yüzde 3'e, 2019 için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a çekildiği bildirildi. Raporda, 2020 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahmininin yüzde 2,9'dan yüzde 2,8'e düşürüldüğü, 2021'de ise küresel büyümenin yüzde 2,8 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiği kaydedildi. Uluslararası ticaret aktivitesinin yavaşladığı, küresel ticaret gerilimlerinin arttığı ve bazı büyük gelişen ekonomilerin dikkate değer piyasa baskısı ile karşı karşıya kaldığı belirtilen raporda, gelişmiş ekonomilerin 2018 sonunda yüzde 2,2, 2019'da yüzde 2 seviyesinde büyüme kaydetmesinin beklendiği aktarıldı.

## 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, uluslararası 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, 3 yıl aradan sonra ilk defa Ağustos ayında fazla veren cari açığın yılın kalanında da fazla vermeye devam etmesi, ABD ile karşılıklı olarak uygulanan yaptırım kararları ve kararların kaldırılması, akabinde hükümet tarafından çıkarılan destek ve önlem paketleri, Suriye ve Irak'a düzenlenen sınır ötesi hareketler, terör ile süren mücadele, 2016'daki hain 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 hemen ardından açıklanan yeni sistem ile kabine, yerel seçim tarihinin 31 Mart 2019 tarihinde yapılacağına belirlenmesi ve akabindeki gelişmeler, açıklanan Yeni Ekonomik Plan (YEP), devletin konut alımını destekleyen adımları ve yatırımları destekleyen teşvikleri, enflasyonla mücadele ve hızla yükselen faizlerin düşmeye başlaması 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 yüzde 5,2 ve üçüncü çeyreğinde ise yüzde 1,6 büyüdü. Kamu yatırımlarındaki artışa rağmen, inşaat ve

hizmet sektörlerindeki düşüşler, büyümenin yavaşlamasında önemli etkenler olarak ortaya çıktı.

Nisan ayında yüzde 9,6 seviyesine kadar gerileyen işsizlik oranı, Ekim ayında yüzde 11,6 olarak açıklandı. 2018 yılı için TÜFE, 2019 Ocak ayında, yüzde 20,35, ÜFE ise yüzde 32,93 olarak açıklandı. Aylık ve yıllık en yüksek artışlar sırasıyla yüzde 6,43 ve yüzde 30,97 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubunda gerçekleşti. TCMB, yayınladığı Fiyat Gelişmeleri-Ocak Raporu'nda, enerji grubunda elektrik, doğalgaz ve su fiyatlarındaki indirimin yansımalarıyla son dönemlerde yükselen enflasyonun baskılandığını vurgularken, gıda grubunda taze meyve ve sebze fiyatlarındaki güçlü artışa bağlı olarak yıllık enflasyonun yükseldiğini belirtti.

Ocak ve Mart ayı toplantılarında faizlerde herhangi bir değişikliğe gitmeyen TCMB ise Nisan ayında gerçekleştirdiği toplantısında, fiyat istikrarını desteklemek için ölçülü parasal sıkılaşma kararı verildiğini belirtilip, 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 artırarak yüzde 24'e yükseltti. Ekim, Aralık ayları ile ve 2019 yılı Ocak ayındaki ilk toplantısında da faizlerde değişikliğe gitmeyen Banka, gerektiğinde ilave sıkılaştırma yapılacağı söylemlerini yineledi.

Aralık ayında dış ticaret açığı, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 71,1 azalarak 2 milyar 674 milyon dolara geriledi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 0,2 artarken, ithalat ise yüzde 28,3 oranında azaldı. Ağustos ayında 2,6 milyar dolar ile üç yıl aradan sonra ilk defa fazla veren cari açığın Kasım ayına kadar fazla vermesi dikkat çekti.

2016 Temmuz ayındaki gelişmeler sonrası Türkiye notunu Ba1, görünümünü de “negatif” olarak belirleyen Moody’s Şubat ayında, 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. Raporunda, Türkiye’de büyümeye yönelik aşağı yönlü risklerin oldukça fazla olduğu, ülkenin kısa vadede dış kaynaklara büyük ölçüde bağlı kaldığı da kaydedilmiştir. Ağustos ayında, yükselen dış fonlama riski ile beraber mali koşulların sıkılaşması 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. Son olarak ise Kasım ayında yayınladığı raporda, Türkiye’nin tırmanan kurumsal zorluklar ve politika

belirsizliği ile karşı karşıya olduğunu kaydetti ve Türkiye’nin 2018’de yüzde 1,5 büyümesini, 2019 için ise yüzde 2 daralma yaşamasını öngördü.

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 belirlemiştir. Daha sonradan Haziran ayında yayımladığı, 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 beklendiği belirtmiştir. Bu kararının ardından kuruluş Temmuz ayında, enflasyondaki sıçrama ve cari açığıdaki artış 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. Türkiye ekonomisi için 2018 yılı GSYH büyüme tahminini Kasım ayı raporunda yüzde 3,8’den yüzde 3,5’e indiren Fitch, Aralık ayında ise 2019 için beklentisini yüzde 1,2’den 0,6’ya ve 2020 tahminini yüzde 3,9’dan yüzde 3,1’e düşürdü. Raporda düşüşlerin nedenleri olarak ise uzun bir süre devam edecek trendin altında büyüme ve yüksek enflasyon gösterildi.

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. Aralık ayında yayınladığı Türkiye raporunda ise, ülke ekonomisinin 2019’da daralacağını, 2020 yılında ise yüzde 3-4 seviyelerinde ılımlı bir büyüme hızı yakalanabileceğini öngördü.

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

%	Dünya Bankası		IMF		OECD		YEP	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Büyüme	3,5	1,6	3,5	0,4	3,3	-0,4	3,8	2,3
Enflasyon	10,4	19,0	15,0	16,7	16,8	19,5	20,8	15,9
İşsizlik	-	-	11,0	12,3	10,8	12,7	11,3	12,1
Cari Denge/ GSYH	-5,7	-5,6	-5,7	-1,4	-5,3	-2,9	-4,7	-3,3



## Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2018 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 5,3 oranında küçüldü. 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, kiralarda TL dönemine geçilmesi ve Gayrimenkul Borsası'nın kurulacak olması da sektör tarafından yakından takip edildi.

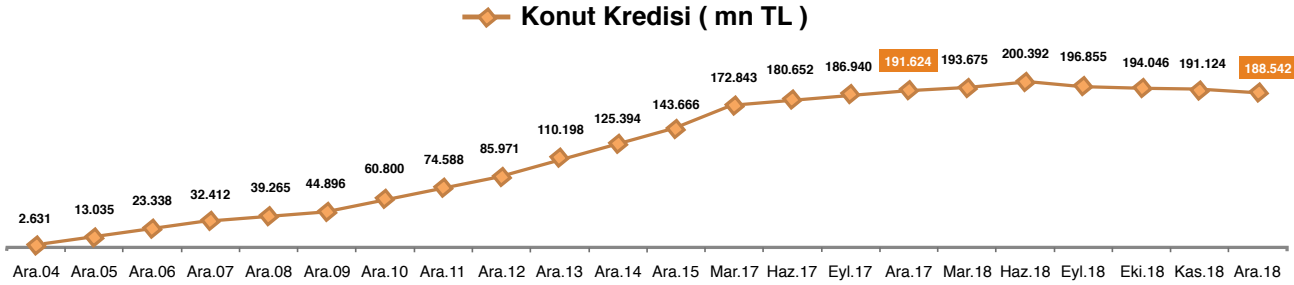
Sektör açısından önem arz eden bir veri olan İnşaat Ciro Endeksi, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1,1 oranında azaldı.

2018 Ocak-Eylül döneminde Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 55,1 oranında azalış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 54,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 31,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 19,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

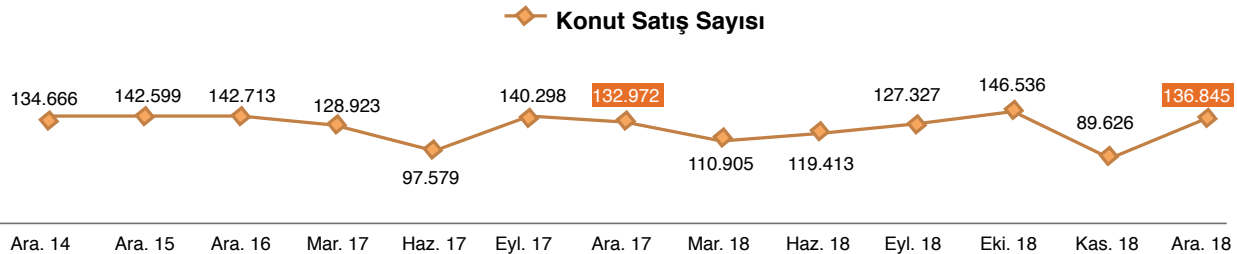
2018 Ocak-Eylül döneminde Yapı Kullanım İzni verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 1,6 oranında arttı. Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 66,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 22,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2018'in Mart ayında ortalama yüzde 1,20 seviyelerine yükselen aylık konut kredi faiz oranları, 2018'in Mayıs ayında, kamu bankaları tarafından sektöre destek amaçlı yapılan 0,98'lik faiz kampanyası ile yüzde 1,12 seviyelerine kadar gerilerken, Aralık sonunda ise 2,32 seviyesine yükseldi..(Kaynak:Reidin)

Konut kredileri hacmi ise Aralık sonu itibarıyla, 188 milyar TL seviyesine düştü ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 7,66 oldu.



Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 2,9 artış göstererek 136.845 adet olarak gerçekleşti. 2018 yılında toplam 1.375.398 adet konut satıldı. Yıl boyunca yabancılara satılan konut sayısı ise geçen yıla kıyasla yüzde 78,4 oranında artış gösterdi.



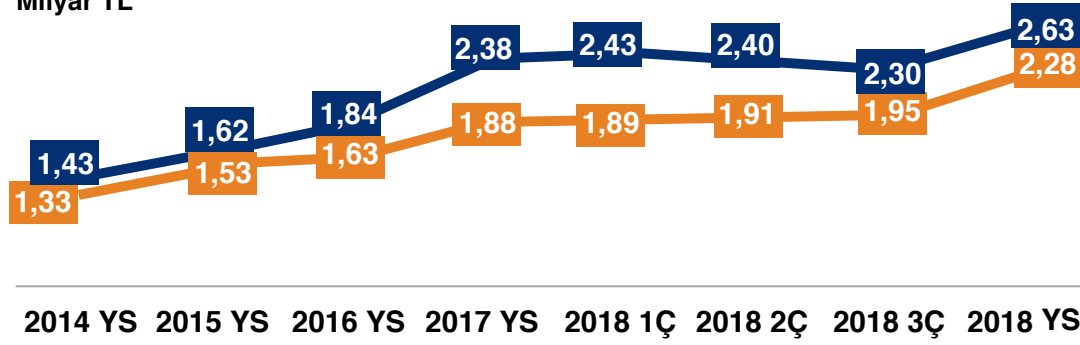
Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 275,50 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2018 yılı Kasım ayında 2.315,17 TL/m<sup>2</sup> olarak yansıdı.

## Finansal Performans

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Toplam Hasılat	319.158.974	82.240.682
- Konut Satış Gelirleri	252.924.725	23.934.707
- Kira Gelirleri	61.000.045	51.029.060
- Finansal Gelirler	5.234.204	7.276.915
Satışların Maliyeti	(203.170.190)	(15.812.566)
- Konut Satış Maliyeti	(196.897.381)	(13.036.019)
- Diğer Maliyetler	(6.272.809)	(2.776.547)
Brüt Kar	115.988.784	66.428.116
Genel Yönetim Giderleri	(12.811.718)	(11.584.483)
Satış – Pazarlama Giderleri	(4.671.801)	(3.421.687)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.316.561	2.932.688
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.861.940)	(4.426.514)
Faaliyet Karı	102.959.886	49.928.120
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	306.881.143	207.300.100
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	409.841.029	257.228.220
Finansal Giderler	(15.039.947)	(5.119.449)
Vergi Öncesi Dönem Karı	394.801.082	252.108.771
Net Dönem Karı	394.801.082	252.108.771
<b>Bilanço Verileri (TL)</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Aktifler	2.626.879.485	2.376.933.740
Özkaynaklar	2.275.075.016	1.879.401.652
Finansal Borç	314.624.202	226.914.420
<b>Temel Rasyolar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Finansal Borç / Özkaynaklar	%13,8	%12,0
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%86,6	%79,1
Ortalama Aktif Karlılık	%15,8	%11,9
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%19,0	%14,4

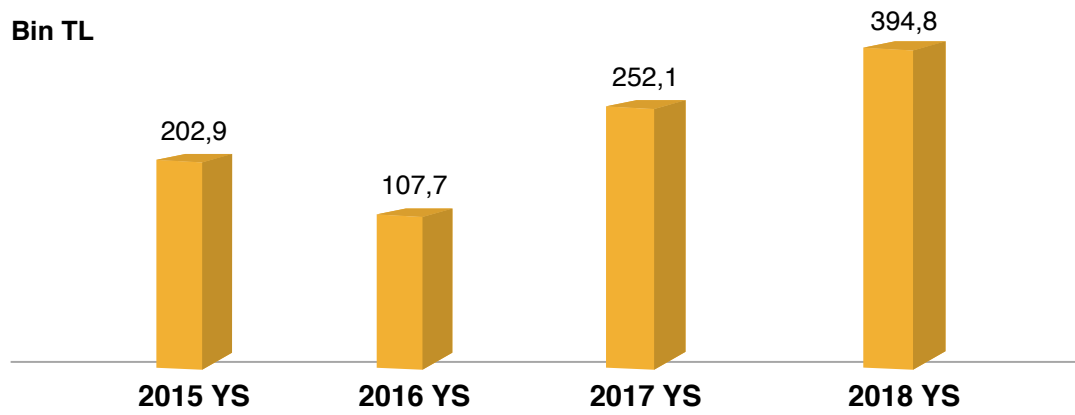
Özkaynak Büyüklüğü Aktif Büyüklük

Milyar TL



Bin TL

Net Kar





## 2018 Gerçekleşmeler & 2019 Hedefler

Şirketimiz, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının ve mevcut konut satışlarının yaptığı katkı ile yılsonunda 395 milyon TL net kar açıklamış ve 2,3 milyar TL özkaynak ve 2,6 milyar TL aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirketimizin ortalama özkaynak karlılık oranı, %19,00 olarak gerçekleşirken, bu yıl için %11 olarak öngörülen ortalama aktif karlılık oranı ise %15,78 olarak gerçekleşmiştir.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2018 yılsonunda elde ettiği toplam brüt hasılat rakamı 319,2 milyon TL'ye ulaşmış, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 2,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Portföyünde düzenli kira geliri elde ettiği 21 ofis ve 2 otel binası ile 5 proje barındıran Şirketimizin kira gelirleri geçen yılsonuna göre %19,6 oranında artırarak 61 milyon TL rakamına yükselmiştir.

2018 yılı boyunca yatırımlarına ve stratejik portföy yönetimi çerçevesinde çalışmalarına devam eden Şirketimizin, az sayıda satılmayan bağımsız bölümü kalan Eskişehir Panorama Plus ve Referans Bakırköy projelerinde yer alan bağımsız bölümlerin satışlarına devam edilmekte olup, 2015 yılı Kasım ayında Vakıf GYO ortaklığı ile hayata geçen Sancaktepe merkezli Bizimtepe Aydos konut projesinde yılsonu itibarıyla 773 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. %71,5 satış seviyesine ulaşılan 1.037 konut ve 44 ticari ünitenin yer aldığı projede teslimler Mayıs ayı itibarıyla başlamıştır. 2016 yılı Mayıs ayında Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan Er Konut İnşaat A.Ş. ile ortaklığa giderek hayata geçirilen "Şehristan Konutları" projesinde ise yılsonu itibarıyla %63 satış seviyesine ulaşılmıştır. 632 konut ve 13 ticari ünite barındıran projede, toplam 409 adet bağımsız bölüm satışı tamamlanmıştır. Projede teslimler Mayıs ayı itibarıyla başlamıştır.

İnşaat süreçleri 2015 yılında tamamlanmış olan ve aynı yıl A Blok kısmı 10 yıllığına kiralanan Şirketimiz "Şekerpinar Projesi"nin, B Blok kısmı olan "Halk Ofis Şekerpinar" binasının pazarlama süreci devam etmektedir.

Ofis ve banka şubesi olarak kullanılan Salıpazarı binamızın otele dönüşüm süreci 2018 yılı içerisinde tamamlanmış ve otel binası, öngörüldüğü üzere, 2018 yılı Haziran ayı itibarıyla hizmete açılmıştır.

Şirketimizin, 2016 yılsonunda yüklenici seçimi yapılan ve inşaatına başlanan, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi dahilindeki 34 ve 46 katlı ofis kuleleri ve 8'er katlı üç ticari binasının inşaat çalışmaları 2018 yılı boyunca devam etmiş ve inşaat tamamlanma oranı %28 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

2017 yıl sonunda, Teknik Yapı A.Ş. ortaklığı ile portföyümüze dahil olan İzmir Konak Alsancak merkezli Evora İzmir projemizin, öngörüldüğü üzere, 2018 yılında inşaat ve satış çalışmalarına başlanmıştır. Proje, yıl içerisinde düzenlenen Sing of the City organizasyonunda "En İyi Mimari Tasarım" ödülüne layık görülmüştür.

Gayrimenkul portföyünü, "yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmak" ana stratejisi ile yöneten ve yatırımlarına devam eden Şirketimizin, 2019 yılında yaklaşık %12 oranında ortalama aktif karlılığa ulaşacağı öngörülmektedir.

Saygılarımızla,

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Yönetim Kurulu





## III - 01 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 ŞİRKET FAALİYETLERİ

### Portföye İlişkin Çalışmalar

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

Kocaeli İli Çayırova İlçesi Şekerpinar mevkiinde yer alan Halk Ofis Şekerpinar binamızın kiralama ve/veya satışına yönelik pazarlama süreci için Promark Gayrimenkul Yatırım Satış ve Pazarlama A.Ş. ile sözleşme imzalanmış olup, söz konusu danışmanlık hizmeti için 2017 yılı Mayıs ayında TNL Ticari Gayrimenkul A.Ş. ile imzalanan sözleşme 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 “Salıpazarı Otel Projesi”ne bitişik konumda yer alan, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı 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, 451 bağımsız bölüm inşası gerçekleştirilecek olan 1 nolu ve 321 bağımsız bölüm inşası gerçekleştirilecek olan 2 nolu parsellerinin inşaat ruhsatı alınmış ve projede ön talep toplama süreci başlatılmıştır.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yılsonu değerlendirme süreçleri tamamlanmıştır.



## Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

### Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA41922)	170.000.000	TL	19.12.2018	16.04.2019	Dönemsel Getiri / %7,6295 Yıllık Basit Getiri / %23,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA51921)	80.000.000	TL	22.01.2019	21.05.2019	Dönemsel Getiri / %7,3356 Yıllık Basit Getiri / %22,50	Nitelikli Yatırımcı

### İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu (TRFHLYG31810)	100.000.000	TL	06.10.2017	30.03.2018	Yıllık Basit / %14,10 Yıllık Bileşik / %14,62	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLYG91814)	80.000.000	TL	30.03.2018	19.09.2018	Yıllık Basit / %14,85 Yıllık Bileşik / %15,43	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLYG91813)	50.000.000	TL	19.09.2018	21.12.2018	Yıllık Basit / %28,50 Yıllık Bileşik / %31,67	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA31816)	100.000.000	TL	19.12.2017	16.03.2018	Dönemsel Getiri / %3,1582 Yıllık Basit Getiri / %13,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61821)	100.000.000	TL	16.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,5244 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61839)	25.000.000	TL	23.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,2674 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1831)	125.000.000	TL	19.09.2018	19.12.2018	Dönemsel Getiri / %6,7315 Yıllık Basit Getiri / %27,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA11925)	75.000.000	TL	12.10.2018	22.01.2019	Dönemsel Getiri / %7,6850 Yıllık Basit Getiri / %27,50	Nitelikli Yatırımcı

### İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Finansman Bonosu	1.000.000.000.-TL 04.09.2018 / 41-1017	50.000.000	TL
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	1.500.000.000.-TL 23.11.2018 / 58-1825	250.000.000	TL

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 Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

## Kurumsal Yönetim Çalışmaları

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

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin Şirketimize ilişkin yürüttüğü derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizin 2017 yılında "92,35" olarak belirlenen kurumsal yönetim derecelendirme notu "92,74" olarak teyit edilmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,71, Kamuyu Aydınlatma ve

Şeffaflık 93,93, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,80 şeklindedir.

