



 **HALKGYO**

2019 YILI FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2019 – 31.12.2019 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULU BAŞKANI DEĞERLENDİRMESİ 6

GENEL MÜDÜR DEĞERLENDİRMESİ 8

I - ŞİRKET PROFİLİ 10

Şirket Hakkında 10

Yönetim Kurulu & Üst Yönetim 15

Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı 24

II - 01 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019

DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ 26

Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri 26

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler 27

2019 Gerçekleşmeler & 2020 Hedefler 33

III - 01 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019

ŞİRKET FAALİYETLERİ 34

Portföye İlişkin Çalışmalar 34

Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar 35

Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları 36

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Sürecine İlişkin Çalışmalar 36

İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu) 37

IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER 43

Gayrimenkul Tablosu 43

Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler 45

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız &

Müşterek Faaliyetler 46

Para ve Sermaye Piyasası Araçları 47

Tamamlanan Projeler 49

Devam Eden Projeler 65

Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler 70

V - HİSSE PERFORMANSI 72

VI - RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI ve İÇ KONTROL MEKANİZMASI 74

VII - HİZMET ALINAN ŞİRKETLER 75

VIII - DİĞER KONULAR 76

IX - HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR 79

Ek 1: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetler 81

Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu 93

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 İş Ortaklarımız,

Türkiye ekonomisinin bir başarı hikâyesi yazdığı 2000'li yıllar boyunca istikrarının ana kaynağı, değişimi iyi gözleyen ve piyasa ihtiyaçlarına kalıcı çözümler üretebilen güçlü bir yönetim anlayışına sahip olması olmuştur. Reel kesim, finans sektörü ve kamu arasındaki işbirliği, yaşanan küresel dalgalanmalara rağmen kurumlarımızın mali güçlerini korumasını, yatırımların sürmesini ve dünya ortalaması üzerinde, güçlü büyümenin devamını sağlamıştır.

Geride bıraktığımız yıl, bu konudaki uyum ve işbirliğini bir adım daha ileri taşıdığımız kritik bir viraj oldu. Yeni Ekonomi Programı kapsamındaki uygulamalar ile reel kesim, finans sektörü ve kamu arasındaki sinerjinin arttığı, döviz kurlarındaki artışın durduğu, Türk Lirası'na güvenin arttığı ve faizlerin geri çekildiği, tüm paydaşların arzuladığı bir ekosistem oluşmuştur.

Gayrimenkul sektörü, gerçekleştirdiği özverili kampanyalar ve ürettiği projeler ile oluşan ekosisteme katkı sağlamış, 250'ye yakın alt sektörle etkileşim içinde, yarattığı yerli katma değer ve ürettiği yüksek istihdam ile Ülkemiz ekonomisinin lokomotiflerinden olmayı sürdürmüştür. Ülkemizin uluslararası ölçekte daha da rekabetçi hale gelen mühendislik profili, inşaat çalışmalarında deneyim kazanan gençlerimizin omuzlarında yükselmiş, Türkiye çok büyük altyapı projelerini kendi işgücüyü tamamlayabilen bir ülke haline gelmiştir.

Ülkemiz farklı coğrafyalardan gelen birçok insan için de bir cazibe merkezidir. Gerek turistlerin gerekse yabancı yatırımcıların ülkemize döviz kazandıran işlemlerinde, ülkemizin güçlü bir gayrimenkul sektörüne sahip olması önemli bir avantaj unsuru olmuştur. Modern yapılar, oteller, ticari işletmeler, hastaneler, köprüler, hava limanı ve otoyolları arttıkça, ekonomik faaliyet alanları çeşitlenmiş ve Türkiye'nin uluslararası alandaki imajı daha da parlak hale gelmiştir. Gayrimenkul sektörü olarak, ülkemize değer katan çalışmalarımızı artırarak sürdürmeye kararlıyız.

10. yaşını kutlamaya hazırlanan Halk GYO olarak, yatırımcılarımızın bize duyduğu güvene layık olmak için, ana ortağımız Halkbank'tan aldığımız güç ile ülke ekonomisine olan katkımızı artırma yolunda istikrarlı bir şekilde büyüyerek, kuruluşta 477 milyon TL olan özkaynaklarımızı 2,6 milyar TL seviyelerine taşıdık.

Portföyümüzü ticari mülkten konuta, ofisten otele kadar çeşitli ve modern projeler ile geliştirdik. 2020 yılında da yatırımlarımızı ve istikrarlı büyümemizi sürdüreceğiz, ülkemize nitelikli projeler kazandırma hedefimize bağlı kalacağız.

Başta, ortak hedeflere doğru bizlerle birlikte ilerleyen pay sahiplerimiz ve çalışma arkadaşlarımız olmak üzere, tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunar; 2020'nin ülkemiz, sektörümüz ve şirketimiz adına başarılarla dolu bir yıl olmasını dilerim.

Saygılarımla,

Mehmet Emin ÖZCAN
Yönetim Kurulu Başkanı



GENEL MÜDÜR DEĞERLENDİRMESİ

Değerli Paydaşlarımız,

Ülkemizin ekonomik istikrarı, sektörümüzün gelişimi ve milletimizin refahı için hep birlikte çalıştığımız ve başarılı sonuçlara imza attığımız bir yılı daha geride bıraktık. 2019 yılı reel ekonominin stratejik önem taşıyan tüm sektörleri için ciddi bir toparlanma süreci oldu. Kısa vadeli dalgalanmaların aşıldığı, orta ve uzun vadeli hedeflere odaklanmaya yönelik bir ön hazırlıklar ve dengelenme dönemi oldu. Yeni yatırımları teşvik eden, yeni finansal imkanlar sunan, borçlanma maliyetlerinin düştüğü ekosistem girişimcilere güven verdi, firmaları cesaretlendirdi.

Sektörümüz, yarattığı yerli katma değer ve istihdam açısından ülke ekonomimizin en büyük dışlılerindendir. Bu olguyu göz önünde bulundurarak, geçtiğimiz yıl özellikle konuttaki ertelenen talebin harekete geçirilmesi yönündeki tedbirler çok yerinde adımlar oldu. Özellikle kamu bankalarımız, hem konut yatırımcılarının ihtiyaçlarının karşılanması hem de gayrimenkul şirketlerinin finansmana erişimlerinin sağlanması noktasında örnek uygulamalara imza attı.

Ülkemize modern mimari eserler kazandırmaya, kentlerin gelişim hızına en konforlu şekilde yanıt vermeye ve yeni yatırımlarla Ülke ekonomisine katkımızı artırarak sürdüreceğimize inanıyorum.

Değerli Paydaşlarımız,

Sektörümüz, özverili konut kampanyaları ve yeni proje yatırımları ile Ülke ekonomisine katkısını sürdürmüştür. Öte yandan indirimli konut kredileri, İmar Barışı düzenlemeleri, kentsel dönüşüm sistemindeki yenilikler, uzatılan tapu harcı ve KDV indirimleri, devlet desteklerinin artması, konut hesabı ve devlet katkısındaki iyileştirmeler, gayrimenkul fonu ve enflasyon endekli konut kredisi gibi yenilikçi ürünler, sektörümüzün başarı grafiğini yukarıya taşıyan diğer uygulamalar olmuştur.

Konut satış rakamlarının 1.350 bin adet ile geçen seneyi yakalamış olması, yabancıya konut satışının yıllık %15 artış göstermesi bizler için memnuniyet verici gelişmelerdir.

Değerli Ortaklarımız,

Kurucumuz ve ana hissedarımız Halkbank'tan aldığı güven ve itibar ile 2010 yılında faaliyetlerine başlayan şirketimiz, yeni yıllarla birlikte 10'uncu yaşına girecek olmanın heyecanını yaşıyor. Halk GYO olarak hanemize her yıl yeni başarılar eklerken, en büyük motivasyonumuz ortaya koyduğumuz katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülkemize ve sektörümüze hizmet etmek oldu.

"Doğru lokasyonda, doğru proje" anlayışıyla bir yandan konut ve otel projeleri geliştirerek, portföyümüzü çeşitlendirirken, diğer yandan ülkemizin küresel ölçekte finans merkezi haline getirilmesi vizyonu ile hayata geçirilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin paydaşı olarak ofis yatırımlarımızı sürdürdük.

Portföyümüzü ticari mülkten konuta, finans merkezinden otele kadar çok çeşitli ve modern yapılarla geliştirmeye çalıştık. Önemli mesafeler katettiğimiz projelerimizle yeni ödüller aldık. Teknik Yapı ortaklığı ile İzmir Alsancak'ta inşa ettiğimiz ve ön talep toplama sürecine devam ettiğimiz, Evora İzmir Projemiz, **"İzmir'e değer katanlar"** ödülüne layık görüldü.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamındaki Halk Ofis Kuleleri'nin inşasına devam ettik. Diğer yandan Bizimtepe Aydos ve Şehristan Konutları'nda dairelerin anahtar teslimlerini büyük oranda tamamladık.

Kıymetli Paydaşlarımız,

Bugüne kadar prestijli projelere imza atarak, geliştirdiğimiz portföy, yatırım çeşitliliği ve yarattığımız marka değeri ile ülkemize önemli hizmetlerde bulunduk. Geliştirdiğimiz güçlü işbirlikleri ve nitelikli projelerle, kurumumuzun 2019 yılı faaliyetlerini etkin bir şekilde yürüttük, başarılarımızı finansal sonuçlarımızla da taçlandırdık.

2010 yılında 477 Milyon TL özkaynak ile kurulan şirketimizin özkaynaklarını, bu ölçekteki şirketler için kısa sayılabilecek bir zaman diliminde, 5 katından fazla artırarak, bugün 2,6 milyar TL'ye taşıdık. Yılsonu itibarıyla şirketimizin aktif büyüklüğünü 3 milyar TL'ye yükselttik. Konut satış gelirleri, düzenli kira gelirleri ve finansal gelirden oluşan toplam hasılatımız 130 milyon TL olarak gerçekleştirirken, şirketimizin net dönem karı 321 milyon TL oldu. Gösterdiğimiz performansla, sektörde önemli bir oyuncu olduğumuzu kanıtladık.

Ülkemizin en büyük zenginliği olan kültürümüze uygun projeler geliştirerek, milli hedeflerimiz doğrultusunda geleceğe emin adımlarla yürüyen Şirketimize gücünü ve desteğini esirgemeyen ana ortağımız T. Halk Bankası A.Ş. başta olmak üzere, bizlerle yan yana yürüyen tüm paydaşlarımıza saygı ve şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,
Erdal BEKİN

Genel Müdür V. ve Yönetim Kurulu Üyesi



ŞİRKET PROFİLİ

Şirket Hakkında

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağılı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si ayni 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.

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

Vizyon

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

Misyon

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

Strateji

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

KISA TARİHÇE

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 Şekerpinar 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

Şekerpinar 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

Şekerpinar 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 yıllığına kiralanması

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

Şekerpinar Bankacılık Merkezi'nin (A Blok) Halkbank'a kiralanması

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

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

Aralık 2016

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 Şekerpinar binasının pazarlama süreci için danışman firma seçimi

Temmuz 2017

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

Ağustos 2017

İzmir Projesi için Teknik Yapı ile Adi Ortaklık kurulması

Ekim 2017

100 milyon TL'lik finansman bonusu ihracı

Kasım 2017

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

Aralık 2017

"Türkiye'nin ilk GYO Sukuk ihracının gerçekleştirilmesi"

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 derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notunun (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notunun (TR) A1+ olarak teyit edilmesi

Eylül 2018

Teknik Yapı Halk GYO Adi Ortaklığınca 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

2019

Şubat 2019

Portföyümüzde yer alan Bahçelievler 2 Binasının İpekyol Giyim A.Ş.'ye kiralınması

Temmuz 2019

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

Eylül 2019

Şehristan Konutları Projesi devir işlemleri ve karşılığında 29 milyon TL'ye arsa satın alınmasına ilişkin sözleşme imzalanması

Kasım 2019

Şirketimizin 9,27 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunun yapılan gözden geçirme ile 9,31 seviyesine yükseltilmesi

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 6 üyeden oluşmaktadır. Üyelerden 1'i icracı, 5'si icracı olmayan üyedir.

Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Seçim Tarihi
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan (Bağımsız)	10.06.2019	10.06.2019
Mevlüt UYSAL	Başkan Vekili (Bağımsız)	10.06.2019	10.06.2019
Ali CEBECİ	Üye	21.02.2019	09.04.2019
Mehmet TANRIVERDİ	Üye	06.09.2018	09.04.2019
Dursun Ali KILICLI	Üye	20.06.2019	20.06.2019
Erdal BEKİN	Üye / Genel Müdür V.	11.02.2020	11.02.2020

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. 2019 Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

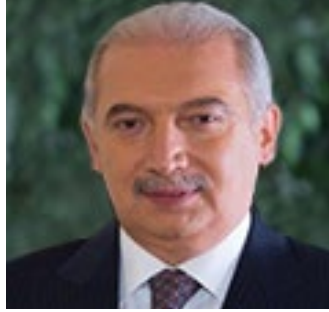
YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Yönetim Kurulu, 2019 Ocak-Aralık hesap döneminde 43 kez toplanmış ve bu toplantılarda 61 adet karar almıştır.

Mehmet Emin ÖZCAN - YK Başkanı - Bağımsız



1960 yılında doğdu. 1982 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına, 1 Ocak 1983'te İş Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan ÖZCAN, daha sonra Albaraka Türk Katılım Bankası'nda yönetici olarak değişik sorumluluklar üstlendi. Mart 2003 - Nisan 2005 tarihleri arasında Halk Bankası Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliği görevini üstlendi. Aynı zamanda Institute of International Finance (IIF) nezdinde Banka Temsilcisi, Demir-Halk Bank / Hollanda, Halk Yatırım Menkul Değerler ve Halk Finansal Kiralama şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu. Nisan 2005 - Mayıs 2010 tarihleri arasında Ziraat Bankası'nda Yönetim Kurulu Üyesi ve Bankanın yurt dışı iştirak bankalarında Yönetim Kurulu Başkanlığı/Üyeliği görevlerinde bulundu. Mayıs 2010'da yeniden Türkiye Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanvekilliği görevini üstlenen ÖZCAN, aynı zamanda Demir-Halk Bank Rotterdam Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde de bulundu. Mart 2013 tarihinde Vakıfbank Yönetim Kurulu Başkanvekilliği görevine getirilen Mehmet Emin ÖZCAN, ayrıca Vakıfbank International AG - Viyana ve Vakıf Yatırım'da Yönetim Kurulu Başkanlığı; Vakıf GYO, Vakıf Leasing ve Güneş Sigorta'da ise Yönetim Kurulu Başkan vekilliği görevlerinde bulundu. Şubat 2017'de K.K.T.C. Bakanlar Kurulu'nun kararıyla K.K.T.C. Merkez Bankası Başkanlığı görevini üstlendi. Haziran 2017'de Vakıfbank Genel Müdürü olarak atanan ÖZCAN, 10 Haziran 2019 tarihinden itibaren ise Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.