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

## İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

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

- Kiralama faaliyetlerimiz ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları,
- Ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri, finansal kiralama, kira sertifikası ihracı ve finansal aracılık işlemleri,
- Sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile bankacılık hizmetleri,
- Diğer mal ve hizmet alımları

şeklindedir.

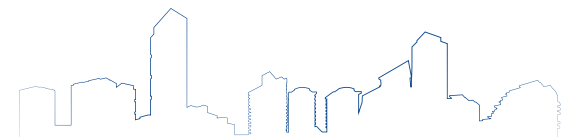
Şirketimizin faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetlerimiz kapsamında ilişkili taraflardan 2018 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 40.667.124.-TL'dir. 31 Aralık 2018 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 28.761.594.-TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönem sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle

29.986.226.-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2018 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara 01.01.2018 – 31.12.2018 dönemi bağımsız denetim raporumuzun 4 no.lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotunda yer verilmiştir.

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

Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2018 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirket'i zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır"

denilmektedir.



## 01.01.2018 - 31.12.2018 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

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

### HUKUKİ İŞLEMLER

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

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

	31 Aralık 2018
<b>Bankalar</b>	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	629.156
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	28.121.306
Halk Bank A.Ş. (Pos Hesabı)	11.132
<b>Toplam</b>	<b>28.761.594</b>
<b>İlişkili Taraflara Diğer Alacaklar</b>	
Halk Bank A.Ş.	627
<b>Toplam</b>	<b>627</b>
<b>Peşin Ödenmiş Giderler</b>	
Halk Sigorta A.Ş.	294.318
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	4.111
<b>Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar</b>	
Halk Bank A.Ş.	4.885.000
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	33.456.558
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	23.757.071
Halk Yatırım A.Ş.	365.000
<b>İlişkili Taraflara Ödenen Kredi Katkı Payları</b>	
Halk Bank A.Ş.	134.066
<b>Toplam</b>	<b>62.896.124</b>
<b>Finansal borçlanmalar</b>	
Halk Bank A.Ş. –Kısa Vadeli	25.955.799
Halk Bank A.Ş. –Uzun Vadeli	4.030.427
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Kısa Vadeli	11.405.834
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Uzun Vadeli	12.593.519
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	250.839.562
<b>Toplam</b>	<b>304.825.141</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	
Halk Sigorta A.Ş.	74.537
Halk Bank A.Ş.	4.541
<b>Toplam</b>	<b>416.723</b>

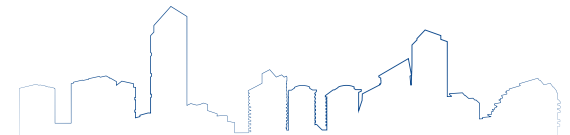
**İlişki Taraflardan Gelirler**

	31 Aralık 2018
<b>Kira Gelirleri</b>	
Halk Bank A.Ş.	40.607.422
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	59.702
<b>Toplam</b>	<b>40.667.124</b>
<b>Faiz Gelirleri</b>	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	5.440.630
<b>Toplam</b>	<b>5.440.630</b>

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği hasılatın %14'ü ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

**İlişkili Taraf Giderleri**

	31 Aralık 2018
<b>Giderler</b>	
<b>İlişkili Tarafalara Ödenen Sigorta Giderleri</b>	
Halk Sigorta A.Ş.	(1.358.380)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	(16.971)
<b>İlişkili taraflara ödenen faiz ve getiri giderleri</b>	
Halk Bank A.Ş.	(5.969.724)
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	(969.107)
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	(5.352.871)
<b>İlişkili Tarafalara Ödenen Faaliyet Giderleri</b>	
Halk Bank A.Ş.	(256.188)
<b>Toplam</b>	<b>(13.923.241)</b>



## 1.1 HAKİM ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU İŞLEMLER

### 1.1.1 Gelirler

#### a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 18 adet taşınmaz Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Bu kiralamalar Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak, belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Yıl içindeki toplam kira geliri 40.607.422-TL tutarındadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır..

#### b) Faiz Gelirleri

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 5.440.630.-TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

### 1.1.2 Giderler

#### a) Banka Faiz Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredisi için 2018 yılında 5.969.724.-TL faiz gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

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

Şirketimiz portföyünde yer alan projeler için, Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapmış olduğu garantörlük sözleşmeleri kapsamında 134.066.-TL kredi katkı payı ödemesi gerçekleşmiş olup, bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### b) Banka İşlemleri Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 256.188.-TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

### 1.1.3 Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2018 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 29.986.226.-TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan kredilerin 22.557.972.-TL'si, şirketin İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu kısa vadeli rotatif kredilerden ve şirketin 2011 yılında kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredinin yıl sonu bakiyesinden oluşmaktadır. Aylık eşit taksitli kredinin

31.12.2018 tarihi itibarıyla kalan tutarı 7.428.253.-TL olup, 3.397.826.-TL'si kısa vadeli, 4.030.427.-TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2018 yılında 5.969.724.-TL finansman gideri oluşmuş olup, bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.



## 1.2 BAĞLI ŞİRKETLERCE YAPILAN İŞLEMLER

### 1.2.1 Gelirler

#### a) Kira Gelirleri

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Akdeniz Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:45 Konak / İzmir adresindeki taşınmaz, Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2018 yılında yıllık 59.702.-TL tutarında kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

### 1.2.2 Giderler

#### a) Sigorta Giderleri

Halk Sigorta A.Ş.

Halk Sigorta A.Ş.'ye yaptırılan, proje, bina, demirbaş ve yangın ile personelimize sağlanan haklar kapsamında ürettirilen sağlık sigortası poliçeleri sonucu, 2018 yılında 1.652.698.-TL sigorta gideri oluşmuş olup, 294.318.-TL'si peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş olup, 1.358.380.-TL'si dönem gideri olarak gerçekleşmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye yaptırılan bireysel emeklilik ve standart grup hayat sigortası poliçeleri sonucu personele sağlanan haklar kapsamında 2018 yılında 21.082.-TL gider oluşmuş, 4.111.-TL'si peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş, 16.971.-TL'si dönem gideri olarak gerçekleşmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

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

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirketimizin Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 365.000.-TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 23.757.071.-TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde 21.218.465.-TL'si finansman gideri, 2.538.606.-TL'si aracılık hizmetleri komisyonlarından meydana gelmektedir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 33.456.558.-TL aktifleştirilen tutar oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### c) Finansman Tutarları

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile aracılığı kira sertifikası ihracı yapmış olup, 250.839.562.- finansal borcu oluşmuştur. Yapılan işlemlere ilişkin olarak 2018 yılında 5.352.871.-TL dönem finansman gideri meydana gelmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Halk Finansal Kiralama A.Ş.

Şirketimizin finansman ihtiyaçları karşılama için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile finansal kirala sözleşmesi imzalanmış olup, 2018 yıl sonunda 23.999.353.-TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan işlemlere ilişkin olarak 2018 yılında 969.107.-TL dönem finansman gideri meydana gelmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

## 2 - HAKİM ŞİRKETİN YÖNLENDİRMESİ İLE YAPILAN İŞLEMLER

Yoktur

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

Yoktur

## ALINAN ÖNLEMLER

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

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

## SONUÇ

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2018 faaliyet döneminde yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2018 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2018 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemde dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.



## IV - PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### Gayrimenkul Tablosu

Gayrimenkuller	Portföye Alış Tarihi	*Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
<b>Arsalar &amp; Projeler</b>		
Salıpazarı Arsası	26.01.2018	7.286.000
IUFM "Halk Ofis Kuleleri" Projesi	28.10.2010	<sup>1</sup> 1.158.995.000
İzmir Evora Projesi	25.08.2017	<sup>3</sup> 550.000.000
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	16.10.2014	<sup>2</sup> 87.061.398
Erzurum Şehristan Konutları Projesi	07.04.2016	<sup>2</sup> 39.427.033
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	24.01.2012	<sup>2</sup> 6.912.633
Referans Bakırköy Konut Projesi	09.09.2011	<sup>2</sup> 1.656.345
<b>Projeler Toplamı</b>		<b>1.301.338.409</b>
<b>Binalar</b>		
Park Dedeman Levent Otel Binası	28.10.2010	246.138.000
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	228.385.286
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	137.773.786
İstanbul Salıpazarı Otel Binası	28.10.2010	<sup>1</sup> 81.056.000
Halk Ofis Şekerpinar	11.09.2012	<sup>1</sup> 77.995.312
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	37.825.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	28.794.550
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	28.741.669
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	25.154.333
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	21.346.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	20.526.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	18.844.404
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	18.714.823
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	16.186.796
Bursa Binası	28.10.2010	16.110.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	24.303.775
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	13.475.250
Kocaeli Binası	28.10.2010	13.100.920
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	12.954.666
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	12.642.550
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	10.979.699
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	10.770.670
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	10.288.500
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	9.000.000
<b>Binalar Toplamı</b>		<b>1.121.107.988</b>
<b>Toplam Portföy</b>		<b>2.422.446.397</b>

1- 2018 yılsonu maliyet değerleridir. Tabloda devam eden projelerin değerleri de yer aldığı için toplam portföy değeri ilgili dönem bağımsız denetim raporunda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değerinden farklı olarak görünmektedir.

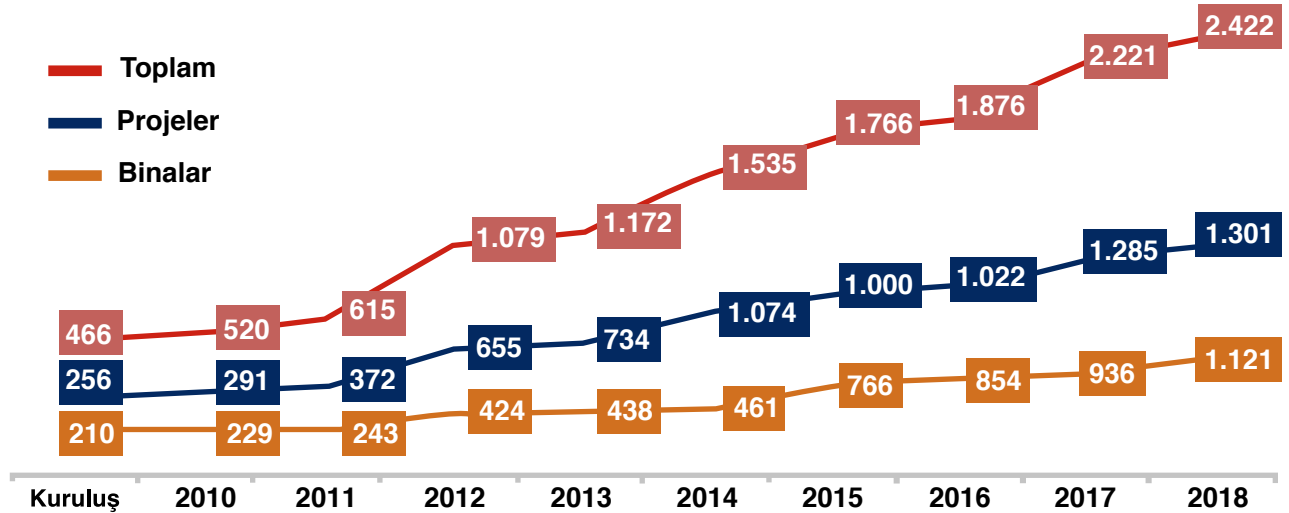
2- 31.12.2018 itibarıyla projelerdeki satılmayan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.

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:

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	Kiracı	Kullanım Amacı	Ocak - Aralık Kira Geliri (TL)
Ataşehir Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	15.750.000
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel	14.175.000
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	6.677.948
Salıpazarı Otel Binası	Sapaz Otelcilik	Otel	5.622.266
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.681.194
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.620.060
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.604.776
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.528.358
Beyoğlu Binası	Halkbank *Hazine Müsteşarlığı	Banka Şubesi Ofis	1.415.812
Başkent Binası	Halkbank Ceda Ltd.Şti.	Banka Şubesi Otel	1.290.107
Etiler Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.192.120
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.176.836
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.127.929
Konak Binası 2	Halkbank Halk Emeklilik	Banka ve İştirak Şubesi	1.069.923
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.069.851
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	943.761
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	851.296
Adapazarı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	769.203
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	764.179
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	641.911
Panorama Plus B12 Dairesi	**Gerçek Kişi	Mülk	19.250
Panorama Plus B13 Dairesi	**Gerçek Kişi	Mülk	8.265
Halk Ofis Şekerpinar	--	Pazarlama Sürecinde	-
Karaköy Binası	--	Pazarlama Sürecinde	-
Bahçelievler Binası 2	--	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	--	Kentsel Dönüşüm Sürecinde	-
<b>Toplam</b>			<b>61.000.045</b>

\* 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 7 aylıktır. Panorama Plus projesi B Blok 13 nolu dairenin kira sözleşmesi 1 Ekim 2018 tarihinde imzalanmış olup kira tutarı 3 aylıktır.

## Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Şirketin 31 Aralık 2018 itibariyle iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Şirketin gayrimenkul projesi geliştirmek adına müşterek faaliyette bulunduğu ortaklıklarına ilişkin bilgiler ise aşağıdaki gibidir:

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	93.267.604	206.892.687
Duran varlıklar	3.501.319	34.709.604
Kısa vadeli yükümlülükler	(8.844.324)	(182.421.467)
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Gelirler / (Giderler)	27.710.214	(2.901.639)

Halk GYO - Erkonut Adi Ortaklığı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	40.093.573	70.350.910
Duran varlıklar	15.095	12.703.177
Kısa vadeli yükümlülükler	(5.721.325)	(49.486.778)
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Gelirler/(Giderler)	15.495.419	(56.683)

Halk GYO - Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	8.151.289	3.108.217
Duran varlıklar	15.973.326	15.350.087
Kısa vadeli yükümlülükler	(31.392.312)	(1.963.853)
Uzun vadeli yükümlülükler	(2.987.240)	
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Giderler	(9.053.144)	(1.252.021)

## Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bankadaki Nakit	28.814.246	123.138.273
- Vadesiz Mevduatlar(*)	691.954	623.757
- Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar	28.122.292	122.514.516
Beklenen Zarar Karşılığı(-)	(346)	--
Diğer Hazır Değerler(**)	11.132	7.000
Finansal Durum Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	28.825.032	123.145.273
Eksi: Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Faiz Reeskontları	(223.504)	(524.510)
Nakit Akışı Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	28.601.528	122.620.763

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

(\*\*)31 Aralık 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.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Tutar	Faiz Oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	19.444	%21,00	2 / 01 / 2019
TL	1.062	%2,00	2 / 01 / 2019
TL	21.126	%19,50	2 / 01 / 2019
TL	550.000	%22,00	2 / 01 / 2019
TL	20.152.876	%23,25	22 / 01 / 2019
TL	5.208.111	%22,00	30 / 01 / 2019
EUR	2.169.673	%3,75	2 / 01 / 2019
	28.122.292		



# TAMAMLANAN PROJELER





PARK DEEMAN

PARK DEEMAN

APA GAZ

PARK DEEMAN





## PARK DEDEMAN LEVENT OTELI

İli	İstanbul
İlçesi	Şişli / Levent
Son Ekspertiz Değeri	246,1 Milyon TL

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

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

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



## REFERANS BAKIRKÖY

İli	İstanbul
İlçesi	Bakırköy
Son Ekspertiz Değeri	1,7 Milyon TL
<small>(31.12.2018 itibariyle Halk GYO'ya ait satılmayan bağımsız bölümlerin toplam değeridir.)</small>	

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

PANORAMA  
SHALUYO



## ESKİŞEHİR “PANAROMA PLUS”

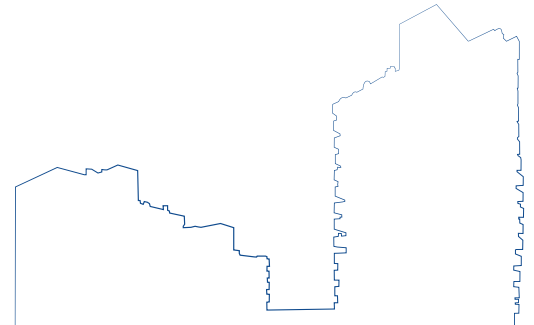


İli	Eskişehir
İlçesi	Odunpazarı
Son Ekspertiz Değeri (11 bağımsız bölüm değeridir)	6,9 milyon TL

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 31.12.2018 tarihi itibarıyla 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.





## KOCAELİ ŞEKERPINAR PROJESİ



İli	Kocaeli
İlçesi	Şekerpınar
Son Ekspertiz Değeri	215,8 Milyon TL

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

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

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





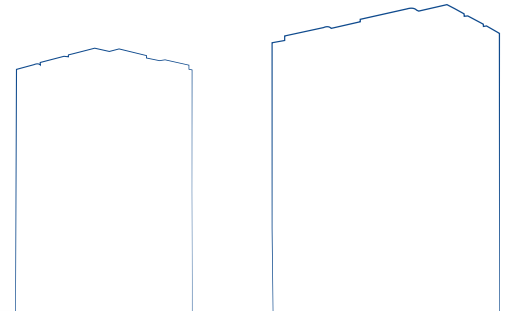
## İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS”

İli	İstanbul
İlçesi	Sancaktepe
Ekspertiz Değeri (31.12.2018 itibarıyla projede satılmamış 312 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	87 Milyon TL
Yüklenici Firma	Haldız İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	Kasım 2015
Proje Bitiş Tarihi	Mayıs 2018
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	1037 Konut + 47 Ticari
Satılan Ünite Sayısı (31.12.2018 itibarıyla)	773 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 m<sup>2</sup>'lik bir arsa alanı üzerinde yükselen proje %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1, / 3+1, / 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konut ve 47 ticari ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

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





## ERZURUM “ŞEHRİSTAN KONUTLARI”

İli	Erzurum
İlçesi	Yakutiye
Tüm Proje Ekspertiz Değeri (31.12.2018 itibarıyla projede satılmamış 236 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	39,4 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 (31.12.2018 itibarıyla)	403 Konut + 6 Ticari

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat'ın maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir. Er Konut İnşaat ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı Halk GYO - Er Konut Adi Ortaklığı üzerinden hayata geçen projede, 23.734 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde, 3 farklı tipte 13'er katlı 13 blok ve toplamda 632 daire ile 13 adet ticari ünite yer almaktadır.

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



## SALIPAZARI OTELİ

İli	İstanbul
İlçesi	Beyoğlu - Salıpaazarı
Bina Proje Değeri (31.12.2018 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)	81,1 milyon TL
Kira Süreci	20 yıl
Açılış Tarihi	2018

Halk GYO portföyünde yer alan, banka şubesi ve ofis olarak kullanım hizmeti veren Salıpaazarı 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.

Salıpaazarı Binasının 2018 yılında yapı kullanım izin belgesi alınmış olup, otel binası olarak hizmet vermeye başlamıştır.

# DEVAM EDEN PROJELER







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

İli	İstanbul
İlçesi	Ümraniye
Yüklenici Firma	YDA İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	Aralık 2019
İnşaat Tamamlanma Oranı	%28
İnşaat Alanı	425.000 m <sup>2</sup>
Proje Değeri (31.12.2018 itibarıyla projenin maliyet değeridir.)	1.559 milyar TL

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

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.



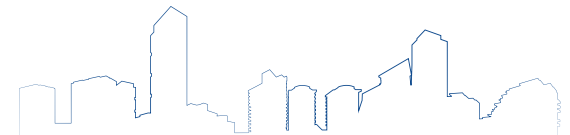
## EVORA İZMİR PROJESİ

İli	İzmir
İlçesi	Alsancak
Arsa Büyüklüğü	47.070 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>'lik parseller üzerinde ticaret+turizm+konut alanı+park alanı+camii alanı inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 25.08.2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir. İnşaat öncesi çalışmaları devam eden proje için satış 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.