Mevlüt UYSAL - YK Başkanı Vekili - Bağımsız

1966 yılında Antalya'da doğdu. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu. Mezuniyeti sonrasında uzun yıllar avukatlık yaptı. Mart 2009 yerel seçimlerinde Başakşehir Belediye Başkanlığı kazandı. 2014 yılında yapılan yerel seçimlerde yeniden aday gösterildi ve ikinci kez Başakşehir Belediye Başkanı seçilerek görevine devam etti. Eylül 2017'de İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin olağanüstü toplantısında yapılan oylama ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı görevini üstlendi. 27 Mayıs 2019 tarihinden itibaren Türkiye Halk Bankası AŞ'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan UYSAL, 10 Haziran 2019 tarihinden itibaren ise Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini yürütmektedir.



Ali CEBECİ - YK Üyesi

1971 yılında Kızılcahamam/Ankara'da doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümünden mezun oldu. T. Halk Bankası A.Ş.'de 1995 yılında Müfettiş Yardımcısı olarak başladığı meslek hayatını aynı Bankada Müfettiş, Başmüfettiş, Ankara 1. Bölge Koordinatörlüğü Kredi Tahsis ve Yönetimi Bölüm Müdürü, Risk Takip ve Tasfiye DB Bölüm Müdürü, Eğitim Daire Başkanı ve İç Kontrol Daire Başkanı olarak sürdürdü. 12.02.2019 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanı olarak görev yapan CEBECİ, 21.02.2019 tarihinde Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine atanmıştır.

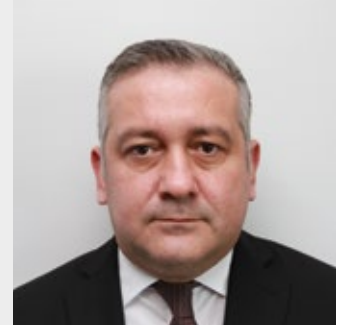
Mehmet TANRIVERDİ - YK Üyesi

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



Dursun Ali KILICLI - YK Üyesi

1975 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İngilizce İktisat Bölümünden mezun oldu. 2004 yılında T. Halk Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başladı. Müfettiş ve Kıdemli Müfettiş olarak yaptığı görevler sonrasında, Mart 2011 - Temmuz 2011 tarihleri arasında Bölüm Müdürü olarak Kurumsal Ticari Pazarlama 1 Daire Başkanlığı'nda görev aldı. Temmuz 2011- Ağustos 2015 tarihleri arasında Edirne Şube Müdürü, Ağustos 2015 tarihinden Ocak 2016 tarihine kadar Eskişehir Şube Müdürü, 2016 Ocak ayından 2019 Haziran ayına kadar Samsun Bölge Koordinatörü olarak görev yaptı. 18 Haziran 2019 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Kurumsal Ticari Pazarlama 1 Daire Başkanlığı görevini yürüten KILICLI, 20 Haziran 2019 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu üyeliğine atanmıştır.



Erdal BEKİN- Genel Müdür V. ve YK Üyesi

1975 yılında İstanbul'da doğan ve İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1998 yılında mezun olan Erdal BEKİN, aynı yıl Şimşek İnşaat A.Ş.'de Şantiye Şefi olarak kariyer hayatına başladı. 1999 yılında Halkbank İstanbul ve Trakya Bölge Müdürlüğü Ekspertiz ve Proje Değerlendirme Müdürlüğü'nde Gayrimenkul Ekspertizi görevini üstlenen Bekin, 2000 yılında Halkbank'ın Merkez Şubesi'nde, 2002 yılında ise İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanlığı'nda Mühendis olarak görev almasının ardından, 2011 yılında aynı bölümden Yönetmen olarak ayrıldı. 2011 yılında Halk GYO bünyesine Proje Uygulama Bölümü'nde Yönetmen göreviyle katılan BEKİN, 2012 yılında aynı bölümde Müdür olarak, 2014 yılında Proje Uygulama ve Geliştirme Grup Başkanı olarak, 2018 yılında ise Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı olarak görev aldı. Arapça ve İngilizce bilen BEKİN, 11.02.2020 tarihinde Halk GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Vekili olarak atandı.



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.

10.06.2019
Mehmet Emin ÖZCAN
Yönetim Kurulu Başkanı (Bağımsız)

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,

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

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

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

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

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

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

Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

beyan ederim.

25.06.2019
Mevlüt UYSAL
Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız)

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. 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

31.12.2019 itibariyle komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE ÜYELERİ

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mevlüt UYSAL	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ÜYELERİ

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Dursun Ali KILICLI	Üye - Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur GÜNEY	Üye- Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

RİSKİN ERKEN TESPİTİ KOMİTE ÜYELERİ

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mevlüt UYSAL	Üye - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Emin ÖZCAN	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ali CEBECİ	Üye - Yönetim Kurulu Üyesi

KOMİTELERİN ETKİNLİĞİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU DEĞERLENDİRMESİ

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

Bu kapsamda;

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.

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.

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; 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.

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

YÖNETİM KADROSU

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Erdal BEKİN	Proje Uygulama ve Geliştirme GM Yrd. Genel Müdür V. / Yönetim Kurulu Üyesi	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 1.963.398.-TL'dir. (1 Ocak – 31 Aralık 2018: 1.434.490.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Hakan ÖZYOL'un 11.02.2019 tarihinde istifaen görevinden ayrılması sonrası boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Ali CEBECİ atanmıştır.

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Yüksel GÖRGEÇ'in 22.04.2019 tarihinde istifaen görevinden ayrılması sonrası boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Adil Mahmut EROĞLU atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Ahmet YARIZ ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mehmet Nihat ÖMEROĞLU'nun 31.05.2019 tarihinde görevlerinden istifaen ayrılması sonrası boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine, ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Mehmet Emin ÖZCAN ve Sayın Mevlüt UYSAL

10.06.2019 tarihi itibarıyla atanmıştır. Aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Bağımsız Üye olarak atanan Sayın ÖZCAN'ın Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmesine, Sayın Mevlüt UYSAL'ın Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Selahattin SÜLEYMANOĞLU, 20.06.2019 tarihinde istifaen görevinden ayrılmıştır. Sayın SÜLEYMANOĞLU'nun istifası ile boşalan Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Dursun Ali KILICLI'nın atanmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Adil Mahmut EROĞLU'nun 21.06.2019 tarihinde istifaen görevinden ayrılması sonrası boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Mevlüt UYSAL bağımsız Üye olarak atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü Sayın Dr. Feyzullah YETGİN, 11.02.2020 tarihinde istifaen görevinden ayrılmıştır. Yönetim Kurulumuz tarafından, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Erdal BEKİN'in, Sayın YETGİN'in istifası ile boşalan Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, atanmasına ve Genel Müdür Yetki ve Görevlerini yerine getirmek üzere Genel Müdürlük görevini vekaleten yürütmesine, karar verilmiştir.

ŞİRKET SERMAYESİ ve ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

SERMAYE BİLGİLERİ

Çıkarılmış Sermayesi 928.000.000.-TL
Kayıtlı Sermayesi 1.500.000.000.-TL

			31.12.2019		31.12.2018
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	14.663.069,719	1,58	13.557.019,17
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	653.146.923,394	70,38	603.879.347,433
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	350.188,520	0,04	323.773,463
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,396	<0,01	1,291
Halka Açık Kısım*	B	28,00	259.839.816,971	28,00	240.239.858,637
Ödenmiş Sermaye		100,00	928.000.000,000	100,00	858.000.000,000

*Halka açık kısımda 31.12.2019 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 68.341.356,269 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 26.162.328,288 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
8	24.06.2019	2018 yılı karından bedelsiz	% 8,1585	858.000.000 TL	928.000.000 TL	5,0 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 928.000.000 adet toplam payın, 15.013.259,635 adedi A, 912.986.740,365 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'INDEN FAZLASINA SAHİP ORTAKLAR

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 5'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

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

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

II - 1 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Seri III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yapamayacağı işlemler kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar için istisnalar getiren Tebliğ 27 Eylül 2019 tarihli ve 30901 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Tebliğ'in 23. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi aşağıdaki şekilde güncellenmiştir:

"23-1-d) Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.

Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir."

EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Dünya Ekonomisi

2018 yılı boyunca dört kez faiz artıran Amerika Merkez Bankası FED'in, 2019 yılında 3 kez faiz indirimine gitmesi, uygulamakta olduğu varlık alım programını 2018 yılı Aralık sonu itibariyle sona erdiren Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB), duyurduğu yeni Uzun Vadeli Refinansman İşlemleri (TLTRO) programına Eylül ayında başlamasının ardından, 2019 yılında 1 kez faiz indirimi gerçekleştirmesi ve eski IMF Başkanı Christine Lagarde'nin yeni AMB Başkanı olarak atanması, Japonya Merkez Bankası ile İngiltere Merkez Bankası'nın herhangi bir faiz değişikliğine gitmemesi, Suriye iç savaşı ve akabinde çoğu ülkeyi etkileyen mülteci süreci ve İdlib gelişmeleri, ABD'de Trump'a yönelik azil süreci gelişmeleri, süregelen Brexit anlaşmazlığının ardından erken seçime giden İngiltere'nin, Brexit kararlılığıyla bilinen Boris Johnson'ın rahat hareket edecek çoğunluğu elde etmesiyle 31 Ocak 2020 itibariyle Avrupa Birliğinden resmen ayrılması, ABD'nin Suriye'den çekilme kararı alması, ABD-Çin müzakereleri ve aralarında kısmi anlaşma imzalamaları, İran'ın Irak'taki ABD elçiliğini vurması ardından iki ülke arasında yükselen tansiyon ile ilgili gelişmeler, ABD'nin İran'a ve Rusya'ya uyguladığı yeni yaptırımlar, gemi kriziyle başlayan İngiltere ile İran gerilimi, Sudan'da gerçekleştirilen askeri darbe, Golan Tepeleri tartışmaları, yükselen Hindistan-Pakistan gerilimi, İtalya'daki hükümet krizi, Hong Kong'da hükümete karşı yapılan eylemler, Şili'de gerçekleşen protestolar, Irak'ta hükümete karşı yapılan gösteriler, İran'da petrol zammı ile başlayan protestoların büyümesi, küresel olarak takip edilen Libya gelişmeleri ve Japonya'da gerçekleştirilen G-20 Zirvesi ile Fransa'da gerçekleştirilen G-7 Zirvesi, 2019 yılının takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler olarak gündemde yer aldı.

OPEC'in arz kısıntısına ek olarak Libya ve Venezuela'da oluşan arz aksaklıkları, ABD stoklarındaki sürpriz düşüş ve ABD yönetiminin bazı ülkelere İran'dan petrol alımı için sağladığı muafiyeti kaldıracağı yolundaki haberler ve Irak ile Libya gelişmeleriyle 2020'ye yükselerek giren petrol fiyatları, OPEC'in üretim azalışına devam etmeyeceğini açıklaması, millî petrol şirketi Saudi Aramco'ya ait tesislere saldırı sonrası Suudi Arabistan'ın üretimi eski seviyelerine getireceğini belirtmesi ve Korona virüsünün, seyahatlerin azalacağı beklentisini oluşturması ve bunun da petrol talebini düşüreceği beklentisiyle tekrar düşüşünü sürdürerek Ocak 2020'de varil başına 59 dolar seviyelerine kadar geriledi.

2019'un dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,1 büyüyen ABD, 2019 yılında ise geçen yıla göre yüzde 2,3 büyüdü. 2016'dan bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşen bu büyüme verisinde, Trump'ın politikalarıyla ithalatın 2009 yılından bu yana büyümeye en büyük katkısını yapmasına rağmen, tüketici harcamalarındaki keskin düşüşün

etkileri görülmüştür. 2019 yılı genelinde yüzde 2'lik artış hızı hedefinin altında kalan enflasyon verisi ise, gıda fiyatlarındaki düşüşe rağmen, yakıt fiyatlarındaki artışla Aralık ayında yüzde 2,3'e kadar yükselerek Ekim 2018'den bu yana en yüksek artış hızını yakaladı. Ocak 2019'da yüzde 4'e kadar yükselen işsizlik oranı ise Eylül ayında yüzde 3,5 oranına gerileyerek Aralık 1969'dan beri en düşük seviyesine gerilemesinin ardından, Aralık ayında da yüzde 3,5 seviyesini korudu. En son Aralık 2018 toplantısında, 25'er baz puan artışla, fonlama oranını 2,25-2,50 aralığına yükselten FED, Haziran toplantısında faizleri ayarlarken "sabırlı" hareket edileceği ifadesini çıkarmasıyla ve beklentilerin üstünde gelen büyüme verisiyle (2. çeyrek: yüzde 2), faizlerde indirim gideceği beklentisini güçlendirmesinin ardından, Temmuz ayı FOMC toplantısında, küresel gelişmeleri ve zayıf seyreden enflasyonu gerekçe göstererek 25 baz puanlık faiz indirimiyle fonlama oranını yüzde 2,00 – 2,25 aralığına çekmişti. Böylece FOMC, 10 yıldan bu yana ilk kez faiz indirimine giderek 2015 sonunda başladığı sıkılaştırma döngüsüne ara vermiş oldu. Toplantıda ayrıca bilanço daraltılmasına 1 Ağustos itibariyle son verileceği ifade edilmişti. Eylül toplantısında ise, ekonominin gücünün korunması ve risklere karşı güvence yaratılması amacıyla uygulandığını belirterek 25 baz puan daha faiz indirimi gerçekleştirdi ve fonlama faizini yüzde 1,75 – 2,00 aralığına çekti. Ekim ayında, faiz indirimlerine ek olarak, 15 Ekim itibariyle aylık 60 milyar dolarlık tahvil alımını da başlatarak parasal genişleme adımına da geçen FED, Ekim ayı toplantısında da, büyüme ve istihdam piyasasındaki güçlü durumu vurgulanarak, ancak enflasyonist baskıların devam ettiğini de belirterek, 25 baz puanlık bir indirim daha gerçekleştirdi ve fonlama faiz aralığını yüzde 1,5 – 1,75 seviyesine çekti. Aralıkta gerçekleştirdiği yılın son toplantısında herhangi bir değişikliğe gitmeyen FED, böylece 2019 yılını toplamda 3 faiz indirimiyle tamamlamış oldu. Ocak 2020'de gerçekleştirdiği son toplantısında da yine herhangi bir değişikliğe gitmedi.