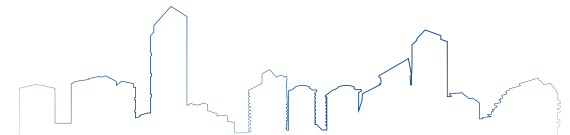


## Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.825.032	123.145.273
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.391.793.833	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		206.260.620	173.399.260
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>2.626.879.485</b>	<b>2.376.933.740</b>
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	290.545.287	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	24.078.915	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.275.075.016	1.879.401.652
	Diğer Kaynaklar		37.180.267	270.617.668
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>2.626.879.485</b>	<b>2.376.933.740</b>

Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.814.246	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 İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	219.069.644	283.396.956
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmaya İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31.12.2018 (TL)	31.12.2017 (TL)
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22(e)	K/D	Azami %10	--	--
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/ (a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	91,05%	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	1,10%	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)/İ	Azami %500	23,46%	27,15%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	1,10%	5,18%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22(l)	L/D	Azami %10	--	--



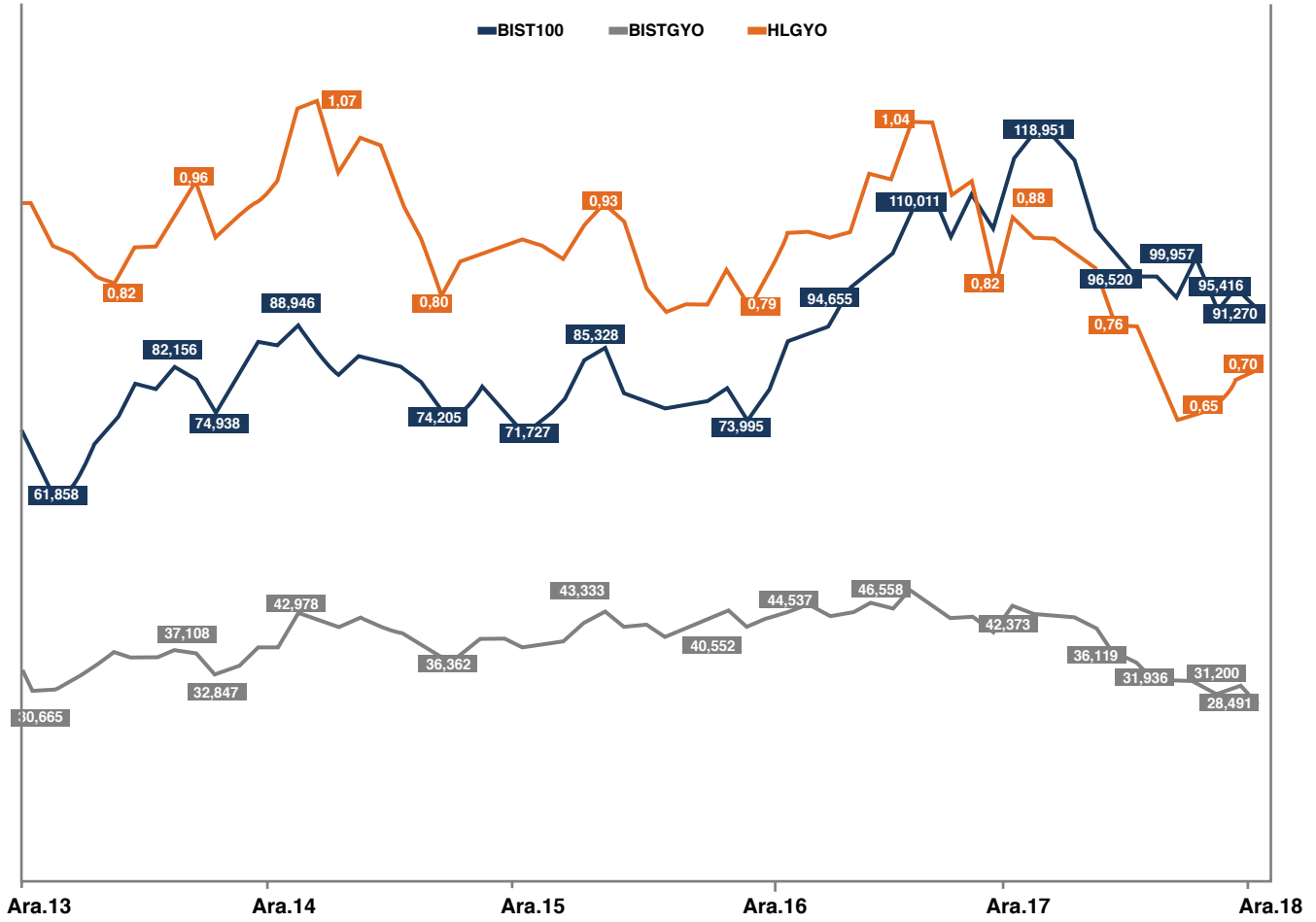
## V - HİSSE PERFORMANSI

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

Aralık 2018 İtibari ile	Adet	Oranı %	Piyasa Değeri TL
Kapanış Fiyatı			0,70
<b>Toplam Paylar</b>	<b>858.000.000</b>		<b>600.600.000</b>
Halka Açık Toplam Paylar	240.239.859	28,00	168.167.901
Filili Dolaşımdaki Diğer Paylar	152.864.678	17,82	107.005.275
HALKBANK'ın BIST'den Aldığı Paylar	63.186.302	7,36	44.230.411
HALKGYO'nun BIST'den Aldığı Paylar	24.188.879	2,82	16.932.215

Aralık 2018'de bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %20,86 oranında azalış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %35,45 oranında düşmüştür. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %23,08 oranında değer azalışı yaşarken, Aralık ayı kapanışını 0,70 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 601 milyon TL ile sektörde 9. sırada yer almaktadır.





## VI - RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

Şirket'in iç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve

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

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

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

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

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

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

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



## VII - 2018 YILINDA HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

### Bağımsız Denetim Şirketi

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

### Derecelendirme Şirketi

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.

### Ekspertiz Şirketleri

A Artı Bir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Vizyon Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

### Reklam Ajansı

M&G Reklam Hizmetleri

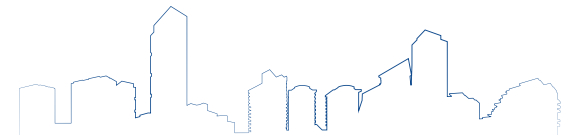
### PR Ajansı

Grup7 İletişim Danışmanlığı A.Ş.

### Pazarlama Danışmanlık Şirketleri

Arema Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

Şirketimizin 01.01.2018–31.12.2018 döneminde hizmet aldığı bu şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyumsuzluk yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler, gerekse şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.



## VII - DİĞER KONULAR

### İnsan Kaynakları

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

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

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

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

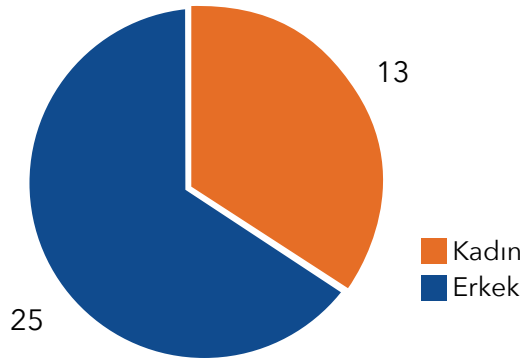
Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları'na ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

## Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

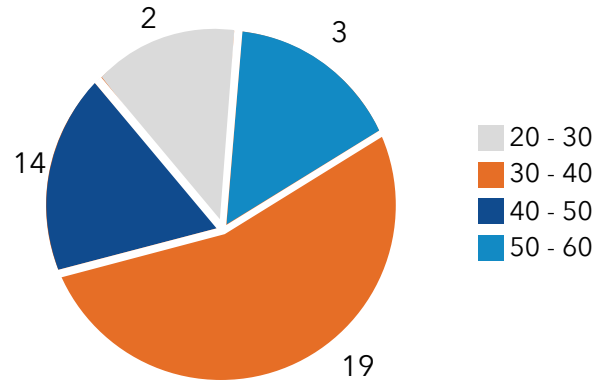
Halk GYO faaliyetlerini; Yönetim Kurulu'na bağlı İç Denetim & Risk ve Uyum Müdürlüğü ile, Genel Müdürlük makamına bağlı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Müdürlüğü ve iki Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki beş Müdürlük ve bunlara bağlı Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 38'dir. (31 Aralık 2017: 40)

Şirketimizin organizasyon yapısı ve çalışan profili aşağıdaki gibidir:

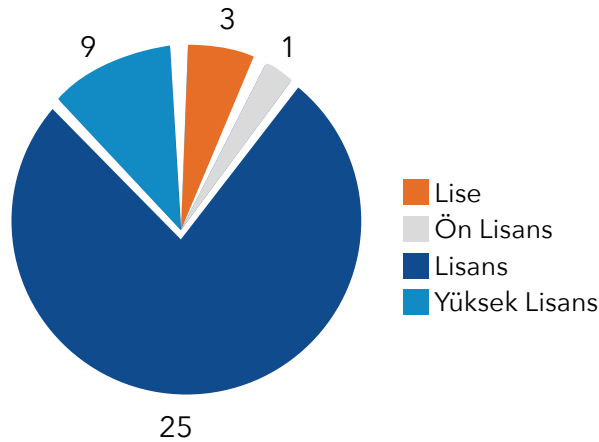
Çalışan Kişi Sayısı (kişi)



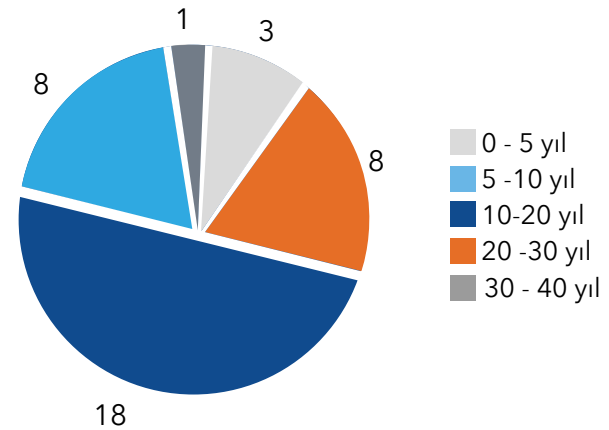
Yaş Dağılımı (kişi)



Eğitim Dağılımı (kişi)



Toplam İş Tecrübesi (kişi)



## Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

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

## Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket'in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. Halk GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2018 yılında Yabancı Dil, Finansal Yönetim, Vergi, Muhasebe ve Gayrimenkul Teknik konularına ilişkin mesleki bilgilerini güncelleme ve yetkinliklerini geliştirme amaçlı farklı eğitimlere katılımları sağlanmıştır.

## Seçme ve Yerleştirme Süreci

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

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

## İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

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

## Aday Temini

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

## Kariyer Planlama

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

## Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde herhangi bir bağış ve yardım ödemesi olmamıştır.

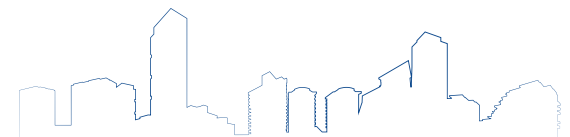
15 Temmuz 2016 gecesi gerçekleşen hain darbe girişimi ile hasar gören Türkiye Büyük Millet Meclisi binamızın yapım ve onarım işlemleri için başlatılan kampanyaya katkı olarak 2017 yılı Ocak – Aralık dönemi içerisinde 2.600.000.-TL büyüklüğünde gerçekleştirilen bağış tutarının 1.176.495 TL'si, yapım ve onarımı gerçekleştiren konsorsiyum tarafından Şirketimize iade edilmiştir.

## Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

## Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

01.01.2018–31.12.2018 döneminde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava mevcut değildir. 01.01.2018-31.12.2018 döneminde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri ve çalışanları aleyhine açılan herhangi bir dava mevcut olmayıp, idari veya adli yaptırım söz konusu olmamıştır.



## IX - HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Hesap dönemi bitimi akabinde, Yönetim Kurulu'muzun almış olduğu kararlar doğrultusunda;

Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin kiracı olduğu, 15 adet gayrimenkul için, 01.01.2019 tarihinden geçerli olmak üzere, yeni kira artış dönemlerine kadar, Ocak 2018 kira bedelleri üzerinden %15 oranında artış yapılmasına yönelik ek protokol imzalanmıştır.

Şirketimizin SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA) ile olan kredi ve kurumsal yönetim derecelendirme sözleşmesi yenilenmiştir. SAHA ile 16.01.2019 tarihinde imzalanan sözleşmelerin süresi 2 (iki) yıl olup, sözleşmeler 16.01.2021 tarihine kadar geçerli olacaktır.

2019 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den hizmet alınmasına, 2019 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için de "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Hakan Özyol, 12.02.2019 tarihinde görevinden istifa ederek ayrılmıştır.



EK 1:

VARLIKLARA İLİŞKİN  
DÖNEM SONU  
DEĞERLEME  
RAPORU ÖZETLERİ





## ARSALAR & PROJELER



### İSTANBUL ULUSLARARASI FINANS MERKEZİ PROJESİ “HALK OFİS KULELERİ”

<b>Raporun Tarihi</b>	27.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 29
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Maliyet)</b>	(KDV hariç) 1.158.995.000. -TL



### İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

<b>Raporun Tarihi</b>	28.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 25
<b>Değerleme Tarihi</b>	21.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal) (482 adet konut ve 47 adet ticari ünite için)</b>	(KDV hariç) 285.987.149-TL
<b>Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)</b>	(KDV hariç) 142.993.574.-TL

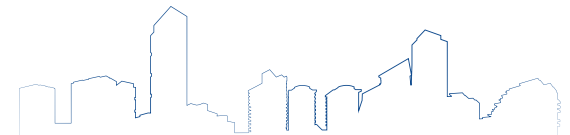
#### ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

<b>Raporun Tarihi</b>	31.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 12
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi.
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal) 293 adet konut ve 7 adet ticari)</b>	(KDV hariç) 99.901.944.-TL
<b>Tüm Proje Ekspertiz Değeri- HALK GYO Payı (%50)</b>	(KDV hariç) 49.950.972.-TL



#### REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

<b>Raporun Tarihi</b>	27.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 16
<b>Değerleme Tarihi</b>	24.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde yer alan konut + ticari projesi
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)(12 adet konut için)</b>	(KDV hariç) 10.698.845.-TL





#### ESKİŞEHİR "PANORAMA PLUS" KONUT PROJESİ

<b>Raporun Tarihi</b>	28.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 13
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde yer alan konut projesi .
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal) (12 adet konut için)</b>	(KDV hariç) 10.642.272.- TL

## KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR



#### İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

<b>Raporun Tarihi</b>	27.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018-HALKGYO-14
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel "Betona 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
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 228.385.286. -TL

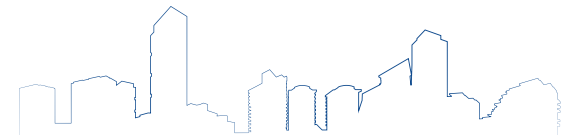
#### İSTANBUL "PARK DEDEMAN LEVENT OTEL"

<b>Raporun Tarihi</b>	13.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 27
<b>Değerleme Tarihi</b>	10.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmaz.
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Maliyet)</b>	(KDV hariç) 246.138.000. -TL



#### ŞEKERPİNAR BİNALARI

<b>Raporun Tarihi</b>	27.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 32
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Maliyet)</b>	(KDV hariç) 215.769.098. - TL





#### İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	27.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 21
<b>Değerleme Tarihi</b>	24.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Maliyet)</b>	(KDV hariç) 81.056.000. -TL



#### İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	27.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 15
<b>Değerleme Tarihi</b>	24.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer(Emsal)</b>	(KDV hariç) 12.954.666 -TL

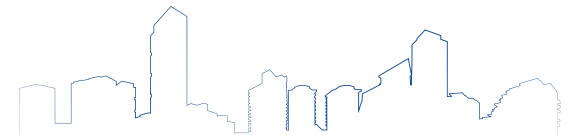
#### İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	28.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 20
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	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.
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 28.741.669 -TL



#### İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	21.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 19
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 21.346.000 -TL





#### İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	27.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 17
<b>Değerleme Tarihi</b>	24.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 25.154.333- TL



#### İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	26.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018-HALKGYO-24
<b>Değerleme Tarihi</b>	24.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	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
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 24.303.775 -TL



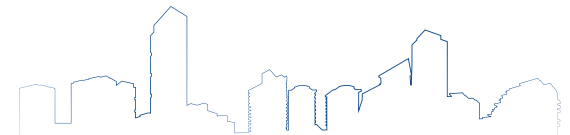
#### İSTANBUL ETİLER BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	21.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO -18
<b>Değerleme Tarihi</b>	20.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 20.526.000 -TL



#### İSTANBUL FATİH BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	27.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 23
<b>Değerleme Tarihi</b>	24.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 13.475.250. -TL





#### İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	10.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 22
<b>Değerleme Tarihi</b>	07.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	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.
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 37.825.000 -TL



#### İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	21.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 26
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 10.288.500. -TL

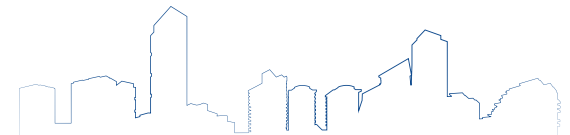
#### İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	28.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 28
<b>Değerleme Tarihi</b>	27.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m <sup>2</sup> arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 18.844.404. -TL



#### ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

<b>Raporun Tarihi</b>	20.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 09
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	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
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 10.770.669 -TL





#### ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

<b>Raporun Tarihi</b>	10.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 10
<b>Değerleme Tarihi</b>	05.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı "Depolu İşyeri"
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 9.000.000 -TL



#### ANKARA KIZILAY BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	28.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 07
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 18.714.823 -TL

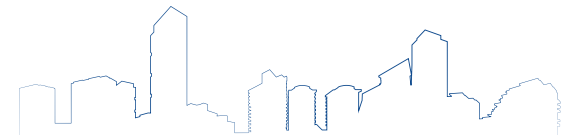
#### ANKARA BAŞKENT BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	21.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 08
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak kayıtlı taşınmaz
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 12.642.550. -TL



#### İZMİR KONAK BİNASI 1

<b>Raporun Tarihi</b>	28.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 30
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç ) 28.794.550 -TL





#### İZMİR KONAK BİNASI 2

<b>Raporun Tarihi</b>	28.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 31
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15- 16 b.b. numaralı taşınmazların
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 16.186.796. - TL



#### BURSA BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	27.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 11
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan "7 Katlı Betonarme Banka Binası"
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 16.110.000 -TL

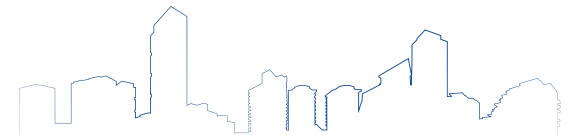
#### KOCAELİ BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	27.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 35
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası"
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 13.100.920 -TL



#### SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

<b>Raporun Tarihi</b>	28.12.2018
<b>Raporun Numarası</b>	2018 - HALKGYO - 33
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.12.2018
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarihi</b>	23.01.2018
<b>Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı</b>	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
<b>31.12.2018 Tespit Edilen Değer (Emsal)</b>	(KDV hariç) 10.979.699 -TL



EK 2:  
2018 YILI  
KURUMSAL  
YÖNETİM İLKELERİ  
UYUM RAPORU





## BÖLÜM I – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

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

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyum seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA) tarafından 2018 yılı içerisinde yapılan çalışma neticesinde kurumsal yönetim derecelendirme notumuz “92,74” olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,71, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 93,93, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,80 şeklindedir. SAHA tarafından hazırlanan derecelendirme raporu Şirket internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde, “Derecelendirme Notları” başlığı altında yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarih, 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP platformu üzerinden Kurumsal Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılacaktır. İlgili raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1701-halk-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden ulaşılabilir. İlgili raporlar ayrıca Şirketimizin Şirket internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde, “Kurumsal Yönetim” başlığı altında yer almaktadır.

Şablonlar vasıtasıyla yapılan raporlamalara ilişkin açıklayıcı bilgiler ise aşağıda detaylandırılmıştır.

## BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

### 2 - Yatırımcı İlişkileri Birimi

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

Şirketimiz, genel kurul ve sermaye artırımını işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerinin düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesini teminen, Genel Müdür'e bağlı olarak faaliyet gösteren Kurumsal İletişim ve Yatırımcı

İlişkileri Müdürlüğü bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü'nü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Uğur Güney'dir. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Uğur Güney, SPK mevzuatının öngördüğü lisanslara sahiptir.

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü'nde görev alan kişilerin iletişim bilgileri ise aşağıdaki gibidir.

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta	Lisans Bilgisi
Uğur GÜNEY	Müdür	216 600 10 25	ugur.guney@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme / Kredi Derecelendirme Lisansları
Serpil YÖRÜK	Yönetmen	216 600 10 33	serpil.yoruk@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Gayrimenkul Değerleme / Türev Araçlar Lisansları
E. Melis BULAK	Uzman	216 600 10 15	eylulmelis.bulak@halkgyo.com.tr	İleri Düzey Lisansı
M. Erhan ÇELEBİ	Uzman Yrd.	216 600 10 06	mustafaerhan.celebi@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları



Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü esas itibarıyla;

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

- Yurt içi ve yurt dışı tanıtım organizasyonlarına (roadshow) iştirak etme

görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

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

Dönem içerisinde, Yatırımcı İlişkileri tarafından, bireysel ve kurumsal yatırımcılardan telefon ve e-posta yolu ile gelen bilgi talepleri karşılanmış, yerli ve yabancı kurumsal yatırım şirketleri veya aracı kurum analistleri ile Şirket merkezinde, yurtiçi ve yurtdışı organizasyonlarda yatırımcı toplantıları gerçekleştirilmiştir.

### 3 - Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

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

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

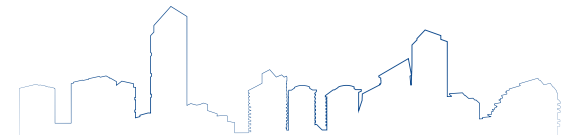
Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında hazırlanan yatırımcı sunumları, finansal raporlar, derecelendirme raporları ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla

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

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

Şirket faaliyetlerine ilişkin basında yer alacak ilanların ulusal basında yayımlanmasına özen gösterilmektedir. Ayrıca, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat gereği yer alması gereken tüm belgeler Şirket internet sitesinde yayımlanmaktadır.

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



## 4 - Genel Kurul Toplantıları

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

26 Nisan 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,45'i fiziken, yüzde 0,004'ü elektronik olmak üzere yüzde 79,45 oranında katılımı Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ve Şirket Genel Müdür ve diğer üst düzey yetkilileri katılım göstermiştir.

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

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2017 yılına ilişkin Genel Kurul Toplantısı eş anlı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden de yapılmış ve Genel Kurul toplantısına katılma hakkı olan pay sahiplerine toplantıya elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemlerini söz konusu sistem üzerinden gerçekleştirme imkanı sağlanmıştır.

Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, Kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi, gündem ve tadil taslağını da ihtiva edecek şekilde, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket İnternet sitesi, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS), Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve ayrıca davet mektubu, payları borsada işlem görmeyen nama yazılı pay sahiplerine iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Bunların yanı sıra; yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve vekâletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine eklenmiştir. 2017 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinden, internet sitesi üzerinden ve www.kap.gov.tr adresinden edinilecek şekilde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

Genel Kurul'a ilişkin hazırlanan tüm belgeler MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi'ne de yüklenmiştir.

Toplantı başlamadan önce, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, genel kurul toplantısında kullanılacak toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.

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

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

Yönetim Kurulu görev değişiklikleri, sermaye arttırımı ve nakit kar payı dağıtım tutarları ve tarihleri de aynı toplantıda kararlaştırılmıştır.

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

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

## 5 - Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in 1.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 858.000.000 toplam pay, 13.880.793,930 adet A Grubu ve 844.119.206,070 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

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

## 6 - Kar Payı Hakkı

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

Şirket Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Kar Payı Tebliği çerçevesinde revize edilerek, Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan revize politika, kamuya duyurulmuş, Şirketin faaliyet raporunda ve internet sitesinde yer almıştır. Revize edilen politika çerçevesinde, Şirket, uzun vadede büyümesi için yüksek miktarlarda yatırım yapması ve ekonomik çerçevede ortaya çıkan olağanüstü durumlar haricinde, her hesap yılı için net dağıtılabilir dönem karının, en az %50 oranında bir tutarının

## 7 - Payların Devri

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

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

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

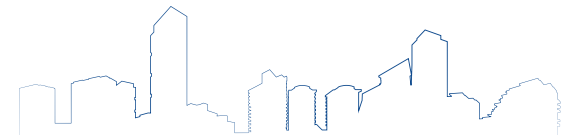
Bununla birlikte TTK ve SPK düzenlemeleri kapsamında azlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir.

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunan şirket bulunmamaktadır.

nakit kar payı ya da bedelsiz hisse senedi olarak pay sahiplerine temettü dağıtılmasını prensip edinmiştir.

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

Dönem içerisinde yapılan 2017 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2017 yılı dağıtılabilir dönem karının yüzde 8,99'una isabet eden 3.800.000 TL'lik kısmın nakit olarak 30.04.2018 tarihinde, yüzde 89,86'sına isabet eden 38.000.000 TL'lik kısmın ise bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına karar verilmiş, sermaye artırımı işlemi 20.06.2018 tarihinde başlamıştır.









## BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 8 - Şirket Bilgilendirme Politikası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayımladığı “Özel Durumların Kamuya Açıklanması Tebliği” çerçevesinde revize edilen politika, 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan politika kamuya duyurulmuş olup, şirketin faaliyet raporunda yer almıştır. İnternet sitesinde

### 9 - Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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

“Yatırımcı İlişkileri” başlığının altında yer alan “Kurumsal Yönetim” kısmında “Kurumsal Politikalar” bölümünden ulaşılabilmektedir.

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

Dönem içerisinde geleceğe yönelik tahminlerin kamuya açıklanması hususunda, 2017 yılsonu faaliyet raporunda 2018 hedeflerine değinilmiş, 2018 yılsonu faaliyet raporunda de söz konusu hedeflere ilişkin açıklamalar aynı başlık altında kamuoyu ile paylaşılmıştır.

birlikte hem Türkçe hem İngilizce olarak internet sitesinde yayımlanmaktadır.

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

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

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

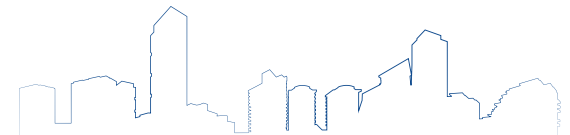
## 10 - Faaliyet Raporu

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

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

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

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



## BÖLÜM IV - MENFAAT SAHIPLERİ

### 11 - Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermekte ve bütün menfaat sahiplerinin hakları, Şirketimiz “Etik İlkeleri” çerçevesinde gözetilmektedir. Menfaat sahipleri Şirket tarafından kamuya yapılan özel durum açıklamaları, basın bültenleri, faaliyet raporları, internet sitesi ve şirket içi yapılan duyurular vasıtası ile tam ve zamanında bilgilendirilmektedir.

Ticari sır ve/veya kamuya açıklanmamış bilgi niteliğinde olması dışında, menfaat sahiplerinin şirket faaliyetleri hakkındaki bilgi, talep ve soruları internet sitesinde yer

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

Dönem içerisinde menfaat sahiplerini bilgilendirme amacıyla Şirketimiz tarafından, 4 adet faaliyet raporu, 7 adet basın bülteni yayını ve 98 adet özel durum açıklaması yapılmıştır.

### 12 - Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

### 13 - İnsan Kaynakları Politikası

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

Çalışanların her birinin yasalarla tanınmış bütün hakları İş Kanunu ve Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup

güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

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

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

## 14 - Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

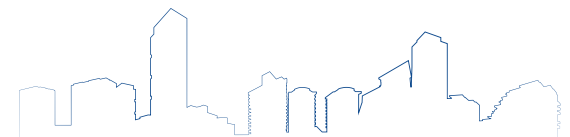
2010 yılı içerisinde oluşturularak Yönetim Kurulu onayından geçen Etik İlkeler, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. 2016 yılında Şirketimiz, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Etik İlkeleri'ni uygulamaya almıştır ve Şirket internet sitesinin "Kurumsal" bölümünde yer alan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

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

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

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

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



## BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

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

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tamamı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari niteliklere sahiptir. Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 2'si bağımsız olmak üzere 6 icracı olmayan

toplam 7 üyeden oluşmaktadır. 2018 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum zortaya çıkmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır. Şirketimizin, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının yüzde yirmi beşten az olmamak kaydıyla hedef oranı ve zamanı belirleyen bir politikası bulunmamakla birlikte, Yönetim Kurulu'na kadın üye seçimini engelleyen herhangi bir düzenlemesi de bulunmamaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Göreve Seçilme Tarihi	Durumu
Ahmet Yarız	Yönetim Kurulu Başkan	Bankacı	Yönetim Kurulu Üyesi	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Yk Üyesi	--	--	Eylül 2018	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Selahattin Süleymanoğlu	Yönetim Kurulu Bşk. Vekili	Bankacı	--	T.halk Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları Ve Destek Hizmetleri Genel Md. Yrd.	--	--	Temmuz 2018	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Yüksel Görgeç	Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	--	--	--	Nisan 2018	Bağımsız Üye
Mehmet Nihat Ömeroğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	--	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Bağımsız Yk Üyesi. Yönetim Kurulu Üyesi	--	--	Nisan 2018	Bağımsız Üye
Hakan Özyol	Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	--	Türkiye Halk Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları D.b./ Genel Müdür Danışmanı	--	--	Nisan 2018	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Mehmet Tanrıverdi	Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	--	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Destek Ve İnşaat Daire Başkanı	--	--	Eylül 2018	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
Dr. Feyzullah Yetgin	Genel Müdür	Bankacı	--	--	--	--	Nisan 2018	İcracı Üye/ Bağımsız Üye Değil

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

Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanlarına 2018 yılsonu faaliyet raporunda yer verilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2018 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

## 16 - Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

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

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

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

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

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

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

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

Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

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

Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 33 kez toplanmış ve bu toplantılarda 58 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmiştir. Yıl içerisinde yapılan toplantıların hepsi Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

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

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

Dönem içerisinde, Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirket'te sebep olacakları zararın tazmini için gerekli sigorta, yaptırılmış olup, söz konusu sigorta işlemine ilişkin olarak Şirketimiz tarafından KAP açıklaması yapılmamıştır.

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

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

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar

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

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Komite	Başkan	Bağımsızlık Durumu	Üye	Bağımsızlık Durumu
Denetimden Sorumlu Komite	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	M. Nihat ÖMEROĞLU	Bağımsız
Kurumsal Yönetim Komitesi	M. Nihat ÖMEROĞLU	Bağımsız	Selahattin SÜLEYMANOĞLU Uğur GÜNEY	Bağımsız Değil Bağımsız Değil-İcracı
Ücretlendirme Komitesi	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	M. Nihat ÖMEROĞLU	Bağımsız
Riskin Erken Tespiti Komitesi	M. Nihat ÖMEROĞLU	Bağımsız	Hakan ÖZYOL	Bağımsız Değil

Şirket Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 6 icracı olmayan toplam 7 üyeden oluşmakta olup, 2 üye bağımsız yönetim kurulu üyesi statüsündedir. İlgili mevzuat gereği, komitelerde en az bir bağımsız üyenin yer alması gerekliliğinden dolayı, mevcut yapılanmada bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görevlendirilmiştir.

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

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

ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 4 defa toplanıp, 4 adet karar almıştır.

**Denetimden Sorumlu Komite**, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite yıl içerisinde 8 defa toplanmış olup, 4 adet karar almıştır.



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

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

alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar. Komite yıl içerisinde 2 defa toplanmış olup, 2 adet karar almıştır.

Komitelerin dönem içerisindeki çalışmalarına ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirme Raporuna 2018 yılsonu faaliyet raporunun 1 no'lu başlığı altında yer verilmiştir.

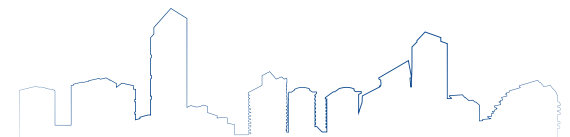
## 18 - Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

Şirket içi kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda ayrıca bilgi verilir. Risk Kontrol ve Yönetimi Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite

oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetimden Sorumlu Komiteye, Kurumsal Yönetim Komitesine, Riskin Erken Tespiti Komitesine, Şirket üst yönetime ve Yönetim Kuruluna eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

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



## 19 - Şirketin Stratejik Hedefleri

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

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

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

## 20 - Mali Haklar

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.6 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler üçer aylık faaliyet raporları ve finansal raporlar vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak yapılan açıklama kişi bazında değildir. Dönem itibarıyla Şirketin yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağladığı mali hakların toplamı 1.434.490.-TL'dir.



HAGIA SOPHIA

YapıKredi

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



# BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

## A) FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ

### 1. Görüş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### 2. Görüşün Dayanağı

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

### 3. Dikkat Çekilen Hususlar

1 numaralı dipnotta da ayrıca belirtildiği üzere, Şirket'in Ana Ortaklığı konumunda bulunan Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ("Ana Ortak Banka") eski yöneticilerinden birisi hakkında Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) görülen davanın sonucunda, kendisine atfedilen suçların bir kısmı için mahkeme tarafından 16 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla suçlu bulunarak hakkında mahkumiyet kararı verilmiştir. Ana Ortak Banka davaya taraf veya doğrudan müdahil değildir. Mahkeme tarafından Ana Ortak Banka hakkında alınmış herhangi idari veya mali bir karar bulunmamaktadır. Söz konusu davadan ayrı olarak ABD'li yetkili kurumlar tarafından Ana Ortak Banka'nın finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek bir karar alınması ve bu hususun Şirket üzerindeki etkisi belirsizliğini korumaktadır. Ana Ortak Banka yönetimi bu aşamada Ana Ortak Banka'ya karşı herhangi olası yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir. Ancak bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

### 4. Kilit Denetim Konuları

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



Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p>1) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 2.288.772.410 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık %87'lik kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. (Muhasebe politikası için 'Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti' ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 8'e bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. -Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları kilit kontrollerinin tasarımını ve uygulamasını değerlendirdik. -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Şirket'in değerlendirme uzmanlarıncan kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir. -Değerleme raporlarında gayrimenkul için değerlendirme uzmanlarıncan takdir edilen değerlerin dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir -Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (artış oranı, reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu tetkikin değerlendirilmesi için tarafımızca başka bir bağımsız dış uzman (gayrimenkul değerlendirme uzmanı) örneklem bazında çalışmalara dahil edilmiştir. -Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarıncan takdir edilen değer kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir. -Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp kontrol edilmiştir.</p>
<p>2) Stoklar Şirketin finansal tablolarında dönen varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği, 103.021.423 TL tutarındaki stoklar, kısa vadede üzerinde muhtelif inşaat projeleri geliştirmek amacı ile edinilen arsalar ile üzerinde proje geliştirme ve inşaat faaliyetleri başlamış olan yatırımlara bağlı olarak oluşan maliyetleri içermektedir. Şirketin toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır. (Muhasebe politikası için "Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve srokların detayları için Dipnot 6'ya bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: -Cari dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetlerinin örnekleme yöntemiyle fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması, -Satışların stoklardan çıkışı ve maliyetlere yansıtılmasının örnekleme yöntemiyle test edilmesi, -Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi.</p>

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

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

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygundenetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrolde değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin iddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

de tek başımıza sorumluyuz.



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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

## B) MEVZUATTAN KAYNAKLANAN DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERE İLİŞKİN RAPOR

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

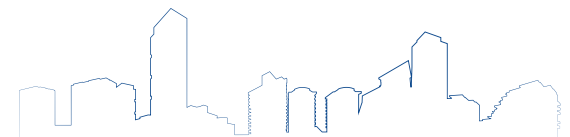
TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hasan Kılıç'tır. DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

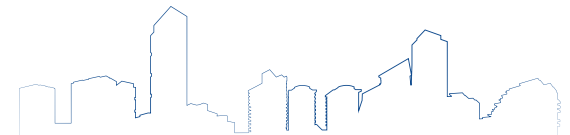
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Hasan Kılıç, SMMM Sorumlu Denetçi  
İstanbul, 14 Şubat 2019



# İÇİNDEKİLER

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	<b>132</b>	Not 18 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	<b>198</b>
<b>KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>134</b>	Not 19 Finansman Giderleri	<b>198</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>135</b>	Not 20 Gelir Vergileri	<b>198</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>136</b>	Not 21 Pay Başına Kazanç	<b>198</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b>	<b>137</b>	Not 22 Finansal Araçlar	<b>199</b>
Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	<b>137</b>	Not 23 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	<b>200</b>
Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	<b>139</b>	Not 24 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları)	<b>206</b>
Not 3 Diğer İşletmelerdeki Paylar	<b>164</b>	Not 25 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	<b>206</b>
Not 4 İlişkili Taraf Açıklamaları	<b>165</b>	Not 26 Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	<b>207</b>
Not 5 Ticari Alacak ve Ticari Borçlar	<b>169</b>	Not 27 Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar	<b>208</b>
Not 6 Stoklar	<b>170</b>	Ek 1 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	<b>208</b>
Not 7 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	<b>171</b>		
Not 8 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	<b>172</b>		
Not 9 Maddi Duran Varlıklar	<b>182</b>		
Not 10 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	<b>183</b>		
Not 11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar	<b>186</b>		
Not 12 Çalışanlara Sağlanan Faydalar	<b>190</b>		
Not 13 Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	<b>191</b>		
Not 14 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	<b>192</b>		
Not 15 Hasılat ve Satışların Maliyeti	<b>196</b>		
Not 16 Niteliklerine Göre Giderler	<b>196</b>		
Not 17 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama ve Satış Giderleri	<b>197</b>		



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>210.964.848</b>	<b>432.080.905</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	28.825.032	123.145.273
Ticari Alacaklar	5	9.757.225	36.703.574
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	627	148.189
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		9.756.598	36.555.385
Stoklar	6	103.021.423	252.004.404
Peşin Ödenmiş Giderler	7	647.577	318.312
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		298.429	103.490
- Diğer Peşin Ödenmiş Giderler		349.148	214.822
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.021.383	1.046.404
Diğer Dönen Varlıklar	13	67.692.208	18.862.938
- Diğer Dönen Varlıklar		67.692.208	18.862.938
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>2.415.914.637</b>	<b>1.944.852.835</b>
Ticari Alacaklar	5	6.216.382	5.799.107
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		6.216.382	5.799.107
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	2.288.772.410	1.828.384.803
Maddi Duran Varlıklar	9	800.320	270.652
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	346.313	105.718
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		346.313	105.718
Peşin Ödenmiş Giderler	7	118.829.008	67.861.990
-Diğer Peşin Ödenmiş Giderler		118.829.008	67.861.990
Diğer Duran Varlıklar	13	950.204	42.430.565
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Duran Varlıklar		950.204	42.430.565
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>2.626.879.485</b>	<b>2.376.933.740</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>333.968.195</b>	<b>490.493.887</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	293.920.037	216.796.919
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	3.397.826	3.397.671
-İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Finansal Borçlar		3.397.826	3.397.671
Ticari borçlar	5	15.628.217	18.025.957
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	79.078	416.723
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		15.549.139	17.609.234
Ertelenmiş Gelirler	7	10.116.377	242.418.401
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		10.116.377	242.418.401
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.549.747	1.079.771
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	1.262.500	970.803
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11	287.247	108.968
Diğer Kısa V adeli Yükümlülükler	13	9.355.991	8.775.168
- Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.355.991	8.775.168
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>17.836.274</b>	<b>7.038.201</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	17.306.339	6.719.830
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlar		17.306.339	6.719.830
Uzun V adeli Karşılıklar	12	529.935	318.371
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		529.935	318.371
<b>Özkaynaklar</b>		<b>2.275.075.016</b>	<b>1.879.401.652</b>
Ödenmiş Sermaye	14	858.000.000	820.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	(24.188.879)	(23.117.578)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(81.503)	13.198
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		(81.503)	13.198
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	42.011.650	39.266.359
Geçmiş Yıllar Karları		954.587.570	741.185.806
Net Dönem Karı		394.801.082	252.108.771
<b>Toplam Kaynaklar</b>		<b>2.626.879.485</b>	<b>2.376.933.740</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Hasılat	15	319.158.974	82.240.682
Satışların Maliyeti (-)	15	(203.170.190)	(15.812.566)
<b>Brüt Kar</b>		<b>115.988.784</b>	<b>66.428.116</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(12.811.718)	(11.584.483)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	17	(4.671.801)	(3.421.687)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	6.316.561	2.932.688
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(1.861.940)	(4.426.514)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>102.959.886</b>	<b>49.928.120</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı		306.881.143	207.300.100
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>409.841.029</b>	<b>257.228.220</b>
Finansman Giderleri (-)	19	(15.039.947)	(5.119.449)
<b>Vergi Öncesi Kar</b>		<b>394.801.082</b>	<b>252.108.771</b>
<b>Dönem Karı</b>		<b>394.801.082</b>	<b>252.108.771</b>
Adi Pay Başına Kazanç		0,4601	0,3074
<b>Diğer Kapsamlı Gelirler</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(94.701)</b>	<b>12.549</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		(94.701)	12.549
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>		<b>(94.701)</b>	<b>12.549</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>394.706.381</b>	<b>252.121.320</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Not	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
							Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiyeler		790.000.000	(22.271.814)	49.945.096	649	37.486.655	667.368.102	107.667.056	1.630.195.744
Transferler		--	--	--	--	1.779.704	105.887.352	(107.667.056)	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	12.549	--	--	252.108.771	252.121.320
Yedeklerden Sermaye Artırımı		30.000.000	(845.764)	--	--	--	(29.154.236)	--	--
Temettüleri	1	--	--	--	--	--	(2.915.412)	--	(2.915.412)
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiyeler		820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	741.185.806	252.108.771	1.879.401.652
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler		820.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	741.185.806	252.108.771	1.879.401.652
TFRS 9 Politika değişikliği sebebiyle etki	2	--	--	--	--	--	(683.632)	--	(683.632)
TFRS 15 Politika değişikliği sebebiyle etki	2	--	--	--	--	--	5.343.485	--	5.343.485
Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2018 tarihindeki bakiye		790.000.000	(23.117.578)	49.945.096	13.198	39.266.359	745.845.659	252.108.771	1.884.061.505
Transferler		--	--	--	--	2.745.291	249.363.480	(252.108.771)	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	(94.701)	--	--	394.801.082	394.706.381
Yedeklerden Sermaye Artırımı		38.000.000	(1.071.301)	--	--	--	(36.928.699)	--	--
Temettüleri	1	--	--	--	--	--	(3.692.870)	--	(3.692.870)
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler		858.000.000	(24.188.879)	49.945.096	(81.503)	42.011.650	954.587.570	394.801.082	2.275.075.016