2019 yılı dördüncü çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 1 ile, 2013 4. çeyrekte beri en yavaş büyümesini gerçekleştiren Euro Bölgesi ise, 2019 yılı tamamında yüzde 1,4 büyüdü. Ocak ayında yüzde 7,8 olan işsizlik oranını ise, yıl içinde düşürmeye devam ederek Aralık ayında, 2008 Mayıs'tan beri en düşük seviyesine düşürerek, yüzde 7,4 olarak gerçekleştirdi.

Ocak 2019'da enerji fiyatlarındaki kaybın tekrar yaşanmasıyla enflasyon artış hızı yüzde 1,4'e kadar gerilemesinin ardından, enerji fiyatlarının daha da düşmesiyle Ekim ayında beklenmedik bir şekilde yıllık yüzde 0,7 artış hızına kadar gerileyen Euro Bölgesi'nde, Aralık ayında toparlamaya başlayan enerji fiyatlarıyla enflasyon artış hızı yüzde 1,3 seviyesine yükseldi. Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan ve 2018 yılında faizlerde herhangi bir değişiklik yapmayan Avrupa Merkez Bankası (AMB), 2018 Aralık ayında varlık alım programını sonlandırmıştı. 2019 yılı toplantılarında da Eylül ayına kadar faizlere dokunmayan AMB, Temmuz ayı toplantısındaki açıklamalarında yeni gelişmeleri politikaların incelendiğini belirterek güvercin sinyaller vermesinin ardından, Eylül ayında düşen enflasyonu işaret etti ve mevduat faizini beklentiler dahilinde 10 baz puan düşürerek, eksi yüzde 0,4'ten eksi yüzde 0,5'e indirdi ve 1 Kasım'dan itibaren her ay 20 milyar Euro'luk tahvil alacağını ve tahvil alımlarının gerektiği sürece devam edeceğini açıklamıştı. Bu kararının ardından 2019 yılının kalan toplantılarında herhangi bir değişikliğe gitmeyen AMB, 2020 yılının ilk toplantısı olan Ocak ayı toplantısında da değişiklik yapmadı.

IMF, Ocak ayında yayımladığı **Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda**, ticaret gerilimlerinin küresel ekonomik büyüme için temel risk unsuru olmaya devam ettiğini belirterek, küresel büyümenin 2018 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 beklendiğini kaydetmişti. Raporunda 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 kaydedilmişti. Nisan ayında yayınladığı revize raporda, küresel büyümede yavaşlama ve kırılmalıklar yaşanacağı beklentisiyle IMF, büyüme tahminlerini 2019 için yüzde 3,5'ten yüzde 3,3'e çektiğini duyurmuştu ve 2020 yılı büyüme tahminlerini de 3,6 seviyesinde sabit bırakmıştı. Gelişmiş ekonomilere ilişkin büyüme tahmini 2019 için yüzde 2 seviyesinden 1,8'e çekilirken, 2020 için yüzde 1,7 ile sabit tutulmuştu. Temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ticaret ve Brexit konularında atılabilecek yanlış politik adımların tahmin edilen ekonomik sıçramayı rayında çıkarabileceği uyarısında bulunarak, küresel büyüme tahminlerini 0,1 puan düşürerek, 2019 için yüzde 3,2, 2020 için yüzde 3,5 büyüme beklendiğini açıklamıştı. Ekim ayına yayımladığı raporunda, küresel ekonomik büyüme beklentisini bu yıl için yüzde 3,2'den yüzde 3'e, 2020 için de yüzde 3,5'ten yüzde 3,4'e çektiğini belirtmişti. Düşüşün artan ticaret ihtilaflarının bir sonucu olduğu belirtilen raporda, ayrıca ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler, küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmişti.

Ocak 2020'de yayımlanan son raporda ise, küresel ekonomik büyümenin 2019 için yüzde 3'ten 2,9'a, 2020 için 3,4'ten 3,3'e ve 2021 için 3,6'dan yüzde 3,4'e çekildiği belirtildi. Büyümede aşağı yönlü revizyonun, özellikle Hindistan olmak üzere, birkaç gelişmekte olan piyasada ekonomik faaliyetlere yönelik olumsuz gelişmeleri yansıtmakta olduğu ifade edilen raporda söz konusudurumun büyüme beklentilerinin yeniden değerlendirilmesine yol açtığı kaydedildi.

OECD, 2018 Kasım ayında ikincisini yayımladığı **"Ekonomik Görünüm Raporu'nda** dünya ekonomisinin "yumuşak inişe" hazır görüldüğünü belirterek, 2019'a ilişkin büyüme tahminini 0,2 puan düşürüp yüzde 3,5'e çekmişti. Kuruluş, dünya ekonomisi için 2020 büyüme tahminini de yine yüzde 3,5 olarak açıklamıştı. Kuruluş, Mart ayında yayınladığı **"Orta Düzeyde Ekonomik Görünüm Raporu'nda** ise, Çin ve Avrupa'daki ekonomik yavaşlamanın ve dünya ticaretinin zayıflığının küresel ekonomiyi riske sokan iki faktör olduğunu vurgularken, küresel ekonomik büyüme tahmini 2019 için 0,2 puan düşürülerek yüzde 3,3, 2020 için de 0,1 puan azaltılarak yüzde 3,4'e çekildi. Mayıs ayında yayımlanan **"Ekonomik Görünüm Raporu'nda** ise, artan küresel ticari gerilimlerin etkili olduğu belirtilirken, ticaret ve yatırımların özellikle Avrupa ve Çin'de sert bir şekilde düştüğü, iş ve tüketici güvenlerindeki düşüşle politikaların belirsizliğini koruduğu vurgulanarak, 2019 için küresel ekonomik büyüme tahminini yüzde 3,2'ye çekmişti. Eylül ayında yayımladığı raporunda ise, Mayıs ayında yayımladığı raporunu güncellemiş ve ticaret anlaşmazlıklarının küresel büyüme ivmesini finansal kriz döneminde görülen seviyelere indirdiğini ve hükümetlerin uzun vadeli zarardan kaçınmak için gerekli çabayı göstermediğini belirterek, bu yılki büyüme beklentisini yüzde 3,2'den yüzde 2,9'a çekti. Örgüt, 2020 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini ise 3,4'ten 3'e düşürmüştü. Son olarak Kasım ayında yayımladığı ikinci **"Ekonomik Görünüm Raporu'nda**, küresel ekonomik görünümün kırılma olduğu belirtilerek, konjonktürel krizin sağlamaştığına dair işaretlerin arttığı bildirildi. Raporunda, dünya ekonomisi için Eylül ayında yayımlanan ara rapordaki yüzde 2,9'luk 2019 büyüme tahmini korunurken, yüzde 3'lük 2020 büyüme öngörüsü ise yüzde 2,9'a düşürüldü.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayınladığı **"Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nun** 2019 yılı Ocak ayı yayınında, 2019 sonuna ilişkin küresel büyüme tahmininin yüzde 3'ten yüzde 2,9'a çekildiğini bildirmişti. Raporunda, 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 kaydedilmişti. 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 2019'da yüzde 2 seviyesinde büyüme kaydetmesinin beklendiği aktarılmıştı. Haziran ayında yayımladığı raporda, ticari anlaşmazlıklar, mali zorluklar ve zengin ülkelerdeki ekonomide beklenmedik düzeyde yavaşlamaları işaret ederek, 2019 küresel büyüme tahmini yüzde 2,9'dan yüzde 2,6'ya çekti.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisinde; global piyasalar, kurdaki dalgalanmalar, Suriyeli mülteci süreci, Suriye ve Irak'a düzenlenen sınır ötesi hareketler, terör ile süren mücadele, S-400 gelişmeleri ve akabindeki gelişmeler, Doğu Akdeniz gelişmeleri, tek hanelere kadar gerileyen enflasyon oranları ve TCMB'nin bu düşüşe dayanarak faiz indirimi adımları, Temmuz ayında son 17 yılın en yüksek 12 aylık cari fazlasına ulaşılması, açıklanan yeni reform paketi ile Eylül ayında açıklanan Yeni Ekonomi Programı (YEP), yerel seçimler ve sonuçları, Türkiye'nin, Suriye'nin kuzeyinde gerçekleştirdiği Barış Pınarı Harekatı ve bunun küresel piyasalara yansımaları, akabinde ABD ile imzalanan 13 maddelik metin ve Rusya ile imzalanan 10 maddelik mutabakat muhtırası, Libya ile imzalanan deniz yetkisi alanlarının sınırlandırılmasına ilişkin mutabakat muhtırası ve Libya'ya asker gönderilmesine ilişkin tezkerenin TBMM'de kabul edilmesi 2019 yılı içinde önemli ekonomik ve siyasi gündem maddeleri arasında yerini aldı.

Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ilk çeyreğinde geçen senenin aynı çeyreğine göre yüzde 2,3 daralan Türkiye ekonomisi, 2. çeyrekte yüzde 1,6 daralırken 3. çeyrekte yüzde 0,9 büyüdü. İlk iki çeyrekte düşüş gerçekleştiren hizmetler ve sanayi sektörlerin artış eğilimine geçmesi, 3. çeyrekte büyüme rakamına pozitif olarak yansdı.

Ocak ayında yüzde 14,7 seviyesine yükselen işsizlik oranı, Mayıs ayında yüzde 12,8'e gerilemesinin ardından, Kasım ayında yüzde 13,3' olarak gerçekleşti. Eylül ayında yıllık yüzde 9,26 artış hızı ile Temmuz 2017'den beri ilk defa tek haneye düşmesinin ardından, Ekim ayında da yüzde 8,55'e kadar gerileyen TÜFE, Aralık ayında yüzde 11,84'e, 2020 Ocakta ise yüzde 12,15'e kadar yükseldi. ÜFE ise yüzde 8,84 olarak açıklandı. Aylık ve yıllık en yüksek artışlar sırasıyla yüzde 4,88 ve yüzde 42,21

ile çeşitli mal ve hizmetler grubu ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TCMB, yayınladığı Fiyat Gelişmeleri-Ocak Raporu'nda, enflasyondaki yükselişte, gıda fiyatlarındaki gerilemeye rağmen, bir önceki yılın aynı dönemindeki düşük baz etkisinin enerji enflasyonuna belirgin bir artış olarak yansımından kaynaklandığı belirtildi.

2018 Eylül ayındaki toplantısında, politika faizini (1 hafta vadeli repo ihale faizi) 6,25 puan arttırarak yüzde 24'e yükselten TCMB, 2019 yılı ilk yarısında faizlerde değişikliğe gitmezken, Haziran ayındaki toplantısında gelecek aylarda faiz indirimi yapacağı sinyalinin vermişti. Temmuz ayındaki toplantısında ise, düşen enflasyon rakamlarından da destek alarak, politika faizini beklentilerin üstünde 425 baz puan azaltışla yüzde 24'ten yüzde 19,25'e indirerek 2015 Şubat'tan sonra ilk kez indirime gitmişti. Önümüzdeki dönemde net ihracatın büyümeye katkısını sürdüreceği; enflasyondaki düşüş eğilimi ve finansal koşullardaki kısmi iyileşmeyle birlikte ekonomideki kademeli toparlanmanın devam edeceğini belirten TCMB, diğer faizlerde değişikliğe gitmemişti. Enflasyonun Ağustos ayında da düşüşünü sürdürerek yüzde 15,01 ile son 15 ayın en düşük seviyesine inmesinin ardından TCMB, beklentilere paralel olarak Eylül ayında da indirime gitmiş ve son dönemde açıklanan verilerin, iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanma eğiliminin devam ettiğini belirtilip, politika faizini 325 baz puan indirerek yüzde 16,50'ye çekmişti. Faiz indiriminin ardından, finansal istikrarı desteklemek amacıyla yabancı para mevduat/katılım fonlarına uygulanan zorunlu karşılık oranlarının tüm vade dilimlerinde 100 baz puan artırımına gitmişti. Enflasyonun Eylül ayında tekrar tek hanelere gerilemesiyle banka, Ekim ayındaki son toplantısında, enflasyon görünümünü etkileyen tüm

unsurları dikkate alarak, politika faizinin 250 baz puan indirilmesine karar verdiğini açıklayarak, politika faizini 250 baz puan indirimle, yüzde 16,50'den yüzde 14'e düşürmüştü. Banka ayrıca yaptığı açıklamada; rekabet gücündeki gelişmelerin olumlu etkisi sürerken küresel büyüme görünümündeki zayıflama dış talebi kısmen yavaşlatmakta olduğunu, önümüzdeki dönemde net ihracatın büyümeye katkısının azalarak da olsa süreceğini, enflasyondaki düşüş eğiliminin ve finansal koşullardaki iyileşmeyle birlikte ekonomideki kademeli toparlanmanın devam edeceğini öngördüğünü belirtmişti. Aralık ayında gerçekleştirdiği toplantısında da son dönem ilişkin verilerin iktisadi faaliyetteki toparlanma eğiliminin devam ettiğini gösterdiğini belirtti ve politika faizini 200 baz puan düşürerek yüzde 12 seviyesine çekti. Böylece 2019 yılını toplamında 1200 baz puanlık indirimle kapatan TCMB, Ocak ayında son toplantısında ise; enflasyon başta olmak üzere makroekonomik göstergelerdeki iyileşmenin, ülke risk primindeki düşüşü desteklediğini ve maliyet unsurları üzerindeki baskıların sınırlandırılmasına katkıda bulunduğunu belirterek politika faizini 75 baz puan daha düşürerek yüzde 11,25'e indirdi.

Aralık ayında dış ticaret açığı, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 57,6 artarak 4 milyar 325 milyon dolara yükseldi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 6,4 artarken, ithalat ise yüzde 14,9 oranında arttı. 2019 yılında ise dış ticaret açığı bir önceki yıla göre yüzde 43,5 azalarak 55 milyar 126 milyon dolardan, 31 milyar 174 milyon dolara geriledi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2018 yılında yüzde 75,3 iken 2019 yılında yüzde 84,6 oldu.