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
Dönem Karı		394.801.082	252.108.771
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9-10	176.142	412.293
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	11-12	280.265	327.177
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	15-19	8.302.226	(2.371.618)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	8	(306.881.143)	(207.300.100)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>			
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	148.982.981	(99.183.502)
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		26.529.074	(5.613.101)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(51.296.283)	(11.665.431)
Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(7.323.888)	(26.824.808)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.397.740)	17.491.755
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		(226.958.539)	52.357.771
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		662.735	3.599.386
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(15.123.088)</b>	<b>(26.661.407)</b>
Alınan Faiz		5.234.204	7.276.915
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		(157.964)	1.779
		<b>(10.046.848)</b>	<b>(19.382.713)</b>
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	(946.405)	(50.946)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(157.743.064)	(116.139.662)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	4.236.600	862.650
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(154.452.869)</b>	<b>(115.327.958)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	22	694.580.081	257.808.062
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	22	(606.870.299)	(43.443.605)
Ödenen Temettüleri	1	(3.692.870)	(2.915.412)
Ödenen Faiz		(13.536.430)	(4.905.297)
		<b>70.480.482</b>	<b>206.543.748</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Az (A+B+C)</b>		<b>(94.019.235)</b>	<b>71.833.077</b>
<b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>		<b>122.620.763</b>	<b>50.787.686</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>26</b>	<b>28.601.528</b>	<b>122.620.763</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket ve müşterek faaliyetleri bu raporda ("şirket") olarak nitelendirilmektedir (ayrıca bakınız Not 2.1 ve Not 3). Şirket'in temel amacı, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalar, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya kayıtlıdır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.500.000.000 TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 858.000.000 TL olup bu tutarın 196.217.979 TL'si nakit, 513.282.021 TL'si aynı ve 110.500.000 TL'si yedeklerden (iç kaynaklardan) ve 38.000.000 TL'si (bedelsiz olarak) geçmiş yıllar karından karşılanmak üzere sermaye artırımını olarak ödenmiştir.

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 38'tir (31 Aralık 2017: 40).

Şirket, Türkiye Halk Bankası AŞ'nin ("Halkbank") bağlı ortaklığı olup, tescilli 18 Ekim 2010 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişikliklerle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin

asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662.500.000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ya başvurmuştur. Başvuru, SPK'nın 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185.500.000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde halka arz edilmiştir. Talep toplamanın tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

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

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

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

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

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

Şirket 8 Haziran 2018 tarihinde geçmiş yıllar karından 38.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 858.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket, 16 Mart 2018 ve 23 Mart 2018 tarihlerinde 20 Haziran 2018 vade sonu tarihli ve %13,40 getiri oranlı 125.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmış olup, bu borçlanma ile 125.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. Şirket satış işlemine ilişkin itfasını 20 Haziran 2018 tarihinde 129.345.233 TL olarak gerçekleştirmiştir.

Şirket, 30 Mart 2018 tarihinde 19 Eylül 2018 vade sonu tarihli ve %14,85 faiz oranlı 80.000.000 TL nominal tutarla finansman bonusu ihraç etmiş olup, ihraçtan 74.739.200 TL finansman girişi sağlanmıştır. Şirket satış işlemine ilişkin itfasını 19 Eylül 2018 tarihinde 80.000.000 TL olarak gerçekleştirmiştir.

Şirket, 20 Haziran 2018 tarihinde 19 Eylül 2018 vade sonu tarihli ve %17,00 getiri oranlı 125.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmış olup, bu borçlanma ile 125.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. Şirket satış işlemine ilişkin itfasını 19 Eylül 2018 tarihinde 130.297.945 TL olarak gerçekleştirmiştir.

Şirket, 19 Eylül 2018 tarihinde 21 Aralık 2018 vade sonu tarihli ve %28,50 faiz oranlı 50.000.000 TL nominal tutarlı finansman bonusu ihraç işlemi gerçekleştirilmiş olup, ihraçtan 46.615.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. Şirket satış işlemine ilişkin itfasını 21 Aralık 2018 tarihinde 50.000.000 TL olarak gerçekleştirmiştir.

Şirket, 19 Eylül 2018 tarihinde ilişkili Şirket tarafından ihraç edilen 19 Aralık 2018 vadeli ve %27 getiri oranlı 125.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmış olup, bu borçlanma ile 125.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır. 25.09.2018

tarihinde ihraç edilen kira sertifikasının 3.560.000 TL nominal tutarı geri alınmıştır. 12.10.2018 tarihinde tekrar satılmıştır. Sınıflandırmalar ihraç edilen tutar üzerinde yapılmıştır. Şirket satış işlemine ilişkin itfasını 19 Aralık 2018 tarihinde 133.414.375 TL olarak gerçekleştirmiştir.

Şirket, 19 Aralık 2018 tarihinde 16 Nisan 2019 vade sonu tarihli ve %23,60 getiri oranlı 170.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmış olup, bu borçlanma ile 170.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır.

Şirket, 12 Ekim 2018 tarihinde 22 Ocak 2019 vade sonu tarihli ve %27,5 getiri oranlı 75.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmış olup, bu borçlanma ile 75.000.000 TL finansman girişi sağlanmıştır.

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir

#### Ödenecek temettü:

Şirket, 26 Nisan 2018 tarihinde yapılan 2017 Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar istinaden 26 Nisan 2018 tarihinde 3.800.000 TL nakit kar dağıtımı gerçekleştirmiştir. (2017:2.915.412 TL). (Şirketin geri satın aldığı hisselerle ilişkin 107.129 TL Kar payı tutarı iadesi olmuştur.) Net ödenen temettü tutarı 3.692.870 TL'dir.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Şubat 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

## 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

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

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

#### Kullanılan Para Birimi

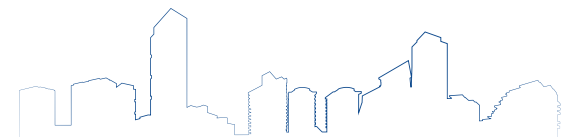
Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan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

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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



### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar:

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

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

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

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

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

## 2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri

Bu notta, TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standartlarının uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkileri ile Şirket'in önceki dönemlerden farklı olarak 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren uygulamaya başladığı yeni muhasebe politikaları açıklanmıştır.

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### a) Değişen Muhasebe Politikalarının Şirket'in Finansal Tabloları Üzerindeki Etkileri

Şirket değişen muhasebe politikalarının ilk defa uygulaması sonucu oluşan kümülatif etkiyi fark düzeltmesi olarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiş olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir. Değişen muhasebe politikaları sonucu finansal tablo kalemleri, ilgili tutarlarıyla birlikte aşağıda gösterilmiştir:

	Önceden Raporlama 31 Aralık 2017	TFR 9 etkisi	TFR 15 etkisi	Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak 2018
<b>Varlıklar</b>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	123.145.273	258.605)	-	122.886.668
Ticari Alacaklar	42.502.681	425.027)	-	42.077.654
Diğer Varlıklar	2.211.285.786	-	-	2.211.285.786
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.376.933.740</b>	<b>(683.632)</b>	<b>-</b>	<b>2.376.250.108</b>
<b>Kaynaklar</b>				
Ertelenmiş Gelirler	242.418.401	-	(5.343.485)	237.074.916
Diğer Kaynaklar	1.393.329.533	-	-	1.393.329.533
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	741.185.806	(683.632)	(5.343.485)	745.845.659
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>2.376.933.740</b>	<b>(683.632)</b>	<b>-</b>	<b>2.376.250.108</b>

### b) TFRS 9 Finansal Araçlar

#### Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

TFRS 9, TMS 39'un finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınması, sınıflandırılması, ölçümü, finansal tablo dışı bırakılması, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesine ilişkin hükümlerinin yerine geçmektedir.

TFRS 9'un uygulanmaya başlaması sonucunda 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren muhasebe politikalarında bazı değişiklikler meydana gelmiş olup, finansal tablolara bazı düzeltmeler yapılmıştır. Uygulanan yeni muhasebe politikaları 2.5 nolu dipnotta açıklanmıştır. TFRS 9'un geçiş hükümleri ile uyumlu olarak, geçmiş yıl finansal tabloları yeniden düzenlenmemiştir. Söz konusu değişikliklerin 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıl karlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

Geçmiş yıllar karları - 31 Aralık 2017	741.185.806
Nakit ve Nakit Benzerleri beklenen zarar karşılığı	(258.605)
Şüpheli alacak karşılığındaki artış	(425.027)
TFRS 9 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi	(683.632)
Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018 – (TFRS 9 etkileri dahil)	740.502.174
TFRS 15 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi	5.343.485
Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018 – (TFRS 9 ve TFRS 15 etkileri dahil)	745.845.659

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

#### Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket yönetimi 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla, finansal araçları TFRS 9'da belirtilen kategorilerden hangilerinde gösterileceğine ilişkin iş modellerini değerlendirmiştir.

İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ticari alacaklar (Not 5): Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.

Diğer tüm finansal varlık ve yükümlülükler, TMS 39 kapsamında mevcut durumda kabul edildiği şekilde ölçülmeye devam edilecektir.

#### Değer Düşüklüğü

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar TFRS 9'da belirtilen değer düşüklüğü karşılıkları hükümlerine tabi tutulmuştur. Şirket, ticari alacakları için TFRS 9'un izin verdiği basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak finansal tablolara alınmasından sonra kredi riskinde önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda 12 aylık beklenen kredi zararları karşılığı, gelmesi durumunda ise ömür boyu beklenen kredi zararları karşılığı ayırır ve değer düşüklüğü hesaplar.

#### c) TFRS 15 Müşteri Sözleşmeleri

TFRS 15 "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat" standardına ilk geçiş Grup, TMS 18'in yerini alan TFRS 15 "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat" standardını kümülatif etki metoduyla ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla muhasebeleştirmiştir. Bu yöntem ile Grup, TFRS 15 standardına ilk geçişe ilişkin kümülatif etkiyi ilk uygulama tarihindeki geçmiş yıl karlarına kaydetmiştir. Bu nedenle geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış, söz konusu finansal tablolar TMS 18'e uygun olarak sunulmuştur. Standardın geçiş etkisi kolaylaştırılmış metoda göre muhasebeleştirilmiştir. Bu geçiş yöntemi uyarınca Grup, bu standardı sadece ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla tamamlanmamış sözleşmeler için hesaplamış ve hesaplanan kümülatif etkiyi geçmiş yıl karlarına kaydetmiştir. Söz konusu değişikliklerin 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıl karlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

<b>Geçmiş yıllar karları - 31 Aralık 2017</b>	<b>741.185.806</b>
TFRS 15 Kümülatif Etki Metodu'na göre etki	5.343.485
<b>TFRS 15 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi</b>	<b>5.343.485</b>
<b>Geçmiş yıllar karları - 1 Ocak 2018 - (TFRS 15 etkileri dahil)</b>	<b>740.502.174</b>
TFRS 9 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi	(683.632)
<b>Geçmiş yıllar karları - 1 Ocak 2018 (TFRS 9 ve TFRS 15 etkileri dahil)</b>	<b>745.845.659</b>



# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

#### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

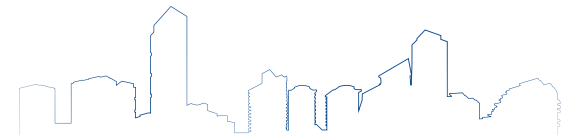
TFRS 9	Finansal Araçlar
TFRS 15	Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları
TFRS 2 (Değişiklikler)	Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi
TFRS Yorum 22	Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli <sup>1</sup>
TMS 40 (Değişiklikler)	Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi <sup>1</sup>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 1, TMS 28

#### TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmekte ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

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



# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

TFRS 9'un Şirket'in finansal tablolarına etkileri 2.2 Notta detaylı olarak açıklanmıştır.

### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girmesiyle, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 Hasılat, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri ve ilişkili yorumları geçersiz kılmıştır.

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

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





# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

Sonradan yayınlanan TFRS 15'e ilişkin Açıklamalar ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

TFRS 15'in Şirket'in finansal tablolarına etkileri 2.2 Notta detaylı olarak açıklanmıştır.

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

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

TFRS 10 ve TMS 28'deki değişikliklerin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 2'deki değişikliklerin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TFRS Yorum 22'nin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

#### **TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi**

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

- Bu değişiklikte 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez." anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.
- Paragraf 57(a)-(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

TMS 40'daki değişikliklerin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

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

2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

TFRS 16	<i>Kiralamalar</i> <sup>1</sup>
TMS 28 (Değişiklikler)	İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar <sup>1</sup>
TFRS Yorum 23	Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler <sup>1</sup>

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

#### TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17'deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

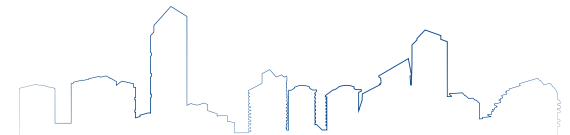
#### TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

#### TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12'de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.







# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### İlişkili Taraflar

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

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

(i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,

(ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

(iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

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

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).

(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.

(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müşterek kontrol edilmesi halinde.

(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

#### Hasılat

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

# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

### Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri:

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

### Temettü ve faiz geliri:

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

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

### Arsa satışları

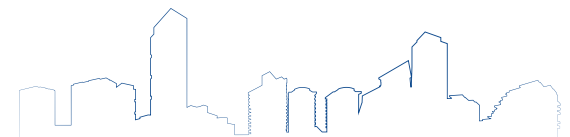
Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

### Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

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

### Stoklar

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



### Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

### Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

#### *Kiralama - kiralayan durumunda Şirket*

Finansal kiralama alacakları Şirket'in kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket'in finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.



## Kiralama - kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket'in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Koşullu kiralar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

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

## Maddi Olmayan Duran Varlıklar

### Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

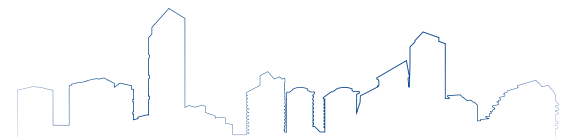
Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen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

### Bilgisayar yazılımı

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

### Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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



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

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

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

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

### **Borçlanma Maliyetleri**

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

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

### Borçlanma Maliyetleri (devamı)

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

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

### Finansal Araçlar

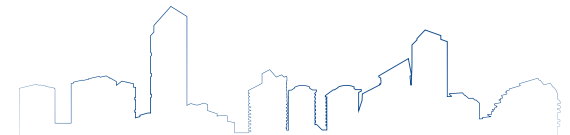
#### Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı

seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır.

Şirket finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.



İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- (a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- (b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının değiştirilmiş ya da başka bir şekilde yeniden yapılandırılmış olması ve bu değiştirme ve yeniden yapılandırmanın finansal varlığın finansal tablo dışı bırakılmasına yol açmadığı durumlarda, finansal varlığın brüt defter değeri yeniden hesaplanarak yapılandırma kazanç veya kaybı kâr veya zarara yansıtılır.

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda Şirket, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürerek finansal tablo dışında bırakır.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

#### Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

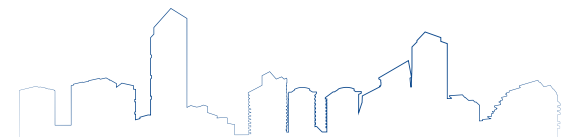
Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

#### Değer Düşüklüğü

Şirket itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.



Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

#### *Finansal yükümlülükler*

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

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

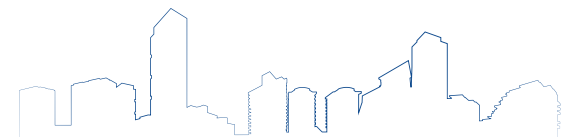
Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri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

### Türev finansal araçlar ve korunma muhasebesi

Gelecekteki nakit akımlarının finansal riskten korunması olarak belirlenen ve bu konuda etkin olan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler doğrudan özkaynak içerisinde etkin olmayan kısmı ise doğrudan kar veya zarar tablosunda kayıtlara alınır.

Bağlayıcı taahhüdün veya gelecekteki tahmini bir işlemin nakit akım riskinden korunması işleminin, bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alımı ile sonuçlanması durumunda, ilgili varlık ve yükümlülükler ilk kayda alındıklarında, önceden özkaynak içerisinde kayda alınmış olan türev finansal araçlara ilişkin kazanç veya kayıplar, varlığın ya da yükümlülüğün başlangıç tutarının ölçümüne dahil edilir. Bir varlığın veya yükümlülüğün kayda alınması ile sonuçlanmayan finansal riskten korunma işleminde, özkaynak içerisinde yer alan tutarlar finansal riskten korunma kaleminin kar veya zarar tablosunu etkilediği dönemde kar veya zarar tablosu içerisinde kayda alınır. Finansal riskten korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılamayan türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Finansal riskten korunma muhasebesine, finansal riskten korunma aracının kullanım süresinin dolması, satılması ya da kullanılması veya korunma muhasebesi için gerekli şartları karşılayamaz hale geldiği durumda son verilir. İlgili tarihte, özkaynak içerisinde kayda alınmış olan finansal riskten korunma aracından kaynaklanan kümülatif kazanç veya zarara işlemin gerçekleşmesinin beklendiği tarihe kadar özkaynakta yer verilmeye devam edilir. Finansal riskten korunma işlem gerçekleşmez ise özkaynak içindeki kümülatif net kazanç veya zarar, dönemin kar zararına kaydedilir.



## ***Kur Değişiminin Etkileri***

### ***Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler***

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

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

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

- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

### ***Pay Başına Kazanç***

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

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

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

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



**Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

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

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

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

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

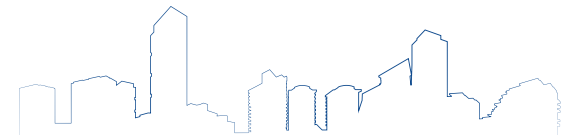
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bu amaçlar için yapım aşamasında olan gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülür. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı

gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.



### ***Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler***

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

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

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

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı

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

### ***Ertelenmiş vergi***

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

### ***Çalışanlara Sağlanan Faydalar***

#### ***Kıdem tazminatları:***

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

**Kar payı ve ikramiye ödemeleri**

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

**Nakit Akış Tablosu**

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

**Sermaye ve Temettüler**

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

**2.6 Bölümlere Göre Raporlama**

Şirket sadece Türkiye’de ve gayrimenkul yatırım ortaklığı alanında faaliyet gösterdiğinden hasılat ve satışların maliyeti notunda belirtilenler dışında farklı bir faaliyet alanı ve coğrafi bölge raporlaması bulunmamaktadır.

**2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

*Şirket’in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar*

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

**Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri**

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

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

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





PARK DEDEMAN

PARK DEDEMAN

EYE



## 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

### Müşterek Faaliyetler

Grup'un müşterek faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	%50	%50
Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı	%50	%50

### Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı

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

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	93.267.604	206.892.687
Duran varlıklar	3.501.319	34.709.604
Kısa vadeli yükümlülükler	(8.844.324)	(182.421.467)
	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Gelirler/(Giderler)	27.710.214	(2.901.639)

### Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı

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

Halk GYO - Erkonut Adi Ortaklığı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	40.093.573	70.350.910
Duran varlıklar	15.095	12.703.177
Kısa vadeli yükümlülükler	(5.721.325)	(49.486.778)
	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Gelirler/(Giderler)	15.495.419	(56.683)

**Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı**

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

Halk GYO - Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dönen varlıklar	8.151.289	3.108.217
Duran varlıklar	15.973.326	15.350.087
Kısa vadeli yükümlülükler	(31.392.312)	(1.963.853)
Uzun vadeli yükümlülükler	(2.987.240)	-
	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Giderler	(9.053.144)	(1.252.021)

**4 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Şirket ile Şirket’in ilişkili tarafları olan müşterek faaliyetleri arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Halk Bankası’ndaki mevduatlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz mevduat	629.156	607.886
Vadeli mevduat	28.121.306	30.720.512
Pos bakiyesi	11.132	-
	28.761.594	31.328.398
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	250.839.562	100.435.616
Halk Bankası’ndan alınan kısa vadeli krediler (Not 22)	25.955.799	6.719.830
Halk Bankası’ndan alınan uzun vadeli krediler (Not 22)	4.030.427	3.397.671
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi (Not 22)	23.999.353	-



	31 Aralık 2018								
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>									
Halkbank A.Ş.	627	--	4.541	--	--	--	--	4.885.000	--
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>									
Halk Yatırım Menkul Değ. A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	365.000	--
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	--	--	--	--	--	4.111	--	--	--
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş. (*)	--	--	--	11.405.834	12.593.519	--	--	33.456.558	--
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	--	250.839.562	--	--	--	23.757.071	--
Halk Sigorta A.Ş.	--	--	74.537	--	--	294.318	--	--	--
	627	--	79.078	262.245.396	12.593.519	298.429	--	62.463.629	--
<b>31 Aralık 2017</b>									
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>									
Halkbank A.Ş.	147.177	--	6.984	--	--	--	--	422.155	--
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>									
Halk Yatırım Menkul Değ. A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	200.000	--
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	538	--	--	--	--	2.407	--	--	--
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	373.930	100.435.616	--	--	--	358.855	--
Halk Sigorta A.Ş.	474	--	35.809	--	--	101.083	--	--	--
	148.189	--	416.723	100.435.616	--	103.490	--	981.010	--

(\*) 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, 7.421.763 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir.



1 Ocak - 31 Aralık 2018				
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer gider
<b>Ortaklar</b>				
Halkbank A.Ş.	5.440.630	5.969.724	40.607.422	256.188
<b>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</b>				
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	--	5.352.871	--	--
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	--	--	59.702	16.971
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	--	969.107	--	--
Halk Sigorta A.Ş. (*)	--	--	--	1.358.380
	5.440.630	12.291.702	40.667.124	1.631.539

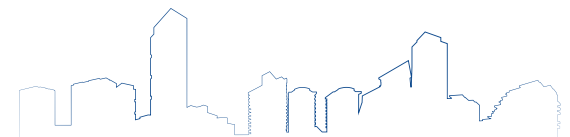
(\*) Halk Sigorta A.Ş.'den alınan bina ve sağlık sigortası hizmeti giderlerinden oluşmaktadır.

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

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.434.490	1.246.448
	1.434.490	1.246.448





## 5 - TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

### a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	9.854.608	36.555.385
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	1.175	148.189
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(98.558)	--
	9.757.225	36.703.574

(\*) TFRS 9 kapsamında beklenen zararlara ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Açılış bakiyesi	(425.027)	--
Konusu kalmayan karşılıklar	326.469	--
Kapanış bakiyesi	(98.558)	--

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları geliştirilen projelerden satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşan ticari alacaklarından oluşmaktadır. Referans Bakırköy projesi kapsamında 831.222 TL (31 Aralık 2017: 0 TL), Bizimtepe Aydos projesi kapsamında 3.929.705 TL (31 Aralık 2017: 29.550.211 TL), Eskişehir Panorama Plus projesi kapsamında 1.389.173 TL (31 Aralık 2017: 1.389.173 TL) ve Erzurum Şehristan projesi kapsamında 1.029.262 TL (31 Aralık 2017: 5.151.009 TL) ve Şirket'in kira gelirleri kapsamında 2.676.421 TL (31 Aralık 2017: 613.181 TL) alacaktan oluşmaktadır. Kira alacakları teminat mektupları ile garanti altına alınmış ticari alacaklardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacak bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacak bulunmamaktadır).

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar	6.279.174	5.799.107
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(62.792)	--
	6.216.382	5.799.107

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Eskişehir Panorama Plus projesi 2.777.855 TL (31 Aralık 2017: 4.166.782 TL) ve Bizimtepe Aydos projesi 3.501.319 TL (31 Aralık 2017: 1.632.325 TL) ticari alacaklarından oluşmaktadır.

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

### b) Ticari Borçlar:

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar	15.549.139	17.609.234
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	79.078	416.723
	15.628.217	18.025.957

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

## 6 - STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2017 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2018 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi <sup>(1)</sup>	2.739.448	--	(2.265.491)	473.957
Panaroma Plus Konut Projesi <sup>(2)</sup>	7.199.079	--	(2.565.266)	4.633.813
Sancaktepe - Konut Projesi <sup>(3)</sup>	177.343.489	31.773.307	(145.518.981)	63.597.815
Erzurum - Şehristan Projesi <sup>(4)</sup>	61.669.985	11.236.985	(45.192.515)	27.714.455
İzmir Projesi <sup>(5)</sup>	3.052.403	3.548.980	--	6.601.383
<b>Toplam</b>	<b>252.004.404</b>	<b>46.559.272</b>	<b>(195.542.253)</b>	<b>103.021.423</b>

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

(1) Şirket, Bakırköy arsası üzerinde proje geliştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, 24 Şubat 2014 tarihinde projenin üzerinde yer aldığı her iki parsel için tapu kütüğünde kat irtifakı tesis etmiştir.

Şirket ile yüklenici firma arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü" ile konut kompleksi yapımı anlaşmasına istinaden 17 Şubat 2012 ve 1 Mart 2013 tarihinde 18.100.000 TL ve 100.000 TL yüklenici firmadan avans alınmıştır. Şirket'in projelendirilmiş arsa maliyeti 31.765.625 TL'dir.

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

2017 yılında Şirket yüklenici ile aynı paylaşım gerçekleştirmiş olup; 27 adet bağımsız bölüm yükleniciye bırakılmıştır, 9 adet bağımsız bölüm şirkette kalmıştır. 2018 yılında 5 adet bağımsız bölüm devri gerçekleşmiş olup, toplam satış tutarı 1.949.715 TL ve 1.060.088 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2017: 45 adet tapu devri ile 14.185.847 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 6.199.915 TL satışların maliyetidir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır).

(2) Odunpazarı Arsası, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, eski 1452 ada 89 parsel ve 90 ve 22 Mart 2013 tarihinde tapu siciline ve imar alanında yapılan değişiklik ile yeniden belirlenen 110 parsel üzerinde kayıtlıdır. Şirket, 22 Mart 2013 tarihinde 9,811 metrekare yüzölçümündeki 110 parselin Eskişehir Odunpazarı Belediyesi'ne ait bölümünü 668.000 TL bedelle satın alarak önceki 13,073 metrekare yüzölçümündeki 89 parsel ve 90 parseli 110 numaralı parsel olarak tapu kaydını gerçekleştirmiştir. Yeni imar planına göre gayrimenkulde tevdi yapılarak önceden 13,073 metrekare olan parsel 9,811 metrekare olarak tapu kütüğüne kayıt edilmiştir. Arsanın niteliği tevdi işleminden önce bahçeli kargir fabrika iken tevdi işleminin ardından arsa olarak değiştirilmiştir. 30 Aralık 2014 tarihinde 97 adet konut 5 adet de ticari ünitenin kat irtifakı tapuları çıkarılmıştır. 2018 yılında 4 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 1.635.000 TL tutarında konut satış geliri hasılatla ve 1.305.063 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2017: 17 adet tapu devri, 9.748.860 TL tutarında konut satış geliri ve 7.950.325 TL satışların maliyeti konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir). Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır.

Ayrıca 1 Haziran 2018 tarihinde Stoklar hesabında yer alan Eskişehir B Blok 12 Numaralı bağımsız bölüm kiraya verilmiş olup, ilgili bağımsız bölüm için 680.634 TL Stoklar kaleminden Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kaleminde sınıflandırma yapılmıştır. 1 Ekim 2018 tarihinde Stoklar hesabında yer alan Eskişehir B Blok 13 Numaralı bağımsız bölüm kiraya verilmiş olup, ilgili bağımsız bölüm için 607.604 TL Stoklar kaleminden Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kaleminde sınıflandırma yapılmıştır.

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

31 Aralık 2018 dönemi itibarıyla projede bağımsız bölüm teslimleri başlamış olup, 753 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 187.395.433 TL ve 148.395.114 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. 2018 yılında 601 adet tapu devri gerçekleştirilmiştir (2017: bulunmamaktadır).

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

31 Aralık 2018 dönemi itibarıyla projede bağımsız bölüm teslimleri başlamış olup, 404 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı, 61.944.577 TL ve 46.136.315 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. 2018 yılında 357 adet tapu devri gerçekleştirilmiştir (2017: bulunmamaktadır).

(5) Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından 24 Ağustos 2017 tarihinde İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay Mahalleleri'nde bulunan parsellerin üzerinde karma proje geliştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Evora İzmir) kapsamında, 7700 Ada 1 Parselde yer alan 451 adet konuta ait yapı ruhsatları 27 Eylül 2018 tarihinde alınmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 38 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.



## 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

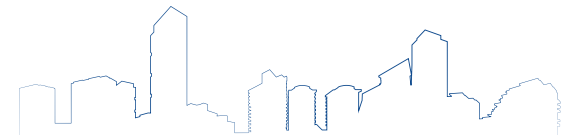
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenmiş sigorta gideri(Not 4)	298.429	103.490
Diğer	349.148	214.822
	647.577	318.312

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen yatırım avansları (*)	118.780.712	67.861.990
Diğer	48.296	--
	118.829.008	67.861.990

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla verilen avanslar, İFM projesi kapsamında ana yüklenici ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 102.981.318 TL (31 Aralık 2017: 48.322.828 TL), İzmir'deki konut projesi kapsamında verilen 15.776.089 TL (31 Aralık 2017: 15.240.000 TL), Sancaktepe'deki konut projesi kapsamında verilen 0 TL (31 Aralık 2017: 1.633.304 TL), Erzurum Şehristan Projesi kapsamında verilen 15.095 TL (31 Aralık 2017: 1.821.587 TL), Caddebostan projesi kapsamında verilen 8.210 TL (31 Aralık 2017: 844.271 TL) tutarındaki avanstan oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ertelenmiş konut gelirleri <sup>(1)</sup>	10.102.627	242.418.401
Diğer	13.750	--
	10.116.377	242.418.401

(1) Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle tahsil edilen 710.592 TL (31 Aralık 2017: 8.090.455 TL) tutardan, Şirket'in ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın %50.5'lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan projenin, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla; 325 adet bağımsız bölümün satışı ile 215.3 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 209 Milyon TL olan 315 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır (31 Aralık 2017: 322 bağımsız bölümün satışı ile 213.8 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 195.5 Milyon TL olan 285 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır). İlave olarak Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 21.945 TL (31 Aralık 2017: 6.129.217 TL) tutardan oluşmaktadır. Ayrıca Sancaktepe Arsa üzerinde gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 5.444.637 TL (31 Aralık 2017: 181.370.957 TL), Erzurum'daki Şehristan Projesi'ne ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 1.017.775 TL (31 Aralık 2017: 47.107.334 TL) ve İzmir Evora Projesine ilişkin yapılan satış vaadi sözleşmelerine istinaden tahsil edilen 2.907.678 TL'den oluşmaktadır. 1.037 adet konut ve 48 adet ticari ünitesi olan Bizimtepe Aydos Projesinde 773 adet konut satış vaadi sözleşmesi imzalanmış olup ticari ünite satışı bulunmamaktadır, 632 adet konut 13 adet ticari ünitesi bulunan Erzurum Şehristan projesinde 403 adet konut 6 adet ticari ünite satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.



## 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçülmesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan emsal karşılaştırmalı yaklaşıma ve maliyet değerine göre belirlenmiştir.

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

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

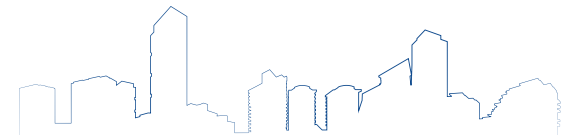
	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2018	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	7.286.000	--	7.286.000	--
Binalar	1.098.187.635	--	1.098.187.635	--
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.183.298.775	--	1.183.298.775	--
	2.288.772.410	--	2.288.772.410	--

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 1.791.914.981 TL'dir (31 Aralık 2017: 258.524.795 TL). 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 33.889.009 TL (31 Aralık 2017: 394.879 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2017 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Çıkış	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2018 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	--	5.178.343	--	2.107.657	7.286.000
<b>Arsalar toplamı</b>	<b>--</b>	<b>5.178.343</b>	<b>--</b>	<b>2.107.657</b>	<b>7.286.000</b>
İstanbul Karaköy Binası	36.000.000	--	--	1.825.000	37.825.000
İstanbul Salıpazarı Binası	59.728.296	5.550.542	--	15.777.162	81.056.000
İzmir Konak Binası-1	27.156.000	--	--	1.638.550	28.794.550
Ankara Kızılay Binası	17.013.475	--	--	1.701.348	18.714.823
İstanbul Beyoğlu Binası	26.473.003	--	--	2.268.666	28.741.669
İstanbul Beşiktaş Binası	19.465.000	--	--	1.881.000	21.346.000
İstanbul Etiler Binası	18.440.000	--	--	2.086.000	20.526.000
İstanbul Şişli Binası	16.262.529	--	--	2.581.875	18.844.404
İzmir Konak Binası-2	16.090.500	--	--	96.296	16.186.796
Ankara Başkent Binası	11.854.750	--	--	787.800	12.642.550
İstanbul Bakırköy Binası	23.548.000	--	--	1.606.333	25.154.333
Bursa Binası	14.400.400	--	--	1.709.600	16.110.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	9.863.250	--	--	907.420	10.770.670
Kocaeli Binası	12.521.000	--	--	579.920	13.100.920
İstanbul Fatih Binası	12.477.083	--	--	998.167	13.475.250
Sakarya Adapazarı Binası	12.525.000	--	--	(1.545.301)	10.979.699
Ankara Bahçelievler Binası 2	8.100.000	--	--	900.000	9.000.000
İstanbul Ataköy Binası	12.463.200	--	--	491.466	12.954.666
İstanbul Nişantaşı Binası	9.514.000	--	--	774.500	10.288.500
Halkbank Finans Kule	209.450.640	--	--	18.934.646	228.385.286
Park Dedeman Levent Otel	176.319.803	--	--	69.818.197	246.138.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	98.016.800	--	--	39.756.986	137.773.786
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - D Blok	4.236.600	--	(4.236.600)	--	--
Eskişehir Panaroma Plus Projesi - B17 Blok	--	--	--	--	--
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	75.832.883	163.896	--	1.998.533	77.995.312
Eskişehir B12 Daire	--	680.634	--	(386)	680.248
Eskişehir B13 Daire	--	607.604	--	95.569	703.173
<b>Binalar toplamı</b>	<b>927.752.212</b>	<b>7.002.676</b>	<b>(4.236.600)</b>	<b>167.669.347</b>	<b>1.098.187.635</b>
İstanbul Finans Merkezi Projesi	888.120.000	143.620.643	--	127.254.357	1.158.995.000
İstanbul Caddebostan Binası Projesi	12.512.591	1.941.402	--	9.849.782	24.303.775
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>900.632.591</b>	<b>145.562.045</b>	<b>--</b>	<b>137.104.139</b>	<b>1.183.298.775</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.828.384.803</b>	<b>157.743.064</b>	<b>(4.236.600)</b>	<b>306.881.143</b>	<b>2.288.772.410</b>



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



## Binalar

### İstanbul Karaköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 23.500.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 10 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 37.825.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 170.579 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 38.346 TL) gider oluşmuştur. 23 Ekim 2017 itibarıyla Halkbank ile olan kira sözleşmesi sona ermiş olup, daha sonra gayrimenkule ilişkin herhangi bir kiralama işlemi gerçekleşmemiştir.

### İstanbul Salıpazarı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 22.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpazarı Binası'nın maliyet yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 81.056.000 TL'dir. Yatırım

amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde 5.622.266 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.506.411 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili Gayrimenkul için 2018 hesap döneminde 779.182 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 165.532 TL) gider oluşmuştur. Şirket, Salıpazarı Binası'nın otel olarak kullanılması için Beril Otelcilik Turizm ve Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamıştır. Binanın niteliğinin otele dönüştürülmesi sürecinde olup 6 Ocak 2017 tarihinde tadilat ve fonksiyon ruhsatı alınmıştır. Dönüşüm faaliyetleri devam etmektedir. 3 Ağustos 2018 tarihinde binanın yapı ruhsatı alınmıştır.

### İzmir Konak Binası-1

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 13.400.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 28.794.550 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.604.776 TL (1 Ocak- 31 Aralık 2017: 1.355.171 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 96.604 TL (1 Ocak- 31 Aralık 2017: 35.199 TL) gider oluşmuştur.

### Ankara Kızılay Binası

Ankara Kızılay Binası tapu kayıtlarında yüzölçümü 272 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parselde kayıtlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 12.475.237 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 18.714.823 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.620.060 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.368.077 TL) tutarında kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 90.159 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 25.970 TL) gider oluşmuştur.

### İstanbul Beyoğlu Binası

İstanbul Beyoğlu Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 195 metrekare ve metre derinlik ve beş buçuk metre irtifada; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde kayıtlı İstanbul Belediyesi lehine umumun geçmesine mahsus irtifak hakkı olan kargir işanıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 12.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul



tarihli rapora göre 9.541.729 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 21 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12.642.550 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu taşınmazın bir bölümünü Halkbank'a ve diğer bölümünü ise Ceda Akaryakıt'a kiraya vermiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.290.107 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.103.388 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 64.934 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 53.961 TL) gider oluşmuştur.

#### İstanbul Bakırköy Binası

İstanbul Bakırköy Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 213 metrekare olan İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parselde kayıtlı sekiz katlı kargir binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9.023.500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 25.154.333 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.681.194 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.419.703 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 60.493 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 11.616 TL) gider

oluşmuştur.

#### Bursa Binası

Bursa Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 306 metrekare olan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde kayıtlı yedi katlı betonarme binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 8.500.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 16.110.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.127.929 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 952.492 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 296.297 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 13.280 TL) gider oluşmuştur.

#### Ankara Bahçelievler Binası-1

Ankara Bahçelievler Binası- 1, tapu kayıtlarında yüzölçümü 612 metrekare olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parselde kayıtlı beş katlı kargir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 6.681.356 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 20 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10.770.670 TL'dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 851.296 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 718.886 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 106.672 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 5.201 TL) gider oluşmuştur.

#### Kocaeli Binası

Kocaeli Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 284 metrekare olan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlı binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6.519.193 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13.100.920 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde 1.069.851 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 903.447 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 45.628 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 10.706 TL) gider oluşmuştur.

#### İstanbul Fatih Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmiş hizmet vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 6.380.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13.475.250 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde 764.179 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 645.320 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 64.477 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 27.794 TL) gider oluşmuştur.

#### Sakarya Adapazarı Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5.960.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun arsa payı değeri 10.979.699 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 – 31 Aralık

2018 hesap döneminde 769.203 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 825.106 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 44.047 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 19.129 TL) gider oluşmuştur. 1 Kasım 2018 tarihi itibarıyla Halkbank ile olan sözleşme sona ermiştir.