2018 Ağustos ayında, yükselen dış fonlama riski ile beraber mali koşulların sıkılaşması ve para biriminin zayıflamasının enflasyonun yükselmesine ve büyümenin gerilemesine sebep olabileceğini ifade eden **Moody's**, Türkiye'nin kredi notunu "Ba2"den "Ba3"e düşürmüş ve not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirmişti. 2019 Şubat ayında yayımladığı raporda, Türkiye'de enflasyonun yakın vadede politika gevşemesine izin verecek derece hızlı bir şekilde azalmasının beklenmediği tahminine yer verirken, Türkiye ekonomisinin bu yılın sonunda yüzde 2,0 seviyesinde daralmasının, 2020 yılı sonunda ise yüzde 3 büyümesinin öngörüldüğünü kaydetmişti. Nisan ayında yayımladığı raporunda da bu tahminlerini koruyan kurum, Haziran ayında ise ödemeler dengesi krizinin artmaya devam etmesini göstererek, Türkiye'nin kredi notunu "Ba3"ten "B1"e düşürüp, görünümü "negatif"te tuttu. Kasım ayındaki son raporunda ise, Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisinin yukarı yönlü revize edilerek 2019 için yüzde eksi 2'den yüzde 0,2'ye, 2020 için de yüzde 2'den yüzde 3'e yükseltildiği ve 2021'de ise yüzde 3 büyüme öngörüldüğü bildirildi. Raporda, yukarı yönlü revizeye gerekçesine ilişkin, "Türkiye'de büyüme ivmesi önceden beklenenden daha hızlı şekilde gerçekleşiyor. Türkiye'de büyüme ivmesinin iyileşmesinde büyüme dostu mali politikalar etkili oldu." ifadelerine yer verildi. Aralık ayındaki son değerlendirmesinde ise, Türkiye'nin kredi notunda herhangi bir güncellemeye gitmeyerek, kredi notunu "B1", not görünümünü ise "negatif" olarak sabit bıraktı.

2018 Aralık ayında Türkiye büyüme tahminini 2019 için yüzde 1,2'den 0,6'ya ve 2020 tahminini yüzde 3,9'dan yüzde 3,1'e düşüren ve düşüşün nedenlerini uzun bir süre devam edecek trendin altında büyüme ve yüksek enflasyon olarak gösteren **Fitch Ratings** (Fitch), Mart ayında yayımladığı "**Küresel Ekonomik Görünüm Raporu**"nda, ekonomik toparlanmanın yavaş olacağını, düşük büyüme ortamında tutarlı para

ve mali politika ayarlamalarını sürdürmenin ekonomik politikada kredibilite açısından temel bir ölçüt olduğunu belirterek, 2019 yılı büyüme tahminlerini raporunda %1,1 daralma olarak revize ettiklerini bildirmişti. Aynı raporda, 2020 yılı için ise Türkiye'nin ekonomik performansının iyileşerek, ekonominin yüzde 3,1 büyüme kaydetmesinin öngörüldüğü belirtilmişti. 2018 Temmuz ayında, enflasyondaki sıçrama ve cari açığı artırış nedeniyle makro ekonomik istikrar üzerindeki aşağı yönlü risklerin kuvvetlendiğini vurgulayarak, Türkiye'nin kredi notunu "BB+"dan "BB"ye düşüren, görünümü ise "durağan"dan "negatif"e çeviren uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu, 2019 Mayıs ayında da not görünümünde ve Mart ayı büyüme beklentilerinde değişikliğe gitmedi. Haziran ayında ise Türkiye'nin kredi notunun "BB"den "BB-" seviyesine düşürüldüğünü, not görünümünün "negatif" olduğunu bildirdi. Kredi notunun indirilmesinin nedenleri arasında, Merkez Bankası ile ilgili son gelişmeler, ekonomideki dengelenme için beklenen büyümenin gecikmesi, enflasyonun düşürülmesinde gecikme ve Türkiye'nin Rusya'dan aldığı S-400 hava savunma sistemlerinin teslimatının ABD yaptırımları riski taşınması gösterildi. Yine Haziran ayında, Türkiye ekonomisinde, cari işlemler açığındaki daralmanın, TCMB'nin döviz rezervlerine artış yönünde yansımaları olmadığını belirterek, 2019 yılında yüzde 1,1 daralma beklediklerini açıklayan kuruluş, Ekim ayındaki son raporunda, 2. çeyrekte beklentiden daha iyi büyümesi nedeniyle en somut büyüme revizyonlarının Türkiye'de olduğunu kaydetti ve Türkiye'nin 2019 yılı büyüme beklentisini - % 1.1'den - % 0.3'e yukarı yönlü revize etti. Kasım ayındaki değerlendirmesinde ise, Türkiye'nin kredi notunu "BB-" olarak teyit ederek görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize etti.

Aynı raporunda, Temmuz ayından beri aşağı yönlü risklerde bir rahatlama olduğunu belirten kuruluş, bu rahatlama ise, cari işlemler dengesinin

iyileşmesi, döviz rezervlerinin artması, ekonomik büyümenin devam etmesi, enflasyonun düşmesi, faiz oranlarının aşağı çekilmesine rağmen Türk lirasının değer kazanması, daha destekleyici küresel finansman koşullarının oluşması ve ABD'nin Suriye ile ilgili Türkiye'ye yönelik aldığı yaptırım kararının kaldırılması olarak sıraladı.

Diğer bir uluslararası derecelendirme kuruluşu olan **Standart&Poor's** (S&P) ise, son olarak 2018 Ağustos ayında liranın zayıf seyretmesinin, yüksek enflasyonunun ve yüksek cari açığın Türkiye'nin kırılan olmasında ana faktör olduğuna dikkat çekerek, Türkiye'nin yabancı para cinsinden kredi notunu "BB-"den "B+"ya düşürüp, görünümü 'durağan' olarak teyit etmişti. 2019 Şubat ayında yaptığı değerlendirmede ise, herhangi bir değişikliğe gitmeyerek, Türkiye'nin yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu "B+" ve yerel para cinsinden uzun vadeli kredi notunu "BB-" olarak teyit etti. Görünümü de "durağan" olarak tekrarlamıştı. Aynı değerlendirmesinde kuruluş, Türkiye'nin ekonomik büyümesinin projeksiyonların ötesinde kayda değer şekilde zayıflaması halinde notları düşürebileceğini de belirten S&P, Türk ekonomisinin bu yıl yüzde 0,5 daralmasını beklediklerini de vurgulamıştı. Ağustos ayında not görünümü ve büyüme tahmininde herhangi bir değişikliğe gitmeyen kurum, Türkiye ekonomisinin gelecek yıl için yüzde 3 genişlemesinin beklendiğini belirtmişti. 2020 Şubat ayındaki son değerlendirmesinde de kredi notunu "B+"da, görünümü de "durağan" olarak teyit eden kuruluş, Türkiye'nin bu yıl yüzde 3,5, gelecek yıl yüzde 3,3 büyüyeceğini tahmin ederken, enflasyon tahmini ise bu yıl için yüzde 11,3, gelecek yıl için yüzde 9 oldu.

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	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Büyüme	0,0	3,0	0,2	3,0	3,3	3,0	0,5	5,0
Enflasyon	16,5	11,0	13,5	12,0	15,8	13,2	12,0	8,5
İşsizlik	-	-	13,8	13,7	13,5	13,2	12,9	11,8
Cari Denge/ GSYH	-0,8	-3,1	-0,6	-7,2	0,3	-0,7	-2,9	-1,2

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2019 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 7,8 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, Gayrimenkul Borsası'nın kurulacak olması ve kamu bankaları tarafından konut kredisi faiz oranlarının 0,79'a kadar düşmesi de sektör tarafından yakından takip edildi.

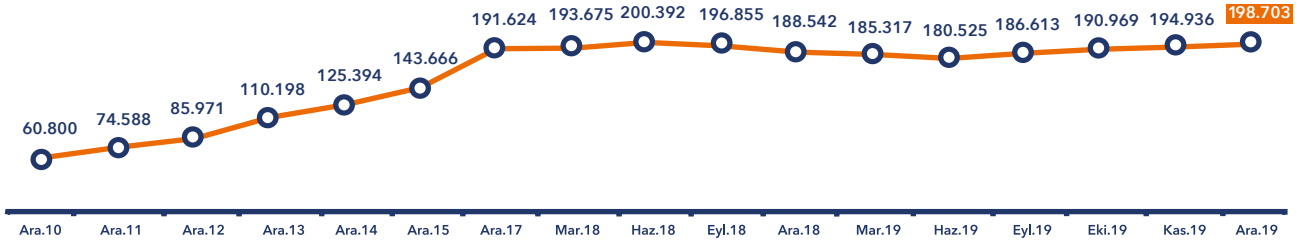
Sektör açısından önem arz eden bir veri olan **İnşaat Ciro Endeksi**, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 2,6 oranında arttı.

2019 Ocak-Eylül döneminde **Yapı Ruhsatı** verilen yapıların yüzölçümü yüzde 58 oranında azalış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m² iken; bunun 20,3 milyon m²'si konut, 17,1 milyon m²'si konut dışı ve 8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2019 Ocak-Eylül döneminde **Yapı Kullanım İzni** verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 7,2 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 111,4 milyon m² iken; bunun 62,7 milyon m²'si konut, 25,4 milyon m²'si konut dışı ve 23,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

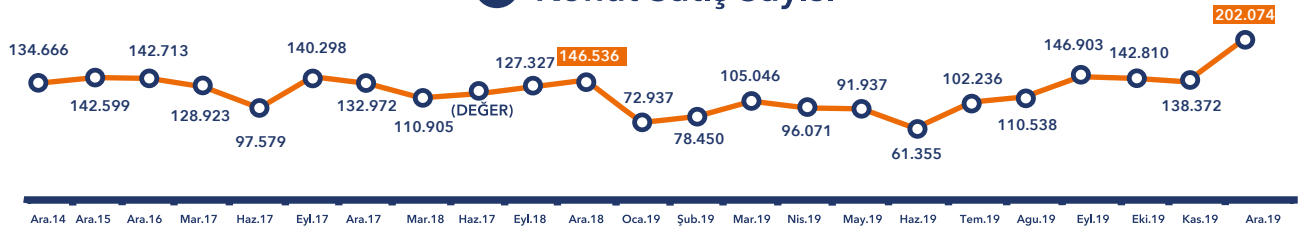
Konut kredileri hacmi ise Aralık sonu itibarıyla, 199 milyar TL seviyesine yükseldi ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 7,49 oldu.

Konut Kredisi (mn TL)



Türkiye genelinde **konut satışları** Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,7 artış göstererek 202.074 adet olarak gerçekleşti. 2019 yılında toplam 1.348.729 adet konut satıldı. Yıl boyunca yabancılara satılan konut sayısı ise geçen yıla kıyasla yüzde 14,7 oranında artış gösterdi.

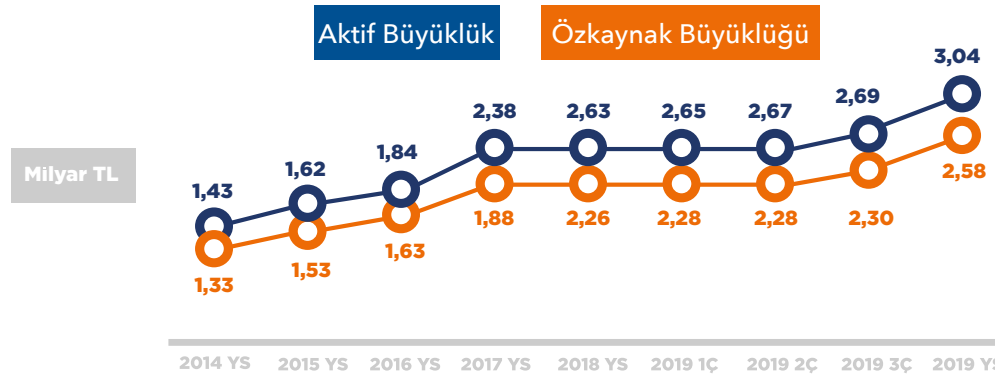
Konut Satış Sayısı

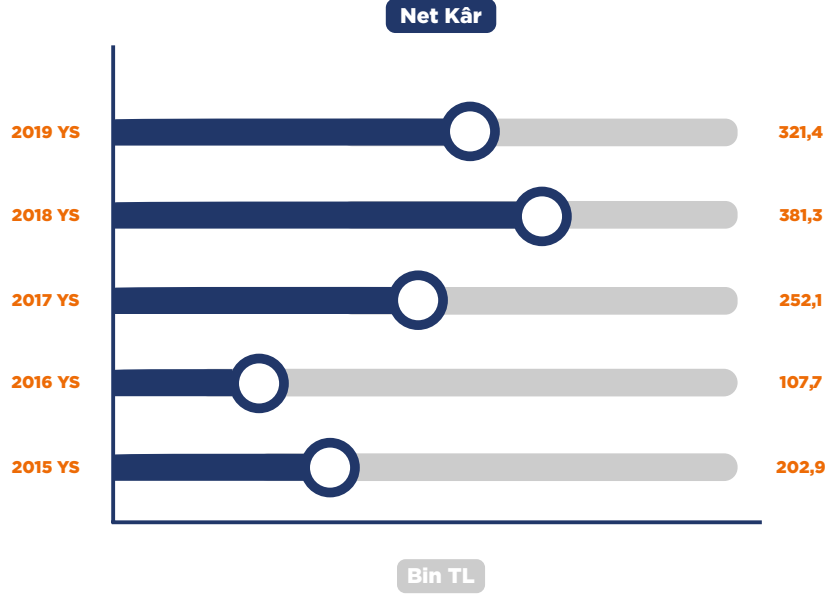


Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 117,10 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2019 yılı Kasım ayında 2.886,47 TL/m² olarak yansdı.