#### Ankara Bahçelievler Binası-2

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5.684.746 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 10 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ ("Koton")'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 0 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 281.751 TL) kira geliri elde etmiştir. 24 Mayıs 2017 tarihi itibarıyla Koton ile kira sözleşmesi sona ermiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 32.779 TL gider (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 2.956 TL) oluşmuştur.

#### İstanbul Ataköy Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli

rapora göre 5.061.500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12.954.666 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 943.761 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 796.970 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 39.543 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 26.959 TL) gider oluşmuştur.

#### İstanbul Salıpazarı Arsası

İstanbul Salıpazarı Binası, tapu kayıtlarında yüzölçümü 235,50 metrekare olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada 15 parselde kayıtlı binadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 12 Aralık 2017 tarihli rapora göre 5.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket 26 Ocak 2018 tarihinde ilgili arsayı 5.178.343 TL'ye portföyüne katmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 10 Aralık 2018 tarihli rapora göre 7.286.000 TL olarak belirlenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket 26 Ocak 2018 tarihinde ilgili arsayı portföyüne katmıştır.



**İstanbul Nişantaşı Binası**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5.000.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 21 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10.288.500 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 641.911 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2017: 542.068 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 110.957 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2017: 7.526 TL) gider oluşmuştur.

**Halkbank Finans Kule**

Halkbank Finans Kule, tapu kayıtlarında yüzölçümü 7.995 metrekare olan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ'den alınmıştır. İlgili sözleşmeye göre KDV dahil satış bedelinin %50'si olan 72.275.000 TL kat irtifaklı 103 adet tapunun devrinde ödenmiştir. Satış bedelinin %25'i olan 36.137.500 TL 13 Haziran 2012 tarihinde ve bedelin %25'i olan son ödemenin 33.237.500 TL'si 30 Temmuz 2012 tarihinde ödenmiştir. Şirket'in alımından ötürü kalan 2.900.000 TL tutarındaki yapılacak ödeme K Yapı

Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ ile yapılan diğer işlemler ile mahsuplaşmıştır. Yapılan ödemeler ile birlikte 2.070.600 TL tapu harç bedeli, 509.253 TL iskan tutarları ve bu Plaza'ya istinaden alınan kredinin 1.466.224 TL'lik faiz gideri arsa ile bina bedeline ilave edilmiştir. Halkbank Finans Kule finansmanı için T. Halk Bankası A.Ş.'den kullanılan kredi karşılığında 150.000.000 TL ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında teminat olarak verilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Halkbank Finans Kule için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 228.385.286 TL'dir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü T.Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya vermiş olup, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde 15.750.000 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2017: 15.165.760 TL) kira geliri elde etmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 3.585.024 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2017: 351.834 TL) gider oluşmuştur.

**Park Dedeman Levent Otel**

Levent Arsa tapu kayıtlarında yüzölçümü 2.791 metrekare olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 22 Şubat 2010 tarihli rapora göre 25.799.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ile yapılan anlaşma ile otel projesi başlatılmıştır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 13 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Park Dedeman Levent Otel'in maliyet yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 246.138.000 TL'dir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. kiraya verilmiş olup, 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 14.175.000 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2017: 10.500.000 TL)'dir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 1.368.282 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2017: 134.780 TL) gider oluşmuştur.

**Kocaeli Şekerpınar A Blok**

Şekerpınar A Blok, tapu kayıtlarında Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 14 Ekim 2015 tarihinde Şekerpınar A Blok yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 21 Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış olan iyi niyet sözleşmesi çerçevesinde, aylık 442.625 TL+KDV bedel ile 15 Nisan 2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 27 Aralık 2018 tarihli rapora göre Şekerpınar Bankacılık Merkezi'nin maliyet yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 137.773.786 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 6.677.948 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2017: 5.980.045 TL)'dir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 272.814 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2017: 193.397 TL) gider oluşmuştur.

#### Eskişehir– Panorama Plus Konut Projesi - B12 Daire

Eskişehir B Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 2 Kasım 2015 tarihinde Eskişehir B Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket gerçek kişi ile 2.750 -TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda sözleşme imzalanmış olup, kira süreci 01 Haziran 2018 tarihi itibarıyla başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 28 Aralık 2018 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 680.248 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 19.250 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 0 TL)'dir.

#### Eskişehir– Panorama Plus Konut Projesi - B13 Daire

Eskişehir B Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 2 Kasım 2015 tarihinde Eskişehir B Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket gerçek kişi ile 2.755 -TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda sözleşme imzalanmış olup, kira süreci 1 Ekim 2018 tarihi itibarıyla başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 28 Aralık 2018 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 703.173 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ekim 2018 – 31 Aralık 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 8.265 TL'dir.

#### Eskişehir– Panorama Plus Konut Projesi - D Blok

Eskişehir D Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 28 Ağustos 2015 tarihinde Eskişehir D Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket Migros Ticaret A.Ş.'ye 10 yıl süre ile kiralanması hususunda 20 Ağustos 2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İlgili kira sözleşmesi çerçevesinde kira başlangıç tarihi mağaza açılış tarihi olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 28 Aralık 2017 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 4.236.600 TL olarak belirlenmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap döneminde elde edilen kira geliri 0 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 65.266 TL)'dir. Şirket ilgili gayrimenkul için 26 Nisan 2017 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup tapu devri yapılmamıştır. İlgili gayrimenkul TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı kapsamında C3 paragrafı (b) bendinde açıklandığı şekilde ve C7 pragrafındaki şekilde Standardın ilk kez uygulanması sonucu oluşan kümülatif etkiyi ilk uygulama tarihini kapsayan yıllık raporlama dönemine ilişkin geçmiş yıllar karları hesabının (veya uygun görülecek diğer bir öz kaynak bileşeninin) açılış bakiyesinde fark düzeltmesi olarak finansal tablolara alınmıştır.

#### Eskişehir– Panorama Plus Konut Projesi - B17 Blok

Eskişehir B Blok, tapu kayıtlarında Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13.124 ada 1 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 2 Kasım

2015 tarihinde Eskişehir B Bloğun yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Şirket gerçek kişi ile 6.000.-TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda sözleşme imzalanmış olup, kira süreci 1 Kasım 2015 tarihi itibarıyla başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 19 Aralık 2016 tarihli rapora göre emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 862.650 TL olarak belirlenmiştir. İlgili gayrimenkul 7 Aralık 2017 tarihinde satılmıştır.

#### Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi

Şekerpınar Arsa, tapu kayıtlarında yüzölçümü 15.562 metrekare olan Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Bankacılık operasyon merkezi inşa etmek üzere mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmış ve 1. kısım için 28 Ağustos 2013 tarihinde 2. Kısım için 28 Mart 2014 tarihinde ruhsat alınmıştır. Projenin 1. kısmı olan A Blok tamamlanmış bina olarak sınıflandırılmıştır. Projenin 2. kısmı olan B Blok için yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 27 Aralık 2018 tarihli rapora göre Şekerpınar Ofis Projesi'nin mevcut inşaat seviyesine göre gerçeğe uygun değeri 77.995.312 TL olarak belirlenmiştir. İlgili gayrimenkul için 2018 rapor döneminde 358.031 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 224.608 TL) gider oluşmuştur.

## Yapılmakta olan yatırımlar

### İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ataşehir Arsa tapu kayıtlarında yüzölçümü 28.732 metrekare olan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2014 tarihli rapora göre 229.846.920 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği maliyet yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 1.158.995.000 TL'dir. Arsa için 31 Aralık 2014 tarihinde inşaat ruhsat başvurusunda bulunulmuştur. Arsa'nın üzerinde bulunduğu bölgede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonunda İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi geliştirilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirket arasında İFM projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır. 25 Aralık 2012 tarihinde eski 3323 ada 3 parsel 34454 yevmiye numarası ile ifrazen taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Parseller sırasıyla 16.337 metrekare ve 12.395 metrekare alana, 135.835 metrekare ve 102.953 metrekare podyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir. 10 Haziran 2015 tarihinde İFM projesi dahilindeki arsa üzerinde geliştirilecek "ofis+ticari" karma projesine ilişkin inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. 8 Aralık 2016 tarihinde İFM projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesi imzalanmış olup, raporlama dönemi itibarıyla proje inşasına devam edilmektedir.

### Faaliyet kiralamaları

#### Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralaılan durumda Şirket

Şirket, kiralaılan sıfatıyla Halkbank, Koton, Halk Hayat ve Emeklilik, Hazine Müsteşarlığı, Migros, Ceda Akaryakıt Turizm ve Sapaz Otelcilik Turizm ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa kira olacak anlaşmaları	59.141.590	45.634.731
1-5 yıl arası kira olacak anlaşmaları	182.540.699	149.138.974
5 yıldan uzun kira olacak anlaşmaları	215.038.955	197.213.195
	456.721.244	391.986.900

### İstanbul Caddebostan Binası

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6.300.000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 26 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 24.303.775 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Halkbank Şirket'in Halkbank ile olan kira sözleşmesi 25 Ocak 2016 tarihinde sona ermiştir. Bina kentsel dönüşüm sürecine girmiş olup, 3 Kasım 2016 tarihinde binanın yıkılması ve yeniden yapım işi ile ilgili olarak ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Binanın kentsel dönüşümde olması sebebiyle emsal karşılaştırma yönteminde arsa payı değeri kullanılmıştır. 13 Ekim 2017 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup inşai faaliyetler devam etmektedir.

## 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	1.215.693	663.427	1.879.120
Alımlar	676.171	7.100	683.271
Çıkışlar	(36.324)	--	(36.324)
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.855.540	670.527	2.526.067
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(947.052)	(661.416)	(1.608.468)
Dönem gideri	(151.933)	(1.670)	(153.603)
Çıkışlar	36.324	--	36.324
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.062.661)	(663.086)	(1.725.747)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	792.879	7.441	800.320

Maliyet Değeri	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	1.168.158	661.327	1.829.485
Alımlar	47.535	2.100	49.635
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.215.693	663.427	1.879.120
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(746.715)	(661.327)	(1.408.042)
Dönem gideri	(200.337)	(89)	(200.426)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	(947.052)	(661.416)	(1.608.468)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	268.641	2.011	270.652

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Demirbaşlar	5 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl

Amortisman giderlerinin 153.603 TL'si (2017: 200.426 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.



## 10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	756.707	756.707
Alımlar	263.134	263.134
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.019.841	1.019.841
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(650.989)	(650.989)
Dönem gideri	(22.539)	(22.539)
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(673.528)	(673.528)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	346.313	346.313

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

İtfa paylarının 22.539 TL'si (2017: 211.867 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 yıl







PANORAMA  
WINDUOTO



## 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

### a) Karşılıklar

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, dava detayları aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Dava karşılığı	205.335	108.968
Diğer gider karşılıkları	81.912	--
	287.247	108.968
	<b>Dava Karşılığı</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2018 itibarıyla	108.968	108.968
İlave karşılık	96.367	96.367
31 Aralık 2018 itibarıyla	205.335	205.335
	<b>Dava Karşılığı</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2017 itibarıyla	67.760	108.968
İlave karşılık	41.208	41.208
31 Aralık 2017 itibarıyla	108.968	108.968

### b) Teminat, Rehin ve İpotekler

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

- Kendi tüzel kişilikleri adına,
- Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

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

Şirket tarafından 5 adet vergi davası, 1 adet iş davası, 1 adet tespit davası, 1 adet idari yargı iptal davası, 1 adet icra takibi ve anılan bu takibe itiraz edilmesi üzerine 1 adet itirazın iptali davası ve 1 adet tahliye davası olmak üzere cem'an 11 dava ikame olunmuştur.

31 Aralık 2018	TL karşılığı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(*)	246.161.558
	-Teminat 96.161.558
	-Rehin --
	-İpotek 150.000.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	-Teminat --
	-Rehin --
	-İpotek --
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(**)	122.908.086
	-Teminat 122.908.086
	-Rehin --
	-İpotek --
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	-Teminat --
	-Rehin --
	-İpotek --
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	-Teminat --
	-Rehin --
	-İpotek --
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--
	-Teminat --
	-Rehin --
	-İpotek --
<b>Toplam</b>	<b>369.069.644</b>

(\*) Halkbank Finans Kulenin finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150.000.000 TL (31 Aralık 2017: 150.000.000 TL) ipotek tutarı (ilgili kredi kapanmış olmasına rağmen, ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında geri alınmamıştır), İstanbul Finans Merkezi projesi ortak altyapısının yapımı kapsamında taahhüt olarak verilen 92.161.474 TL (31 Aralık 2017: 92.825.625 TL) tutarında teminat mektubundan, Referans Bakırköy projesi kapsamında müşterilerin kullanmış olduğu kredilere ilişkin garantörlük kapsamında 2.991.000 TL (31 Aralık 2017: 2.991.000 TL), Eskişehir projesi kapsamında doğan KDV iadesine ilişkin 0 TL (31 Aralık 2017: 2.251.227 TL) ve davalara ilişkin 224.624 TL (31 Aralık 2017: 0 TL), Caddebostan binası ana yüklenici firmasına verilen 219.564 TL (31 Aralık 2017: 1.266.407 TL) teminat senesinden, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 551.455 TL (31 Aralık 2017: 395.375 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 13.440 TL (31 Aralık 2017: 13.440 TL) tutarındaki teminat mektubu, İzmir Projesi kapsamında verilen 0 TL (31 Aralık 2017: 33.440.000 TL) teminat mektubundan oluşmaktadır. (İzmir Projesi kapsamında 2017 yılında verilen 33.440.000 TL teminat mektubu "A" maddesinden "C" maddesine sınıflama yapılmıştır.)

(\*\*) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi ortaklığı, bankalar ile 722.830.850 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 398.717.500 TL'dir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 45.661.700 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Vakıf Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen

işlemlerden Şirket'in payına düşen %50 risk tutarı 22.830.850 TL'dir. Şirket Ağustos 2018 ayı itibarıyla tapu devir işlemlerine başlamış olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı % 1'dir.

Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Erzurum Şehristan projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alınması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı, bankalar ile 255.000.000 TL tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 127.500.000 TL'dir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yapılan ön satışların 7.774.472 TL tutarındaki kısmı Halk Gyo-Erkonut Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in %50 payına düşen risk tutarı 3.887.236 TL'dir. Şirket 2018 Eylül ayı itibarıyla tapu devir işlemlerine başlamış olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %0,17'dir.

Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından verilmiş 66.880.000 TL teminat mektubu, ve T.Halk Bankası A.Ş.'ye ortaklık tarafından verilmiş olan 125.500.000 TL teminname verilmiştir. İşlemlere ilişkin toplam risk tutarı şirketin %50 hissesi oranında sınıflandırılmış olup 96.190.000 TL'dir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı %4,22'dir.

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2017: % 0).

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

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
YDA İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. <sup>(9)</sup>	152.709.440	120.240.000
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş. <sup>(12)</sup>	42.316.560	--
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. <sup>(2)</sup>	24.112.000	18.062.000
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti. <sup>(1)</sup>	19.925.000	24.023.490
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. <sup>(6)</sup>	9.042.000	6.773.250
Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz. Nak. ve Mad. Tic. A.Ş. <sup>(7)</sup>	3.165.095	13.650.000
Teknik Yapı Proje A.Ş. <sup>(13)</sup>	720.000	--
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic. A.Ş. <sup>(4)</sup>	702.750	870.509
Abad Gayrimenkul A.Ş.	701.500	--
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti. <sup>(8)</sup>	629.775	1.610.000
Biskon Yapı A.Ş. <sup>(3)</sup>	300.000	300.000
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti. <sup>(7)</sup>	240.300	196.050
Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş. <sup>(10)</sup>	235.410	211.542
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti. <sup>(11)</sup>	200.000	200.000
Mutlu Çilingiroğlu Miar Mimarlık İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. <sup>(5)</sup>	--	160.500
Diğer	304.480	213.859
<b>Toplam</b>	<b>255.304.310</b>	<b>186.511.200</b>

(1) Şirket Bizimtepe Aydos projesi kapsamında ana yüklenici firma olan Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic.A.Ş.'den teminat mektubu alınmıştır.

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

(3)Şirket "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İş'i" yapmakta olduğu yüklenici firma Biskon Yapı AŞ'den teminat mektubu almıştır.

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

(5)Bizimtepe Aydos Projesi'nin mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır rapor tarihi itibarıyla süresi sona ermiştir.

(6) Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Şirket'in kiracısıdır.

(7) Erzurum Şehristan Projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.

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

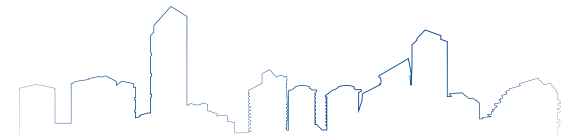
(9)İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi kapsamında ana yüklenici sözleşmesine ilişkin olarak ana yüklenici firmadan teminat mektubu alınmıştır.

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

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

(12) İstanbul Finans Merkezi (İFM) yürüyen merdiven ve asansör projesi kapsamında inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firma olan Buga Otis Asansör San. Ve Tic. A.Ş.'den teminat mektubu alınmıştır.

(13) İzmir Evora Projesi kapsamında teminat mektubu alınmıştır.



## 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Çalışan prim karşılığı	773.398	632.336
Kullanılmayan izin karşılığı	489.102	338.467
	1.262.500	970.803

### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	529.935	318.371
	529.935	318.371

Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
1 Ocak itibarıyla karşılık	318.371	202.050
Hizmet maliyeti	156.218	98.054
Faiz maliyeti	14.877	5.718
Ödenen kıdem tazminatları	(41.034)	--
Aktüeryal kayıp / kazanç	81.503	12.549
31 Aralık itibarıyla karşılık	529.935	318.371

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.017,60 TL (31 Aralık 2017: 5.001,76 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %12 enflasyon ve %16,30 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,84 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: %3,74) İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %4,45, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017: 5.001,76 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır. İskonto oranının %1 yüksek (düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 60.746 TL / (73,785) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 4.345 TL / (4.553) TL daha az / (fazla) olacaktır.



## 13 - DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV (*)	66.985.147	17.515.717
Verilen depozito ve teminatlar	216.207	180.736
Verilen iş avansları	16.558	1.878
Diğer	474.296	1.164.607
	67.692.208	18.862.938

Diğer Duran Varlıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV (**)	950.204	42.430.565
	950.204	42.430.565

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki projesi için 34.899.955 TL ( 31 Aralık 2017: 0 TL ), Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın Erzurum'daki proje için 11.755.517 TL (31 Aralık 2017: 0 TL), ), ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 20.329.675 TL (31 Aralık 2017: 17.515.717 TL) kısa vadeli olması sebebiyle diğer dönen varlıklarda takip edilmektedir.

(\*\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki projesi için 0 TL (31 Aralık 2017: 31.443.975 TL ), Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'nın Erzurum'daki proje için 0 TL (31 Aralık 2017: 10.881.590 TL), Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi için 950.204 TL (31 Aralık 2017: 105.000 TL), uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar(*)	8.435.393	5.474.132
Ödenecek vergi ve fonlar	655.861	3.277.518
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	264.737	23.518
	9.355.991	8.775.168

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



## 14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

### a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Aralık 2018	%	31 Aralık 2017
Halkbank	A	1,58	13.557.019	1,58	12.956.592
Halkbank (*)	B	70,38	603.879.347	70,38	577.134.085
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	A	0,04	323.773	0,04	309.434
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	1	<0,01	1
Halka açık(*)	B	28,00	240.239.859	28,00	229.599.888
Nominal sermaye		100	858.000.000	100	820.000.000
<b>Toplam sermaye</b>			<b>858.000.000</b>		<b>820.000.000</b>

(\*) Halkbank'ın halka açık kısımda 7,36 pay oranında 63.186.302 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2017:60.387.845 adet).