Finansal Performans

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Hasılat	129.978.874	319.158.974
-Konut Satış Gelirleri	71.657.271	252.924.725
-Kira Gelirleri	54.617.196	61.000.045
-Finansal Gelirler	3.704.407	5.234.204
Satışların Maliyeti	(42.155.655)	(216.626.386)
-Konut Satış Maliyeti	(39.783.010)	(210.353.577)
-Diğer Maliyetler	(2.372.645)	(6.272.809)
Brüt Kar	87.823.219	102.532.588
Genel Yönetim Giderleri	(15.141.458)	(12.811.718)
Satış – Pazarlama Giderleri	(4.993.522)	(4.671.801)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.288.368	6.316.561
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(481.752)	(1.861.940)
Faaliyet Karı	69.494.855	89.503.690
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	262.434.998	306.881.143
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	331.929.853	396.384.833
Finansal Giderler	(10.521.639)	(15.039.947)
Vergi Öncesi Dönem Karı	321.408.214	381.344.886
Net Dönem Karı	321.408.214	381.344.886
Bilanço Verileri (TL)	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Aktifler	3.039.209.130	2.632.793.393
Özkaynaklar	2.578.219.682	2.261.618.820
Finansal Borç	433.407.135	314.624.202
Temel Rasyolar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal Borç / Özkaynaklar	%16,8	%13,9
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%84,8	%85,9
Ortalama Aktif Karlılık	%11,3	%15,2
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%13,2	%18,4





2019 GERÇEKLEŞMELER & 2020 HEDEFLER

Şirketimiz, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının ve mevcut konut satışlarının yaptığı katkı ile yılsonunda 321 milyon TL net kar açıklamış ve 2,6 milyar TL özkaynak ve 3 milyar TL aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirketimizin ortalama özkaynak karlılık oranı, %13,24 olarak gerçekleşirken, bu yıl için %12 olarak öngörülen ortalama aktif karlılık oranı ise %11,3 olarak gerçekleşmiştir.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2019 yılsonunda elde ettiği toplam brüt hasılat rakamı 130 milyon TL, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 2,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketimizin, portföyünde yer alan ofis ve otel binalarından elde ettiği kira gelirleri, geçen yılsonuna göre %17,5 oranında artırarak 71,6 milyon TL rakamına yükselmiştir.

2019 yılı boyunca yatırımlarına ve stratejik portföy yönetimi çerçevesinde çalışmalarına devam eden Şirketimizin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamındaki Halk Ofis Kuleleri'nin inşasına devam edilirken, diğer yandan Bizimtepe Aydos ve Şehristan Konutları'nda dairelerin anahtar teslimleri büyük oranda tamamlanmıştır.

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, 2020 yılında yaklaşık % 8 oranında ortalama aktif karlılığa ulaşacağı öngörülmektedir.

Saygılarımızla,

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

01 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019 ŞİRKET FAALİYETLERİ

1 - Portföye İlişkin Çalışmalar

2019 Ocak-Aralık ara hesap dönemi içerisinde Şirketimiz portföyüne ve Şirket faaliyetlerine ilişkin yapılan çalışmalar aşağıdaki gibidir:

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.

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

Şirketimizin, 2016 yılında Er Konut A.Ş. ortaklığı ile hayata geçirdiği Erzurum Yakutiye merkezli "Şehristan Konutları" ile Vakıf GYO A.Ş. ortaklığı ile hayata geçirdiği İstanbul Sancaktepe merkezli "Bizimtepe Aydos" projelerinin yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır.

Şirketimiz portföyünde "Bahçelievler 2" taşınmazının, 01.04.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, ilk yıl aylık 43.000.-TL +KDV bedel ile 5 yıllık süre için İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş.'ne kiralanmasına, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Mart ayı 12 aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan kreş niteliğindeki gayrimenkul, 10.04.2019 tarihinden itibaren, aylık 29.000.-TL+KDV bedel ile Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ne Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Haziran ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50-%50) ile hayata geçirilen Bizimtepe Aydos Projesi bünyesinde yer alan depolu işyeri niteliğindeki gayrimenkul, 01.06.2019 tarihinden itibaren, aylık 15.500.-TL+KDV bedel ile Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek kiralanmıştır. Kiracının, KDV ve tekel ürünleri hariç, aylık cirosunun %4'ü, belirlenen aylık kira bedelini aşması halinde kira bedeli olarak ciro dikkate alınacaktır. Kira sözleşmesi 10 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Mayıs ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin Vakıf GYO ortaklığı ile hayata geçirdiği Bizimtepe Aydos projesinin 2015 yılından bu yana çalışılan satış pazarlama danışman firması Aremas Gayrimenkul Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. ile olan işbirliği, sözleşme süresinin dolmuş olması sebebi ile Mayıs ayında sonlandırılmıştır.

Ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye 15.04.2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kiralanmış ve mevcut sözleşmede yıllık kira artış oranı (ÜFE+TÜFE)/2 olan, Kocaeli Şekerpinar A Blok ile ilgili olarak; Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda, 01.05.2019 - 30.04.2020 kira dönemi ile sınırlı olmak üzere; 12 ay boyunca aylık kira bedelinin, bir önceki dönem kira bedeline göre %15 oranında

artış uygulanarak, 665.869,22-TL olarak belirlenmesi hususunda ek protokol sözleşmesi imzalanmıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan depolu işyeri niteliğindeki gayrimenkul, 01.06.2019 tarihinden itibaren, aylık 1.800.-TL+KDV bedel ile bir gerçek kişiye Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 3 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Mayıs ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki gayrimenkul, 10.07.2019 tarihinden itibaren, aylık 2.100.-TL+KDV bedel ile bir gerçek kişiye Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Haziran ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi 250 Ada 10 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde Halk GYO (%50) – Er Konut (%50) Adi Ortaklığı tarafından yürütülmekte olan Şehristan Konutları projemizde yer alan ve ekspertiz bedeli 55.431.795,19 TL+ KDV olan 175 adet konut ile ekspertiz bedeli 913.315,20 TL+ KDV olan 1 adet ticari gayrimenkulün, Adi Ortaklık tarafından Er Konut AŞ'ne satış işlemi sonucunda Şirketimize düşen alacak tutarı karşılığında, mülkiyeti Er Konut AŞ'ne ait, ekspertiz değeri toplam 28.556.000,00-TL (KDV Dahil) takdir edilmiş olan 8 adet arsa nitelikli taşınmazın, bu ekspertiz tutarı üzerinden Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki gayrimenkul, 01.11.2019 tarihinden itibaren, aylık 2.800.-TL+KDV bedel ile bir gerçek kişiye Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Ekim ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki 2 adet gayrimenkul, 30.12.2019 tarihinden itibaren, aylık 8.500.-TL+KDV bedel ile Remax Arge – Akatlı Grup Gayrimenkul Taahhüt İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret Ltd.Şti.'ne Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Kasım ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (%50/%50) ile hayata geçen Bizimtepe Aydos projesi bünyesinde yer alan işyeri niteliğindeki 6 adet bağımsız bölüm (toplam net alan 159,49 m2), 22.01.2020 tarihinden itibaren, aylık 4.800.-TL+KDV bedel ile bir gerçek kişiye Vakıf GYO A.Ş. ile müşterek olarak kiralanmıştır. Kira sözleşmesi 5+5 yıllık süre için olup, yeni dönem (yıllık) kira artışının, her yıl Aralık ayında, 12 aylık (TÜFE+ÜFE) ortalaması oranında uygulanmasına karar verilmiştir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yılsonu değerlendirme süreçleri tamamlanmıştır.

2 - FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN ÇALIŞMALAR

1.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) (TRDHVKA32012)	100.000.000	TL	09.10.2019	10.03.2020	Dönemsel Getiri / %5,8684 Yıllık Basit Getiri / %14,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52010)	185.000.000	TL	17.12.2019	12.05.2020	Dönemsel Getiri / %4,3898 Yıllık Basit Getiri / %10,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62027)	75.000.000	TL	07.01.2020	02.06.2020	Dönemsel Getiri / %4,3898 Yıllık Basit Getiri / %10,90	Nitelikli Yatırımcı

2.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) (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) (TRDHVKA1831)	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
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
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA81928)	180.000.000	TL	16.04.2019	20.08.2019	Dönemsel Getiri / %7,8534 Yıllık Basit Getiri / %22,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91927)	75.000.000	TL	21.05.2019	17.09.2019	Dönemsel Getiri / %7,6616 Yıllık Basit Getiri / %23,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA1914)	205.000.000	TL	20.08.2019	17.12.2019	Dönemsel Getiri / %5,7054 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12022)	75.000.000	TL	17.09.2019	07.01.2020	Dönemsel Getiri / %4,5720 Yıllık Basit Getiri / %14,90	Nitelikli Yatırımcı

3. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	2.000.000.000.-TL 14.11.2019 / 65-1495	260.000.000	TL
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 19.12.2019/75-1644	-	TL

23 Temmuz 2019 tarihinde, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş., Şirketimize ilişkin yürüttüğü kredi derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizi "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) A1+, her iki not görünümünü ise "stabil" olarak belirlemiştir.

3 - GENEL KURUL, SERMAYE ARTIRIMI VE ESAS SÖZLEŞME ÇALIŞMALARI

Yönetim Kurulumuzun 11.03.2019 tarihli kararı ile Şirketimizin 2018 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 9 Nisan 2019 Salı günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 08.04.2019 tarih ve 43323580 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Aysin Yazgan Bilgin gözetiminde %79,76 katılım oranı ile yapılmıştır.

İlgili Genel Kurul kararları ise 30.04.2019 tarihinde tescil edilmiş, 07.05.2019-9823 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Toplantıda;

- 2018 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kararı onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.000.000.-TL ortaklarımızı 17.04.2019 tarihinde dağıtılmıştır.

- 09.04.2019 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 70.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmıştır ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 22.05.2019 tarihinde sermaye artırım

başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırımı ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 13.06.2019/34-774 tarih ve sayılı Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırım işlemlerine 20.06.2019 tarihi itibarıyla başlanmıştır.

- Yeni sermaye bilgisi içeren Şirket Esas Sözleşmesi 21.06.2019 tarihinde tescil edilmiş ve 27.06.2019 tarih / 9857 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 04.12.2019 tarihli kararı doğrultusunda, esas sözleşmenin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yer alan kayıtlı sermaye süresinin uzatılmasına ve Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının, doğabilecek ihtiyaçlar çerçevesinde, 1.500.000.000.-TL'den, 2.500.000.000.-TL'ye yükseltilmesine ilişkin tadillerin onayları için Sermaye Piyasası Kurulu ile Ticaret Bakanlığı'na başvurular yapılmıştır. Başvurumuz, Şirketimize iletilen 24.12.2019 tarihli Kurul ve 06.01.2020 tarihli Bakanlık yazıları ile, 6 ay içinde Şirketimiz Genel Kurulu tarafından karara bağlanması koşulu ile onaylanmıştır.

4 - KURUMSAL YÖNETİM ÇALIŞMALARI

Dönem içerisinde;

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.

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 21.02.2019 tarihli kararı ile Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Ali Cebeci, Ücretlendirme Komitesi Üyesi; 10.06.2019 tarihli kararı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Mehmet Emin Özcan Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Tespiti Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi Başkanı; 20.06.2019 tarihli kararı ile Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Dursun Ali Kılıçlı Kurumsal Yönetim Komite Üyesi ve 28.06.2019 tarihli karar ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri II No:17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 6. Maddesi 5. Fıkrası kapsamında iletmış olduğu 28.06.2019 tarih ve 12233903-340-13E-8749 sayılı izin yazısı ile azami 1 yıl süreli geçerli olmak üzere Bağımsız Üye olarak

atanan Sayın Mevlüt Uysal Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Riskin Erken Tespiti Komite Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi çalışma esasları, Yönetim Kurulu'nun 19.09.2019 tarihli kararı ile güncellenmiş olup, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/788372> linkinde ve Şirketimiz internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" sayfasının "Kurumsal Yönetim" sekmesinde pay sahiplerimizin ve kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin Şirketimize ilişkin yürüttüğü derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizin 2018 yılında "92,74" olarak belirlenen kurumsal yönetim derecelendirme notu "93,07" olarak teyit edilmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,90, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,17, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,72 şeklindedir.

İLİŞKİLİ TARAFLARLA GERÇEKLEŞTİRİLEN 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 2019 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 71.657.271.-TL'dir. 31 Aralık 2019 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 74.291.400.-TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönem sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 32.201.798.-TL tutarında finansal borcu

bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2019 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara 01.01.2019 – 31.12.2019 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 2019 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.

01.01.2019 - 31.12.2019 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 2019
Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	715.995
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	73.575.405
Toplam	74.291.400
İlişkili Taraflara Diğer Alacaklar	
Halk Bank A.Ş.	627
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	2.487
Toplam	3.114
Peşin Ödenmiş Giderler	
Halk Sigorta A.Ş.	414.748
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	7.246
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	4.157.949
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	60.671.562
Toplam	65.251.505
Finansal borçlanmalar	
Halk Bank A.Ş. –Kısa Vadeli	31.143.131
Halk Bank A.Ş. –Uzun Vadeli	1.058.667
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Kısa Vadeli	15.332.102
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Uzun Vadeli	6.217.580
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	367.171.740
Toplam	420.923.220
İlişkili taraflara ticari borçlar	
Halk Sigorta A.Ş.	45.482
Halk Bank A.Ş.	10.322
Toplam	55.804

İlişki Taraflardan Gelirler

	31 Aralık 2019
Kira Gelirleri	
Halk Bank A.Ş.	43.610.622
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	76.861
Toplam	43.687.483
Faiz Gelirleri	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	6.602.940
Toplam	6.602.940

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği hasılatın %39'u ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

İlişkili Taraf Giderleri

	31 Aralık 2019
Giderler	
İlişkili Taraflara Ödenen Sigorta Giderleri	
Halk Sigorta A.Ş.	(1.348.288)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	(28.604)
İlişkili taraflara ödenen faiz ve getiri giderleri	
Halk Bank A.Ş.	(6.180.291)
İlişkili Taraflara Ödenen Faaliyet Giderleri	
Halk Bank A.Ş.	(630.002)
Toplam	(8.187.185)

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 kiralamarlar Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak yapılmıştır. Yıl içindeki toplam kira geliri 43.610.622-TL tutarındadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Faiz Gelirleri

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 6.602.940.-TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu tutarın 4.797.866.-TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. 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 2019 yılında 6.180.291.-TL faiz gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Banka İşlemleri Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 630.002.-TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu tutarın 407.019 TL'si katkı payı, kalan 222.983 TL teminat mektubu ve sair bankacılık komisyon giderlerinden oluşmaktadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.1.3 Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2019 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 32.201.798.-TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan kredilerin 27.746.472-TL'si, şirketin İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu kısa vadeli rotatif kredilerden, kalan 4.455.326 -TL'si şirketin 2011 yılında kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredinin yıl sonu bakiyesinden

oluşmaktadır. Aylık eşit taksitli kredinin 31.12.2019 tarihi itibarıyla kalan tutarı 3.396.659-TL'si kısa vadeli, 1.058.667-TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2019 yılında 6.180.291-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

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, 2019 yılında yıllık 76.861-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, 2019 yılında 1.763.036-TL sigorta gideri oluşmuş olup, 414.748-TL peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş olup, 1.348.288-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 2019 yılında 35.850.-TL gider oluşmuş, 7.246-TL'si peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş, 28.604-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 Varlık Kiralama A.Ş.