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

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

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 858.000.000 TL itibari değerinde 858.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196.217.979 TL'si nakden 466.282.021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 195.500.000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466.282.021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

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

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

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

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

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

Şirket, 8 Haziran 2018 tarihinde geçmiş yıllar karından 38.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 858.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

**b) Geri almış paylar**

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 24.188.879 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2017: 23.117.578 adet). Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihinde sonra eren hesap dönemindeki pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26 Şubat 2013	933.649	1.34	1.251.090
Geri pay alımı	27 Şubat 2013	736.571	1.34	987.004
Geri pay alımı	28 Şubat 2013	1.000.000	1.34	1.340.000
Geri pay alımı	1 Mart 2013	2.297.269	1.32	3.021.922
Geri pay alımı	5 Mart 2013	3.455.130	1.33	4.608.678
Geri pay alımı	11 Mart 2013	457.867	1.32	604.384
Geri pay alımı	12 Mart 2013	586.245	1.32	773.843
Geri pay alımı	15 Mart 2013	2.000.000	1.32	2.640.000
Geri pay alımı	21 Mart 2013	7.210.586	1.33	9.582.612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314.024	--	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683.977	--	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	11 Haziran 2015	1.271.466	--	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	25 Mayıs 2016	1.325.030	--	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Ağustos 2017	845.764	--	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	8 Haziran 2018	1.071.301	--	--
<b>Toplam geri alınmış paylar</b>		<b>24.188.879</b>	<b>1,03</b>	<b>24.809.533</b>

**c) Pay ihraç primleri/iskontolar**

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64.925.000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katlanılan 8.847.688 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 6.132.216 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüştür.

**d) Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler**

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

herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, Şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 42.011.650 TL tutarındadır (31 Aralık 2017: 39.266.359 TL).

**e) Temettü**

Şirket, 26 Nisan 2018 tarihinde yapılan 2017 Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar istinaden 26 Nisan 2018 tarihinde 3.800.000 TL nakit kar dağıtımını gerçekleştirmiştir. (2017: 2.915.412 TL). (Şirketin geri satın aldığı hisselerle ilişkin 107.129 TL kar payı tutarı iadesi olmuştur). Net ödenen temettü 3.692.870 TL'dir





ŞEHİRİSTAN

## 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
<b>a) Satışlar</b>		
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>	<b>313.924.770</b>	<b>74.963.767</b>
Konut satış gelirleri (*)	252.924.725	23.934.707
Kira gelirleri	61.000.045	51.029.060
<b>Toplam borçlanma araçları gelirleri</b>	<b>5.234.204</b>	<b>7.276.915</b>
Mevduat faiz gelirleri	5.234.204	7.276.915
Konut satış gelirleri (*)	319.158.974	82.240.682

(\*)Grup, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıl için, yerine getirilmesi zamanın belli bir anında gerçekleşen edim yükümlülüklerine ilişkin toplam 252.924.725 TL tutarında net satış muhasebeleştirmiştir.

<b>b) Satışların maliyeti</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2017</b>
Konut satış maliyeti	196.897.381	13.036.019
Vergi, resim harç vb. diğer giderler	5.275.218	1.867.756
Diğer	997.591	908.791
	203.170.190	15.812.566

## 16 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Konut satış maliyeti	196.897.381	13.036.019
Personel giderleri	8.334.510	7.195.755
Reklam ve ilan giderleri	4.181.195	2.426.451
Dışarıdan sağlanan faydalar	391.017	1.000.529
Komisyon giderleri	356.230	937.492
Seyahat ve araç giderleri	761.025	789.573
Emlak vergisi giderleri	927.790	1.867.756
Vergi, resim ve harç giderleri	5.120.731	629.399
Kira giderleri	767.155	670.745
Amortisman giderleri ve itfa payları	176.142	412.293
Danışmanlık giderleri	439.030	411.427
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	155.280	154.945
Bakım ve onarım giderleri	134.103	41.726
Diğer	2.012.120	1.244.626
	220.653.709	30.818.736

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri (-)	12.811.718	11.584.483
Pazarlama ve satış giderleri (-)	4.671.801	3.421.687
	17.483.519	15.006.170
<b>a) Genel Yönetim Giderleri Detayı</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2017</b>
Personel giderleri	8.334.510	7.195.755
Reklam ve ilan giderleri	1.102.035	835.344
Seyahat ve araç giderleri	761.025	789.573
Vergi, resim ve harç giderleri	754.285	610.562
Dışarıdan sağlanan faydalar	295.084	557.273
Kira giderleri	599.171	523.544
Amortisman giderleri ve itfa payları	176.142	412.293
Danışmanlık giderleri	439.030	411.427
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	155.280	154.945
Bakım ve onarım giderleri	134.103	41.726
Diğer giderler	61.053	52.041
	12.811.718	11.584.483
<b>Personel Giderleri Detayı</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2017</b>
Maaşlar ve ücretler	5.880.839	4.824.149
SGK işveren payı	858.767	689.494
Huzur hakkı ücretleri	456.712	591.032
Sigorta giderleri	504.194	340.929
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	406.743	217.830
Diğer	227.255	532.321
	8.334.510	7.195.755
<b>b) Pazarlama Giderleri Detayı</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2017</b>
Reklam ve ilan giderleri	3.079.161	1.591.107
Komisyon giderleri (*)	356.230	937.492
Bina ortak giderleri	945.050	252.420
Örnek daire tefrişat giderleri	14.477	190.836
Satış ofisi kira giderleri	167.984	147.201
Vergi, resim ve harç giderleri	9.766	18.837
Diğer giderler	99.133	283.794
	4.671.801	3.421.687

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

## 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	4.446.995	1.386.836
Konsorsiyum katılım iadesi	1.176.495	-
Konusu kalmayan karşılıklar	360.241	-
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	181.575	462.663
Kamu kurumlarından teşvik ve indirim iadeleri	--	516.963
Diğer gelirler	151.255	566.226
	6.316.561	2.932.688

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	(1.667.403)	(1.826.514)
Bağış ve yardımlar	--	(2.600.000)
Diğer giderler	(194.537)	--
	(1.861.940)	(4.426.514)

## 19 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2018	1 Ocak – 31 Aralık 2017
Banka kredileri faiz giderleri	6.849.704	2.212.374
Kısa vadeli finansman bonusu faiz giderleri	1.333.855	2.294.796
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	5.352.871	398.127
Komisyon giderleri	534.410	214.152
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	969.107	-
	15.039.947	5.119.449
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleşen	33.494.130	468.699
Toplam Finansman Gideri	48.534.077	5.588.148

## 20 - GELİR VERGİLERİ

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

## 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	858.000.000	820.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	394.801.082	252.108.771
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,4601	0,2938



## 22 - FİNANSAL ARAÇLAR

### Finansal Borçlar

Finansal Borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
a) Borçlanma Senetleri	250.839.562	197.215.447
b) Banka Kredileri	39.705.725	29.698.973
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	24.078.915	-
	314.624.202	226.914.420

(\*)Şirketin, 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.

Borçlanma Senetleri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli finansman bonusu	-	96.779.831
Kısa vadeli kira sertifikası	250.839.562	100.435.616
	250.839.562	197.215.447

Banka Kredileri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli banka kredileri	32.277.472	19.581.472
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	3.397.826	3.397.671
Uzun vadeli banka kredileri	4.030.427	6.719.830
	39.705.725	29.698.973

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

			31 Aralık 2018	
Finansal Araç	Para Birimi	Nominal faiz oranı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Kira sertifikası	TL	%24,84	250.839.562	--
Değişken faizli kredi	TL	%26,82	32.277.472	--
Sabit faizli kredi	TL	%8,00	3.397.826	4.030.427
			286.514.860	4.030.427
			31 Aralık 2017	
Finansal Araç	Para Birimi	Nominal faiz oranı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Kira sertifikası	TL	%13,25	100.435.616	-
Finansman bonusu	TL	%14,10	96.779.831	-
Değişken faizli kredi	TL	%15,86	19.581.472	-
Sabit faizli kredi	TL	%8,00	3.397.671	6.719.830
			220.194.590	6.719.830

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıl içerisinde ödenecek	297.317.863	220.194.590
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	13.992.333	3.073.780
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	3.314.006	2.779.682
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	-	866.368
	314.624.202	226.914.420

## 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### a) Sermaye risk yönetimi

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

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

Endüstrideki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam sermayeye bölünmesi ile hesaplanır. Net borç ise toplam kredilerden (cari ve cari olmayan kredilerin bilançoda gösterildiği gibi dahil edilmesiyle) nakit ve nakit benzerlerinin çıkarılması suretiyle elde edilir. Toplam sermaye, bilançodaki "öz kaynak" kalemi ile net borcun toplanması ile hesaplanır.

2018 yılında Şirket'in stratejisi, 2017'dan beri değişmemiştir. 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal Borçlar	314.624.202	226.914.420
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(28.825.032)	(123.145.273)
Net Borç	285.799.170	103.769.147
Toplam Özkaynak	2.275.075.016	1.879.401.652
Toplam Sermaye	858.000.000	820.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%33	%13

### b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri

ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

**b.1) Kredi riski yönetimi**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
31 Aralık 2018	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	1.175	15.972.432	--	--	28.825.032
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	2.676.421	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.175	15.972.432	--	--	28.825.032
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
31 Aralık 2017	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	148.189	42.354.492	--	--	123.145.273
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	148.189	42.354.492	--	--	123.145.273
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve riskin erken teşhisi komitesi tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

## b.2) Likidite riski yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

### Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2018					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Banka kredileri	39.705.725	40.630.402	33.171.983	2.685.031	4.773.388
Borçlanma senedi ihraçları	250.839.562	263.733.849	80.763.699	182.970.150	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	24.078.915	25.295.900	2.918.758	8.756.273	13.620.869
Ticari borçlar	15.628.217	15.628.217	15.628.217	--	--
Diğer borçlar	9.355.991	9.355.991	9.355.991	--	--
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>339.608.410</b>	<b>354.644.359</b>	<b>141.838.648</b>	<b>194.411.454</b>	<b>18.394.257</b>
31 Aralık 2017					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Banka kredileri	29.698.973	31.514.942	20.476.482	2.685.031	8.353.429
Borçlanma senedi ihraçları	197.215.447	203.158.433	203.158.433	--	--
Ticari borçlar	18.025.957	18.025.957	18.025.957	--	--
Diğer borçlar	8.775.168	8.775.164	8.775.164	--	--
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>253.715.545</b>	<b>261.474.496</b>	<b>250.436.036</b>	<b>2.685.031</b>	<b>8.353.429</b>

**b.3) Piyasa riski yönetimi**

Cari dönemde Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

**b.3.1) Kur riski yönetimi**

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal finansal varlıklar	2.169.749	--	359.945	--
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	831.222	158.000	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>3.000.971</b>	<b>158.000</b>	<b>359.945</b>	<b>--</b>
5. Ticari alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>3.000.971</b>	<b>158.000</b>	<b>359.945</b>	<b>--</b>
10. Ticari borçlar	--	--	--	--
11. Finansal yükümlülükler	10.803.003	--	1.792.137	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>10.803.003</b>	<b>--</b>	<b>1.792.137</b>	<b>--</b>
14. Ticari borçlar	53.264	10.124	--	--
15. Finansal yükümlülükler	13.196.350	--	2.189.176	--
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>13.249.614</b>	<b>10.124</b>	<b>2.189.176</b>	<b>--</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>24.052.617</b>	<b>10.124</b>	<b>3.981.313</b>	<b>--</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(21.051.646)	147.876	(3.621.368)	--
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	((21.882.868)	(10.124)	(3.621.368)	--



	31 Aralık 2017			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal finansal varlıklar	9.078.240	--	2.009.438	910
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>9.078.240</b>	<b>--</b>	<b>2.009.438</b>	<b>910</b>
5. Ticari alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>9.078.240</b>	<b>--</b>	<b>2.009.438</b>	<b>910</b>
10. Ticari borçlar	--	--	--	--
11. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
14. Ticari borçlar	--	--	--	--
15. Finansal yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	1.188	315	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--	--
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.188</b>	<b>315</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.188</b>	<b>315</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	9.077.052	(315)	2.009.438	910
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-12a-14-16a)	9.077.052	(315)	2.009.438	910

#### Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları, EURO ve GBP cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in döviz kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

	31 Aralık 2018			
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülük	(5.326)	5.326	(5.326)	5.326
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	(5.326)	5.326	(5.326)	5.326
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>				
4-Avro net varlık/yükümlülük	(2.182.960)	2.182.960	(2.182.960)	2.182.960
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	(2.182.960)	2.182.960	(2.182.960)	2.182.960
<b>GBP'nin TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>				
7-GBP net varlık/yükümlülük	--	--	--	--
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-GBP Doları net etki (7+ 8)	--	--	--	--
	(2.188.286)	2.188.286	(2.188.286)	2.188.286

	31 Aralık 2017			
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülük	(119)	119	(119)	119
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	(119)	119	(119)	119
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>				
4-Avro net varlık/yükümlülük	907.362	(907.362)	907.362	(907.362)
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	907.362	(907.362)	907.362	(907.362)
<b>GBP'nin TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>				
7-GBP net varlık/yükümlülük	462	(462)	462	(462)
8-GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9-GBP Doları net etki (7+ 8)	462	(462)	462	(462)
	907.705	(907.705)	907.705	(907.705)

### b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket'in sabit faiz oranları üzerinden borçlanmaktadır. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir.

#### Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Sabit Faizli Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	258.267.815	207.332.948
<b>Değişken Faizli Araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	32.277.472	19.581.472

## 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

31 Aralık 2018	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	28.825.032	--	28.825.032	26
Ticari alacaklar	15.973.607	--	15.973.607	5
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	--	314.624.202	314.624.202	22
Ticari borçlar	--	15.549.139	15.549.139	5
İlişkili taraflara borçlar	--	79.078	79.078	4
Diğer	--	9.355.991	9.355.991	13
<b>31 Aralık 2017</b>				
<b>Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)</b>				
<b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b>				
<b>Defter değeri</b>				
<b>Not</b>				
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	123.145.273	--	123.145.273	26
Ticari alacaklar	42.502.681	--	42.502.681	5
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	--	226.914.420	226.914.420	22
Ticari borçlar	--	17.609.234	17.609.234	5
İlişkili taraflara borçlar	--	416.723	416.723	4
Diğer	--	8.775.168	8.775.168	13

(\*) Grup yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

## 25 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket tarafından 12 Ekim 2018 tarihinde 22 Ocak 2019 vade sonu tarihli ve %27,5 getiri oranlı 75.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile yapılan borçlanmanın getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.



## 26 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Bankadaki nakit</b>	28.814.246	123.138.273
-Vadesiz mevduatlar(*)	691.954	623.757
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	28.122.292	122.514.516
Beklenen zarar karşılığı (-)	(346)	-
<b>Diğer hazır değerler (**)</b>	11.132	7.000
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	28.825.032	123.145.273
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(223.504)	(524.510)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	28.601.528	122.620.763

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

(\*\*)31 Aralık 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.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	19.444	%21,00	2 Ocak 2019
TL	1.062	%2,00	2 Ocak 2019
TL	21.126	%19,50	2 Ocak 2019
TL	550.000	%22,00	2 Ocak 2019
TL	20.152.876	%23,25	22 Ocak 2019
TL	5.208.111	%22,00	30 Ocak 2019
EUR	2.169.673	%3,75	2 Ocak 2019
	28.122.292		
31 Aralık 2017	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	639	%3,22	2 Ocak 2018
TL	1.364	%2,00	2 Ocak 2018
TL	3.529.916	%14,25	5 Ocak 2018
TL	10.044.384	%13,50	22 Ocak 2018
TL	18.131.359	%14,30	5 Şubat 2018
TL	10.044.384	%13,50	20 Şubat 2018
EUR	9.051.598	%2,25	23 Şubat 2018
TL	71.710.872	%13,50	16 Mart 2018
	122.514.516		

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta açıklanmıştır.

## 27 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) görülen ABD tarafından uygulanan İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili davanın sonucunda, Şirket'in Ana Ortaklığı konumunda bulunan Türkiye Halk Bankası A.Ş. ("Ana Ortak Banka") eski yöneticisi hakkında kendisine atfedilen suçların bir kısmı için mahkeme tarafından 16 Mayıs 2018 tarihinde suçlu bulunarak hakkında mahkumiyet kararı verilmiştir. Bundan sonraki süreçte, anılan eski yöneticinin verilen karar hakkında temyiz dahil tüm yasal yollara müracaat etmesi imkan dahilinde olup temyize dair hukuki süreç devam etmektedir.

Ana Ortak Banka davaya taraf veya doğrudan müdahil değildir. Mahkeme tarafından Ana Ortak Banka hakkında alınmış herhangi idari veya mali bir karar bulunmamaktadır.

Ana Ortak Banka, tüm iş ve işlemlerinde ulusal ve uluslararası düzenlemelere her zaman hassas bir şekilde uymakta olup uyum politikasını uluslararası standartlarda daha da geliştirmek için yoğun bir çaba harcamaktadır.

Ana Ortak Banka tarafından, bankacılık hizmetleri sunulurken mevcut düzenlemeler ve diğer tüm bankalarca bilinen ve izlenen dış ticaret uygulamaları dışında herhangi bir mekanizma, yöntem veya sistem kullanılmamaktadır. Yapılan dış ticaret işlemleri ve para transferleri açık, şeffaf ve ilgili otoritelerce izlenebilir durumdadır. Ana Ortak Banka, işlemlerindeki şeffaflık ve uluslararası düzenlemelere uyum politikasını bundan sonra da kararlı bir şekilde devam ettirecektir.

Ana Ortak Banka konuya verdiği öneme istinaden organizasyon yapısında değişikliğe giderek "Uyum Daire Başkanlığı" adı altında ayrı birim oluşturmuştur. Birimin uyum politikasındaki, iş ve kontrol süreçlerindeki etkinliğini daha da artırmak amacıyla konusunda uzman uluslararası bir firmadan danışmanlık hizmetleri de almaktadır.

## EK1 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2017: Uyumsuzluk yoktur):

Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	31.12. 2018 (TL)	31.12. 2017 (TL)		
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.825.032	123.145.273		
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.391.793.833	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		206.260.620	173.399.260		
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>2.626.879.485</b>	<b>2.376.933.740</b>		
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	290.545.287	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	24.078.915	--		
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	2.275.075.016	1.879.401.652		
	Diğer kaynaklar		37.180.267	270.617.668		
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>2.626.879.485</b>	<b>2.376.933.740</b>		
Diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31.12. 2018 (TL)	31.12. 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)	28.814.246	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	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	219.069.644	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	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--		
Portföy sınırlamaları		İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31.12. 2018 (TL)	31.12. 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	%91,05	%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	%1,10	%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)/İ	Azami %500	%23,46	%27,15
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%1,10	%5,18
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--



THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY  
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION  
500 5TH AVENUE  
NEW YORK, N.Y. 10018







İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos

Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -

Salıpazarı Otel Projesi - Evora İzmir - İstanbul

Referans Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus -

Şehristan Konutları Projesi - Salıpazarı Otel

Bizim Tepe Aydos Konut Projesi - Referans Bakır

Levent Otel - Şekerpinar Projesi - Şehristan Kon

İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos

Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -

İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos k

Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -

Salıpazarı Otel Projesi - Evora İzmir - İstanbul

Referans Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus -

Şehristan Konutları Projesi - Salıpazarı Otel

Bizim Tepe Aydos Konut Projesi - Referans Bakır

Levent Otel - Şekerpinar Projesi - Şehristan Kon

İzmir - İstanbul Finans Merkezi - Bizimtepe Aydo

Panorama Plus - Park Dedeman Levent Otel -

Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişehir  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi  
Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos Konut Projesi  
Park Dedeman Levent Otel - Şekerpınar Projesi  
Projesi - Evora İzmir - İstanbul Finans Merkezi  
Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Park Dedema  
Konutları Projesi - Salıpazarı Otel Projesi - Evora  
Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişehir  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi  
Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişehir  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi  
Finans Merkezi - Bizimtepe Aydos Konut Projesi  
Park Dedeman Levent Otel - Şekerpınar Projesi  
Projesi - Evora İzmir - İstanbul Finans Merkezi  
Bakırköy - Eskişehir Panorama Plus - Park Dedema  
Konutları Projesi - Salıpazarı Otel Projesi - Evora  
Aydos Konut Projesi - Referans Bakırköy - Eskişehir  
Şekerpınar Projesi - Şehristan Konutları Projesi

The logo for HALKGYO features a stylized blue icon on the left, composed of vertical lines of varying heights that form a grid-like structure. To the right of the icon, the word "HALKGYO" is written in a bold, sans-serif font. "HALK" is in blue, and "GYO" is in orange.

# HALKGYO



Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallasi Ertuğrulgazi Sokak No: 1  
34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye/İstanbul  
T. 0216 600 10 00 · F. 0216 594 53 72  
[www.halkgyo.com.tr](http://www.halkgyo.com.tr)