Şirketimizin Halk Varlık Kiralama A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 60.671.562-TL aktifleştirilen gider oluşmuştur. Bu işlemlerde 57.512.948-TL'si finansman gideri, 3.158.614-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 11.730.234-TL aktifleştirilen tutar oluşmuştur. Bu işlemin 4.157.949-TL'si finansman giderinden oluşmaktadır. 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 ihtiyaçlarını karşılamak için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile finansal kiralama sözleşmesi imzalanmış olup, 2019 yıl sonunda 21.549.682-TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan İşlemlere ilişkin olarak 2019 yılında 10.543.188.-TL işlem meydana gelmiş olup, tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. 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 ihtiyaçlarını karşılamak için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile finansal kiralama sözleşmesi imzalanmış olup, 2019 yıl sonunda 21.549.682-TL finansal kiralama bulunmaktadır. Yapılan İşlemlere ilişkin olarak 2019 yılında 4.426.436-TL dönem finansman gideri meydana gelmiş olup, 4.157.949-TL yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleştirilmiştir. 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 rayiçleri baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz, halka açık Şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu 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 2019 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 2019 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2019 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemden dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

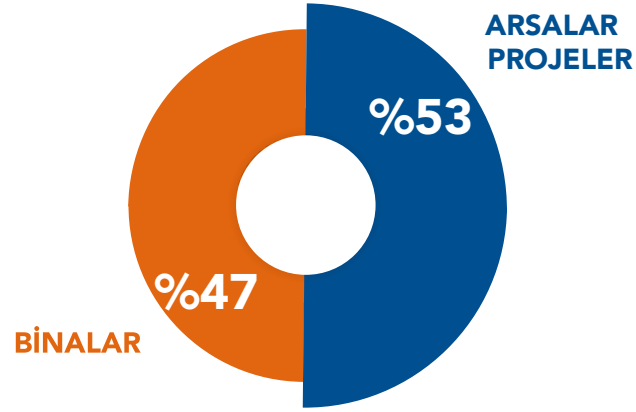
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Gayrimenkul Tablosu

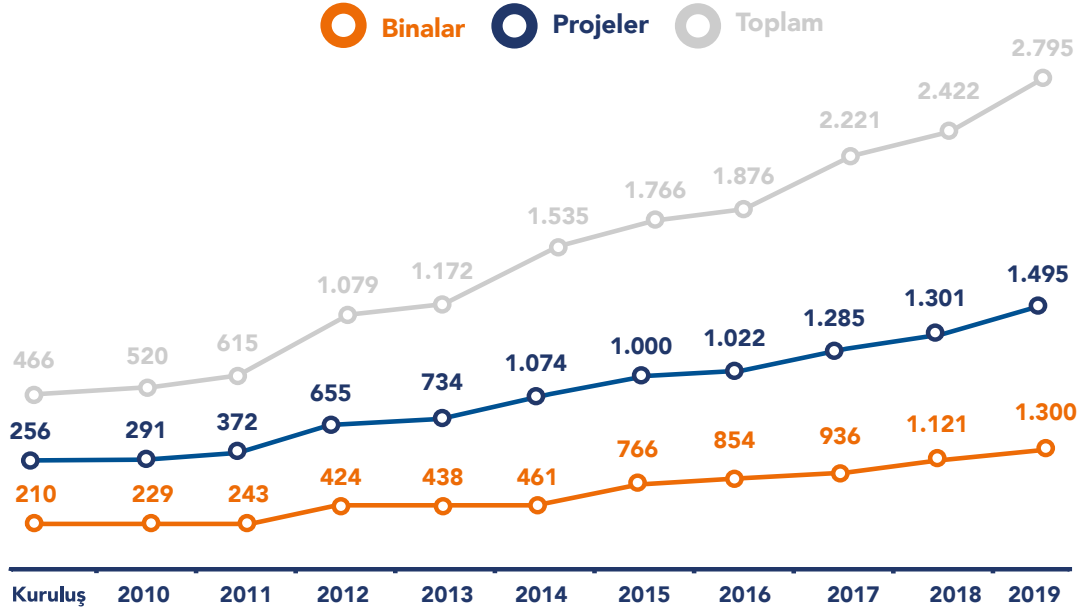
Gayrimenkuller	Portföye Alış Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
Arsalar & Projeler		
İstanbul Salıpazarı Arsası	26.01.2018	8.200.000
Erzurum Palandöken Arsaları	05.09.2019	14.350.000
Erzurum Yakutiye Arsası	30.09.2019	9.850.000
İUFM "Halk Ofis Kuleleri"	28.10.2010	¹ 1.383.250.000
İzmir Evora	25.08.2017	³ 550.000.000
Bizimtepe Aydos	16.10.2014	² 67.316.824
Erzurum Şehristan Konutları	07.04.2016	² 7.388.411
Eskişehir Panorama Plus	24.01.2012	³ 3.755.000
Referans Bakırköy	09.09.2011	² 804.500
Projeler Toplamı		1.494.914.735
Binalar		
Park Dedeman Levent Otel Binası	28.10.2010	275.000.000
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	¹ 313.200.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	¹ 138.500.000
Halk Ofis Şekerpınar	11.09.2012	¹ 94.920.000
İstanbul Salıpazarı Port Bosphorus Otel	28.10.2010	¹ 85.000.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	40.000.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	33.900.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	33.350.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	27.750.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	¹ 27.100.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	23.700.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	22.750.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	¹ 22.400.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	20.000.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	18.250.000
Bursa Binası	28.10.2010	17.250.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	14.975.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	14.500.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	14.750.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	¹ 14.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	11.550.000
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	11.500.000
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	9.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	8.250.000
Eskişehir B12 Daire	24.01.2012	685.000
Eskişehir B13 Daire	24.01.2012	710.000
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş	10.04.2019	2.358.000
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 BB Nolu Market	16.04.2019	1.666.500
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu Kuruyemiş	10.06.2019	209.500
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu Kuaför	23.05.2019	276.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu Emlakçı	19.09.2019	325.500
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu Eczane	01.10.2019	323.000
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu Emlakçı	24.10.2019	1.046.500
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu Hediye-likçi	22.11.2019	605.000
Binalar Toplamı		1.300.300.000
Toplam Portföy		2.795.214.735

(01.01.2019-31.12.2019 dönemi bağımsız denetim raporunda yer alan değerlerdir.)
1- 01.01.2019-31.12.2019 dönemi bağımsız denetim raporunda yer alan gerçeğe uygun değerdir.
2- 31.12.2019 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)
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel	21.051.851
Ataşehir Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	16.785.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	7.643.021
Salıpazarı Port Bosphorus Oteli	Sapaz Otelcilik	Otel	5.932.952
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.842.051
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.775.067
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.758.321
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.674.592
Beyoğlu Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.436.800
Başkent Binası	Halkbank Ceda Ltd.Şti.	Banka Şubesi Otel	1.446.061
Etiler Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.306.182
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.289.436
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.235.849
Konak Binası 2	Halkbank Halk Emeklilik	Banka ve İştirak Şubesi	1.190.256
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.172.214
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.034.060
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	932.748
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	837.296
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	703.329
Bahçelievler Binası 2*	İpekyol	-	387.000
Panorama Plus B12 Dairesi	Gerçek Kişi	Mülk	33.700
Panorama Plus B13 Dairesi	Gerçek Kişi	Mülk	33.544
Bizimtepe Aydos Ticari / 1-3 Nolu BB**	Yakın Ufuklar A.Ş.	Kreş	82.167
Bizimtepe Aydos Ticari / 17-22 Nolu BB**	Mopaş	Market	58.450
Bizimtepe Aydos Ticari / 13 Nolu BB**	Gerçek Kişi	Kuaför	6.300
Bizimtepe Aydos Ticari / 16 Nolu BB**	Gerçek Kişi	Kuruyemişçi	5.950
Bizimtepe Aydos Ticari / 25 Nolu BB***	Gerçek Kişi	Eczane	2.800
Bizimtepe Aydos Ticari / 23-24 Nolu BB****	Gerçek Kişi	Emlakçı	274
Adapazarı Binası	-	Yıkım Sürecinde	-
Halk Ofis Şekerpınar	-	Pazarlama Sürecinde	-
Karaköy Binası	-	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Kentsel Dönüşüm Sürecinde	-
Toplam			71.657.271

* Kira bedeli 01.04.2019'dan itibaren.

** Kira bedeli 01.06.2019'dan itibaren. Bedel tüm kiranın %50'sidir. (Halk GYO payıdır.)

*** Kira bedeli 01.12.2019'dan itibaren. Bedel tüm kiranın %50'sidir. (Halk GYO payıdır.)

**** Kira bedeli 30.12.2019'dan itibaren. Bedel tüm kiranın %50'sidir. (Halk GYO payıdır.)

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Şirketin 31 Aralık 2019 itibarıyla 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 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	76.266.214	99.181.512
Duran varlıklar	9.892.027	22.871.423
Kısa vadeli yükümlülükler	(3.922.897)	(8.844.324)
	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Dönem kârı	17.636.097	14.254.018
Halk GYO - Erkonut Adi Ortaklığı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	9.212.839	40.093.573
Duran varlıklar	--	15.095
Kısa vadeli yükümlülükler	(680.156)	(5.721.325)
	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Dönem kârı	199.842	15.495.419
Halk GYO - Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	19.530.554	8.151.289
Duran varlıklar	2.307.748	15.973.326
Kısa vadeli yükümlülükler	(44.683.306)	(31.392.312)
Uzun vadeli yükümlülükler	(10.254.938)	(2.987.240)
	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Dönem zararı	(12.581.338)	(9.053.144)

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankadaki Nakit	74.286.168	28.814.246
- Vadesiz Mevduatlar(*)	724.840	691.954
- Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar	73.561.328	28.122.292
Beklenen Zarar Karşılığı(-)	(891)	(346)
Diğer Hazır Değerler(**)	-	11.132
Finansal Durum Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	74.285.277	28.825.032
Eksi: Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Faiz Reeskontları	(84.178)	(223.504)
Nakit Akış Tablosunda Yer Alan Toplam Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	74.201.099	28.601.528

(*)31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Tutar	Faiz Oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	73.343.707	10,75%	5.02.2020
TL	128.113	10,24%	2.01.2020
TL	7.501	9,50%	2.01.2020
TL	82.007	10,49%	2.01.2020
	73.561.328		

TAMAMLANAN PROJELER



HYUNDAI

PARK DEVEDEMAN

PARK DEDEMAN LEVENT OTELI



İli	İstanbul
İlçesi	Şişli / Levent
Son Ekspertiz Değeri	275 Milyon TL

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

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

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



İSTANBUL 'REFERANS BAKIRKÖY'

İli	İstanbul
İlçesi	Bakırköy
Son Ekspertiz Değeri (31.12.2019 itibarıyla Halk GYO'ya ait satılmayan bağımsız bölümlerin değeridir.)	804,5 bin TL

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

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



ESKİŞEHİR "PANAROMA PLUS"



İli	Eskişehir
İlçesi	Odunpazarı
Son Ekspertiz Değeri (31.12.2019 itibarıyla satılmayan 6 adet bağımsız bölümün toplam değeridir)	3,8 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 31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirketimiz portföyünde satılmayan toplam 6 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 ŞEKERPİRAR PROJESİ



İli	Kocaeli
İlçesi	Şekerpınar
Son Ekspertiz Değeri	233,4 Milyon TL

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

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

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



İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS”

İli	İstanbul
İlçesi	Sancaktepe
Ekspertiz Değeri (31.12.2019 itibarıyla projede satılmamış 272 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	73,6 milyon TL
Yüklenici Firma	Haldiz İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	Kasım 2015
Proje Bitiş Tarihi	Mayıs 2018
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	1037 Konut + 47 Ticari
Satılan Ünite Sayısı (31.12.2019 itibarıyla)	812 Konut

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

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla, yaklaşık 95 bin m²'lik bir arsa alanı üzerinde yükselen proje %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1, / 3+1, / 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konut ve 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, Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) Şubat 2019 tarihinde alınmıştır.

Satışı yapılmış tüm bağımsız bölümlerin teslim sürecinin tamamlandığı projemizde, kalan bağımsız bölümlerin satışı devam etmektedir.



ERZURUM "ŞEHRİSTAN KONUTLARI"

İli	Erzurum
İlçesi	Yakutiye
Tüm Proje Ekspertiz Değeri (31.12.2019 itibarıyla projede satılmamış 32 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)	7,4 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 (31.12.2019 itibarıyla)	605 Konut + 8 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 m²'lik arsa üzerinde, 3 farklı tipte 13'er katlı 13 blok ve toplamda 632 daire ile 13 adet ticari ünite yer almaktadır.

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



SALIPAZARI OTELİ

İli	İstanbul
İlçesi	Beyoğlu - Salıpazarı
Bina Proje Değeri (31.12.2019 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)	85 milyon TL
Kira Süreci	20 yıl
Açılış Tarihi	2018

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

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

Salıpazarı Binasının 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 2021
İnşaat Tamamlanma Oranı	%33
İnşaat Alanı	425.000 m ²
Proje Değeri (31.12.2019 itibariyle projenin maliyet değeridir.)	1.383 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 ²
Proje Kapsamı	Konut+Ticari+Turizm
Proje Hasılat Büyüklüğü	1,7 milyar TL

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

Kurulan Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında da, toplam 47 bin m²'lik parseller üzerinde ticaret+turizm+konut alanı+park alanı+cami alanı inşa edilecek olan söz konusu projeye ilişkin olarak, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" 25.08.2017 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme detaylarına göre, Adi Ortaklığın gelir payı oranı % 65'dir. İnşaat öncesi çalışmaları devam eden proje için 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.

Projede, avan proje ve ruhsat projeleri çalışmalarının tamamlanmasını takiben K,L,B3 ve C bloklar için inşaat ruhsatı alınmıştır.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.Aralık.2019 (TL)	31.Aralık.2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	74.285.277	28.825.032
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.783.856.465	2.397.707.741
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		181.067.390	206.260.620
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.039.209.130	2.632.793.393
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	410.240.038	290.545.287
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	23.167.097	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	2.578.219.682	2.261.618.820
	Diğer Kaynaklar		27.582.313	56.550.371
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.039.209.130	2.632.793.393
	Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.Aralık.2019(TL)	31.Aralık.2018 (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)	74.289.168	28.814.246
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	216.456.082	219.069.644
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmaya İpotekli Arsalarda 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.Aralık.2019 (TL)	31.Aralık.2018 (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	91,06%	91,07%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	2,44%	1,09%
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	25,21%	23,6%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	2,44%	1,09%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22(l)	L/D	Azami %10	--	--

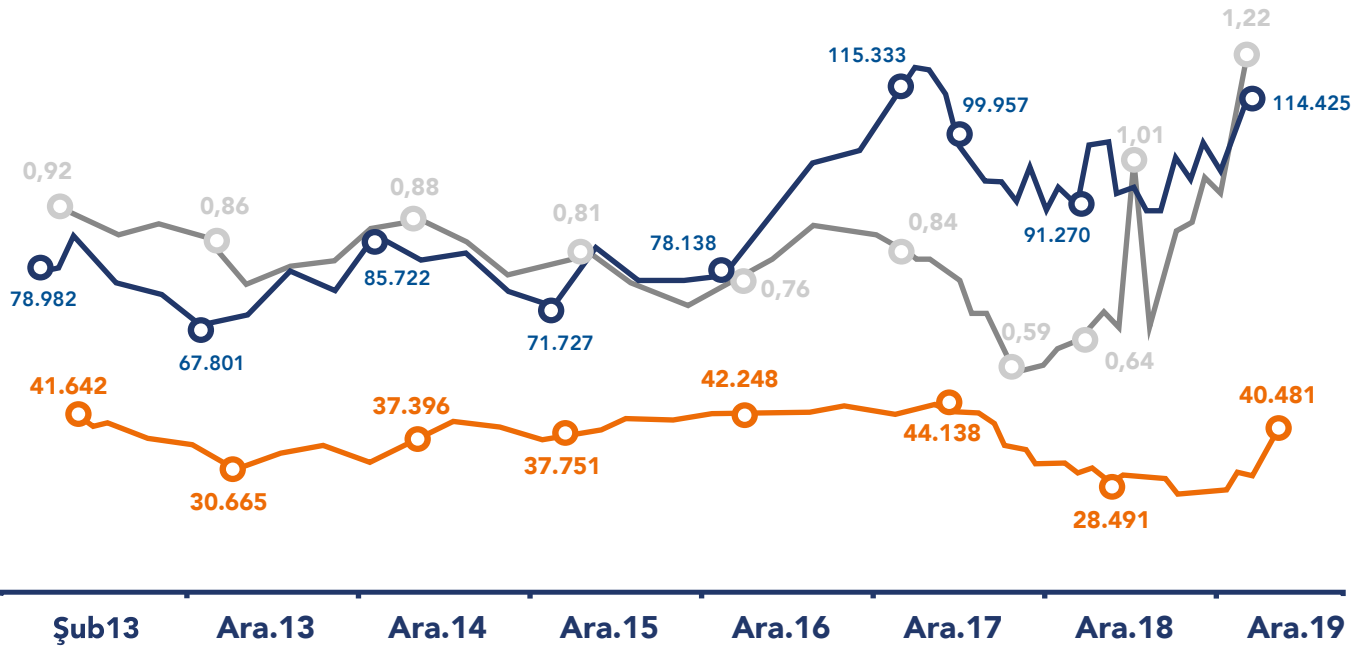
HİSSE PERFORMANSI

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 2019 İtibari ile	Adet	Oranı %	Piyasa Değeri TL
Kapanış Fiyatı			1,22
Toplam Paylar	928.000.000		1.132.160.000
Halka Açık Toplam Paylar	259.839.817	28,00	317.004.577
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	165.336.132	17,82	201.710.082
HALKBANK'ın BIST'den Aldığı Paylar	68.341.356	7,36	83.376.455
HALKGYO'nun BIST'den Aldığı Paylar	26.162.328	2,82	31.918.041

Aralık 2019'de bir önceki yıla kıyasla; BIST 100 endeksi %25,37 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %42,09 oranında artmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %90,63 oranında değer artışı yaşarken, Aralık ayı kapanışını 1,22 TL'den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından 1.132 milyon TL ile sektörde 7. sırada yer almaktadır.

BISTGYO **BIST100** **HLGYO**



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 Yönetimi 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 Yönetimi 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 Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü Yönergesi" 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 Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına, aktif dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

2019 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

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Reklam Ajansı

M&G Reklam Hizmetleri

PR Ajansı

Grup7 İletişim Danışmanlığı A.Ş.

Şirketimizin 01.01.2019–31.12.2019 döneminde hizmet aldığı bu şirketlerle ilgili herhangi bir çıkar çatışması ve uyuşmazlık yoktur. Gerek yapılan sözleşmeler, gerekse şirket iç çalışma düzenlemelerimizle çıkar çatışmalarının olmamasına titizlikle uyulmaktadır.

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.

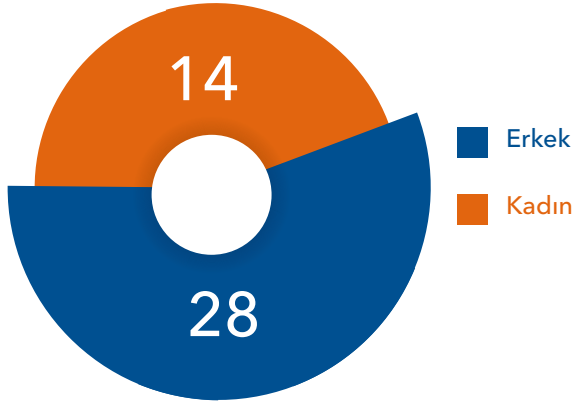
Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları'na ulaşan herhangi bir şikayet bulunmamaktadır.

Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

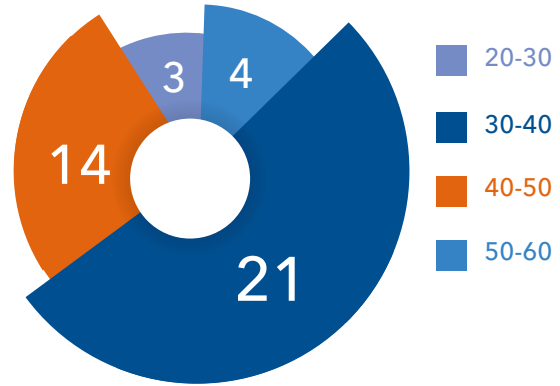
Halk GYO faaliyetlerini; Yönetim Kurulu'na bağlı İç Denetim Risk Yönetimi ve Uyum Müdürlüğü ile, Genel Müdürlük makamına bağlı Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal Yönetim Müdürlüğü ve iki Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki beş Müdürlük ve bunlara bağlı Bölüm Müdürlüklerinden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 42'dir. (31 Aralık 2018: 38)

Şirketimizin organizasyon yapısı ve çalışan profili aşağıdaki gibidir:

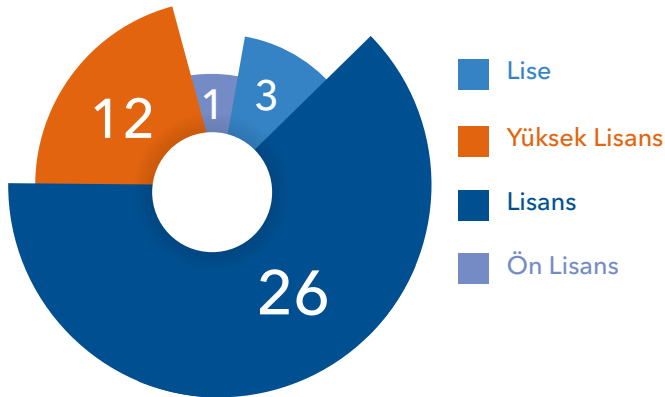
Çalışan Sayısı(kişi)



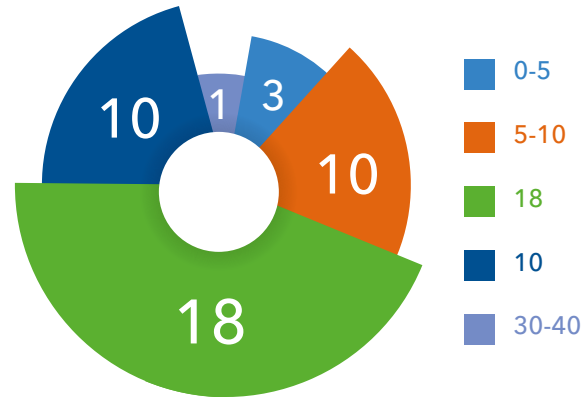
Yaş Dağılımı (kişi)



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 uyushması amaçlanmaktadır. Halk GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır. 2019 yılında Yabancı Dil, Finansal Yönetim, Vergi, Muhasebe ve Gayrimenkul Teknik konularına ilişkin mesleki bilgilerini güncelleme ve yetkinliklerini geliştirme amaçlı farklı eğitimlere katılımları sağlanmıştır.

Seçme ve Yerleştirme Süreci

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

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

İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

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

Aday Temini

Aday Temini sürecinde ihtiyaç duyulan kadrolar için öncelikle mevcut başvurular 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, Teknik Yapı - HalkGYO Adi Ortaklığı (%50/%50) tarafından, İzmir İlinde yer alan Osman Öksüz parkı yenileme çalışmaları için bağış ve yardım kapsamında ödeme yapılmış olup, Şirketimiz payına düşen ödeme tutarı 625.000.-TL olmuştur.

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

01.01.2019–31.12.2019 döneminde şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava mevcut değildir. 01.01.2019-31.12.2019 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.

HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

Şirketimiz kayıtlı sermaye tavan süresinin uzatılması ve kayıtlı sermaye tavanını 1.500.000.000.-TL'den 2.500.000.000.-TL'ye yükseltilmesi ile ilgili olarak esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin revize edilmesi onay sürecine ilişkin Ticaret Bakanlığı'na yapmış olduğumuz başvuru neticesinde; ilgili madde tadilinin, Bakanlık tarafından iletilen 06.01.2020 tarihli yazısı ile, Şirketimiz Genel Kurulu tarafından onaylanması koşuluyla, uygun görüldüğü Şirketimize bildirilmiştir.

2020 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 ve Genel Müdürü Sayın Dr. Feyzullah YETGİN, 11.02.2020 tarihinde istifa görevinden ayrılmıştır. Yönetim Kurulumuz tarafından, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Erdal BEKİN'in, Sayın Yetgin'in istifası ile boşalan Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, atanmasına ve Genel Müdür Yetki ve Görevlerini yerine getirmek üzere Genel Müdürlük görevini vekaleten yürütmesine, karar verilmiştir.

EK 1:
VARLIKLARA İLİŞKİN
2019 YILSONU
DEĞERLEME
RAPORU ÖZETLERİ

ARSALAR & PROJELER

İSTANBUL SALIPAZARI ARSASI

Raporun Tarihi	16.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1083
Değerleme Tarihi	13.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 57 ada 15 numaralı arsa nitelikli gayrimenkul
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 8.200.000. -TL

ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI

Raporun Tarihi	24.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1095
Değerleme Tarihi	19.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Kazım Yurdalan Mahallesi 12476 Ada 5-6-7-8-9 nolu parsellerde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 6.750.000. -TL

ERZURUM PALANDÖKEN ARSALARI

Raporun Tarihi	24.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1094
Değerleme Tarihi	19.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi 12581 Ada 1 Parsel ve 12580 Ada 1 Parselde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 7.600.000. -TL

ERZURUM YAKUTİYE ARSASI

Raporun Tarihi	24.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1096
Değerleme Tarihi	19.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Hasan Basri Mahallesi, 12406 ada 5 Parsel üzerinde yer alan arsa vasıflı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 9.850.000. -TL

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ HALK OFİS KULELERİ

Raporun Tarihi	27.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1103
Değerleme Tarihi	22.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
Tespit Edilen Değer (Maliyet)	(KDV hariç) 1.383.250.000. -TL

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

Raporun Tarihi	31.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1104
Değerleme Tarihi	27.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi.
Tespit Edilen Değer (Emsal) (27 adet konut ve 5 adet ticari)	(KDV hariç) 43.960.000.-TL
Tüm proje Ekspertiz Değeri- HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 21.980.000.-TL

İSTANBUL BİZİMTEPE AYDOS KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	31.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1102
Değerleme Tarihi	26.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m ² büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (225 adet konut ve 47 adet ticari ünite için)	KDV hariç 196.575.000.-TL
Tüm Proje Ekspertiz Değeri - HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 98.287.500. -TL

REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	27.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1085
Değerleme Tarihi	22.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1225 ada 1 parsel üzerinde yer alan konut + ticari projesi
Tespit Edilen Değer (Emsal) (2 adet konut için)	(KDV hariç) 1.250.000.-TL

ESKİŞEHİR "PANORAMA PLUS" KONUT PROJESİ

Raporun Tarihi	31.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1115
Değerleme Tarihi	26.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde yer alan konut projesi
Tespit Edilen Değer (Emsal) (7 adet konut için)	(KDV hariç) 8.255.000. -TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL "PARK DEDEMAN LEVENT OTEL"

Raporun Tarihi	27.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1100
Değerleme Tarihi	22.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmaz.
Tespit Edilen Değer (Maliyet)	(KDV hariç) 275.000.000. -TL

İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

Raporun Tarihi	20.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1101
Değerleme Tarihi	15.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel "Betonarme Bina ve Arsası" vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok'unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 313.200.000. -TL

ŞEKERPİNAR BİNALARI

Raporun Tarihi	26.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1111
Değerleme Tarihi	22.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
Tespit Edilen Değer (Maliyet)	(KDV hariç) 233.420.000.-TL

İSTANBUL SALIPAZARI PORT BOSPHOURS OTELİ

Raporun Tarihi	30.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1084
Değerleme Tarihi	26.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Maliyet)	(KDV hariç) 85.000.000. -TL

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

Raporun Tarihi	19.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1090
Değerleme Tarihi	14.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, işyeri binasıdır.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 33.350.000. -TL

İSTANBUL ATAKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	18.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1091
Değerleme Tarihi	14.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 14.750.000 -TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

Raporun Tarihi	18.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1089
Değerleme Tarihi	14.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 22.750.000 -TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	23.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1099
Değerleme Tarihi	20.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 27.750.000- TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

Raporun Tarihi	23.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1098
Değerleme Tarihi	19.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Etiler Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 23.700.000 -TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

Raporun Tarihi	31.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1097
Değerleme Tarihi	27.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,9,10 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 27.100.000 -TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

Raporun Tarihi	19.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1092
Değerleme Tarihi	15.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 14.975.000. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	18.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1087
Değerleme Tarihi	14.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan 'Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı' nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Eklentileri Olan Banka" nitelikli taşınmazdır.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 40.000.000 -TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

Raporun Tarihi	18.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1088
Değerleme Tarihi	14.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 20.000.000. -TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

Raporun Tarihi	20.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1093
Değerleme Tarihi	17.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 11.500.000. -TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

Raporun Tarihi	16.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1105
Değerleme Tarihi	11.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 üzerinde konumlu ve tapuda "1, 2 ve 7 bağımsız bölüm no.lu 1 adet Banka Şubesi" vasfıyla kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 11.550.000 -TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

Raporun Tarihi	16.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1106
Değerleme Tarihi	11.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı "Depolu İşyeri"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 8.250.000 -TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

Raporun Tarihi	26.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1108
Değerleme Tarihi	21.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 22.400.000 -TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

Raporun Tarihi	25.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1107
Değerleme Tarihi	21.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda "11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak kayıtlı taşınmaz
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 14.000.000 -TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

Raporun Tarihi	19.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1109
Değerleme Tarihi	15.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 33.900.000 -TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

Raporun Tarihi	25.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1110
Değerleme Tarihi	20.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazlar
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 18.250.000. - TL

BURSA BİNASI

Raporun Tarihi	16.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1114
Değerleme Tarihi	12.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan "7 Katlı Betonarme Banka Binası"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 17.250.000 -TL

KOCAELİ BİNASI

Raporun Tarihi	25.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1112
Değerleme Tarihi	21.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası"
Tespit Edilen Değer (Emsal)	(KDV hariç) 14.500.000 -TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

Raporun Tarihi	26.12.2019
Raporun Numarası	Özel 2019-1113
Değerleme Tarihi	22.12.2019
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.02.2019
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm (bb)no.lu dükkanlar ile 23 bb no.lu büro
Tespit Edilen Değer (Arsa-Emsal)	(KDV hariç) 9.500.000 -TL

EK 2:
2019 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 2019 yılı içerisinde yapılan çalışma neticesinde kurumsal yönetim derecelendirme notumuz "93,07" olarak belirlenmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,90, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 95,17, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,72 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 artırımı 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 Müdürlüğünü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Uğur GÜNEY'dir. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi 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 toplantılar 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.

9 Nisan 2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,76 oranında katılımı ile 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 2018 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 görülecek 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. 2018 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 hazırlanan cetveli KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim-Genel Kurul Bilgilendirmesi" başlığı altına konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

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

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

5 - Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in 1.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 928.000.000 toplam pay, 15.013.259,635 adet A Grubu ve 912.986.740,365 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 arasında, 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 nakit kar payı

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 bulunmaktadır.

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

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

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

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 2018 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2018 yılı dağıtılabilir dönem karının yüzde 6,35'ine isabet eden 5.000.000 TL'lik kısmın nakit olarak 17.04.2019 tarihinde, yüzde 88,90'ına isabet eden 70.000.000 TL'lik kısmın ise bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına karar verilmiş, sermaye artırım işlemi 20.06.2019 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

9 - Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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

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

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

Dönem içerisinde geleceğe yönelik tahminlerin kamuya açıklanması hususunda, 2018 yılsonu faaliyet raporunda 2019 hedeflerine değinilmiş, 2019 yılsonu faaliyet raporunda de söz konusu hedeflere ilişkin açıklamalar aynı başlık altında kamuoyu ile paylaşılmıştır.

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 çeyrekse 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, 4 adet basın bülteni yayını ve 61 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 yasalarda tanınmış bütün hakları İş Kanunu ve Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

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

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

- İşin özelliğine uygun yetkinlikte personel seçimini ve görevlendirilmesini gerçekleştirmek,

- Tüm personele yeteneklerini, mesleki gelişimlerini ve becerilerini kullanabilecekleri, geliştirebilecekleri ortam ve şartları sağlamak,
- Personele piyasa ve günün koşullarına uygun yeterli ücret ve diğer ek olanaklar sağlamak,
- Personelin kişiliğine önem vermek, saygı duymak, maddi ve manevi haklarının korunmasını gözetmek,
- Şirket kültürünü ve kurumsal değerlerini benimseyen, Etik İlkelere uyumlu personele sahip olmak,
- Personelin verimlilik ve karlılık ilkelerine bağlı olarak, maliyet bilinci içinde çalışmalarını sağlamak

14 - Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

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

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

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

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

Şirketimiz gayrimenkul projeleri çevreyle uyumlu, karbon salınımı olmayan malzemelerle üretilir, LEED sertifika sahibidir. Ayrıca yıl içerisinde Şirketimiz, birçok sektörel organizasyon ve konferansa sponsor olarak sektörün gelişimine verdiği desteği 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 5 icracı olmayan toplam

6 üyeden oluşmaktadır. 2019 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya 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.

YÖNETİM KURULU									
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	
Mehmet Emin ÖZCAN	Yönetim Kurulu Başkan	Bankacı	--	T.Halk Bankası A.Ş. Bağımsız YK Üyesi/Halk Vkkş A.Ş. YK Başkan	--	--	Haziran 2019	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye	
Mevlüt UYSAL	Yönetim Kurulu Bşk. Vekili	Bürokrat	--	Türkiye Halk Bankası A.Ş. YK Üyesi	--	--	Haziran 2019	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye	
Ali CEBECİ	Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	--	T. Halk Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkan	--	--	Nisan 2019	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil	
Mehmet TANRIVERDİ	Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	--	T. Halk Bankası A.Ş. İnşaat Ekspertiz Ve Gayrimenkul Yönetimi Daire Başkanı	--	--	Nisan 2019	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil	
Dursun Ali KILICLI	Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	--	T. Halk Bankası A.Ş. Kurumsal Ve Ticari Pazarlama 1 Daire Başkanı	--	--	Haziran 2019	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil	
Erdal BEKİN	Yönetim Kurulu Genel Müdür V.	Mühendis	Grup Başkanı	--	--	--	Şubat 2020	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 2019 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. 2019 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 yapıştirilmesi 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 43 kez toplanmış ve bu toplantılarda 61 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmiştir. 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	Mehmet Emin ÖZCAN	Bağımsız	Mevlüt UYSAL	Bağımsız
Kurumsal Yönetim Komitesi	Mehmet Emin ÖZCAN	Bağımsız	Dursun Ali KILICLI Uğur GÜNEY	Bağımsız Değil Bağımsız Değil-İcracı
Ücretlendirme Komitesi	Mehmet Emin ÖZCAN	Bağımsız	Ali CEBECİ	Bağımsız Değil
Riskin Erken Tespiti Komitesi	Mehmet Emin ÖZCAN	Bağımsız	Mevlüt UYSAL	Bağımsız

Şirket Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 5 icracı olmayan toplam 6 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

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 Yönetimi ve Uyum 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.

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 2019 yılsonu faaliyet raporunun 1 no'lu başlığı altında yer verilmiştir.

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

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

19 - Şirketin Stratejik Hedefleri

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

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

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

20 - Mali Haklar

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

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

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

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

Şirket, dönem içerisinde herhangi bir Yönetim Kurulu üyesine ve üst düzey yöneticilerine borç vermemiş, kredi 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 1.963.398.-TL'dir.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibarıyla Hazırlanan
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi 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 2019 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 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (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

27 numaralı dipnotta detaylı olarak açıklandığı üzere, Ana Ortaklık Banka'nın etkilenebileceği aşağıdaki hususlara dikkat çekmekteyiz:

Amerika Birleşik Devletleri (ABD) New York Güney Bölge Savcılığı tarafından 15 Ekim 2019 tarihinde İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili Ana Ortaklık Banka hakkında New York Güney Bölge Mahkemesinde ("Bölge Mahkemesi") dava açılmıştır. Bu dava ve Ana Ortaklık Banka'nın Bölge Mahkemesi ile ABD İstinaf Mahkemesi İkinci Dairesi (İkinci İstinaf) nezdinde yaptığı itiraz ve temyiz süreçleri devam etmektedir. İkinci İstinaf, 31 Ocak 2020 tarihi itibarıyla Bölge Mahkemesinde yürütülen duruşmaların geçici olarak durdurulmasına karar vermiştir.

Ayrıca, 19 Temmuz 2019 tarihinde tahliye edilerek Türkiye'ye dönen Ana Ortaklık Banka'nın eski yöneticisiyle ilgili ceza ile sonuçlanan davanın temyiz süreci devam etmektedir.

Ana Ortaklık Banka Yönetimi, bu aşamada, Ana Ortaklık Banka hakkında devam eden temyiz aşamasındaki davadan kaynaklanan herhangi bir olası ceza, yaptırım veya önlem uygulanmadığını belirtmiştir. ABD'li yetkili kurumlar tarafından Ana Ortaklık Banka'nın finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilecek bir karar alınması konusu belirsizliğini korumaktadır. Ana Ortaklık Banka'nın ekli finansal tablolarında bu hususlarla ilgili herhangi bir karşılık

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

1) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 2.715.950.000 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.

Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık %89'lık 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.)

Denetimde Bu Konu Nasıl Ele Alındı

Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.

-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 uzmanlarıncı kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.

-Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarıncı takdir edilen değerlerin dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.

-Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (artış oranı, reel iskonto oranı, piyasa kiraları 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 uzmanlarıncı takdir edilen değerlerin 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.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu

Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

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 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 şüpheliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygundenetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin 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.
- 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.

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 durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) MEVZUATTAN KAYNAKLANAN DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERE İLİŞKİN RAPOR

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in Ocak – 31 Aralık 2019 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 2020

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU 118

KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 120

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 121

NAKİT AKIŞ TABLOSU 122

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR 123

- Not 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu 123
- Not 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar 125
- Not 3 Diğer İşletmelerdeki Paylar 147
- Not 4 İlişkili Taraf Açıklamaları 148
- Not 5 Ticari Alacak ve Ticari Borçlar 151
- Not 6 Stoklar 152
- Not 7 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler 154
- Not 8 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller 155
- Not 9 Maddi Duran Varlıklar 161
- Not 10 Maddi Olmayan Duran Varlıklar 162
- Not 11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar 163
- Not 12 Çalışanlara Sağlanan Faydalar 167
- Not 13 Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler 168
- Not 14 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri 169
- Not 15 Hasılat ve Satışların Maliyetler 171

- Not 16 Niteliklerine Göre Giderler 171
- Not 17 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama ve Satış Giderleri 172
- Not 18 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler 173
- Not 19 Finansman Giderleri 173
- Not 20 Gelir Vergileri 173
- Not 21 Pay Başına Kazanç 173
- Not 22 Finansal Araçlar 174
- Not 23 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risk 176
- Not 24 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları) 183
- Not 25 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar 183
- Not 26 Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar 184
- Not 27 Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar 185
- Not 28 Önceki Dönem Finansal Tablolarının Yeniden Düzenlenmesi 186
- Ek 1 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü 186

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen Varlıklar		192.228.287	213.276.049
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	74.285.277	28.825.032
Ticari Alacaklar	5	11.511.709	9.757.225
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	3.114	627
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	--	11.508.595	9.756.598
Stoklar	6	67.906.463	108.935.331
Peşin Ödenmiş Giderler	7	10.072.788	16.423.666
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	--	9.979.415	298.429
- Diğer Peşin Ödenmiş Giderler	--	93.373	16.125.237
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	--	1.024.761	1.021.383
Diğer Dönen Varlıklar	13	27.427.289	48.313.412
- Diğer Dönen Varlıklar	--	27.427.289	48.313.412
Duran Varlıklar		2.846.980.843	2.419.517.344
Ticari Alacaklar	5	4.426.244	6.216.382
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.426.244	6.216.382
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	2.715.950.000	2.288.772.410
Maddi Duran Varlıklar	9	4.424.599	800.320
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	305.959	346.313
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	--	305.959	346.313
Peşin Ödenmiş Giderler	7	96.753.415	103.052.919
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		--	298.429
-Diğer Peşin Ödenmiş Giderler	--	96.753.415	102.754.490
Diğer Duran Varlıklar	13	25.120.626	20.329.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Duran Varlıklar		25.120.626	20.329.000
Toplam Varlıklar		3.039.209.130	2.632.793.393

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler		452.228.381	353.338.299
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	421.990.029	293.920.037
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22	3.396.659	3.397.826
-İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Finansal Borçlar	--	3.396.659	3.397.826
Ticari borçlar	5	2.955.431	15.628.217
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	55.804	79.078
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	--	2.899.627	15.549.139
Ertelenmiş Gelirler	7	13.423.297	10.116.377
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	--	13.423.297	10.116.377
Kısa Vadeli Karşılıklar	--	1.594.925	1.549.747
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	1.592.889	1.262.500
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11	2.036	287.247
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	8.868.040	28.726.095
- Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	--	8.868.040	28.726.095
Uzun vadeli yükümlülükler		8.761.067	17.836.274
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	8.020.447	17.306.339
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlar	--	8.020.447	17.306.339
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	740.620	529.935
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	--	740.620	529.935
Özkaynaklar		2.578.219.682	2.261.618.820
Ödenmiş Sermaye	14	928.000.000	858.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	14	(26.162.328)	(24.188.879)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	--	49.945.096	49.945.096
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	--	(23.610)	(81.503)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	--	(23.610)	(81.503)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	49.937.018	42.011.650
Geçmiş Yıllar Karları	--	1.255.115.292	954.587.570
Net Dönem Karı	--	321.408.214	381.344.886
Toplam Kaynaklar		3.039.209.130	2.632.793.393

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2019 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 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Hasılat	15	129.978.874	319.158.974
Satışların Maliyeti (-)	15	(42.155.655)	(216.626.386)
Brüt Kar		87.823.219	102.532.588
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(15.141.458)	(12.811.718)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	17	(4.993.522)	(4.671.801)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	2.288.368	6.316.561
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(481.752)	(1.861.940)
Esas Faaliyet Karı		69.494.855	89.503.690
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı		262.434.998	306.881.143
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		331.929.853	396.384.833
Finansman Giderleri (-)	19	(10.521.639)	(15.039.947)
Vergi Öncesi Kar		321.408.214	381.344.886
Dönem Karı		321.408.214	381.344.886
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/Zararı		-	-
Dönem Karı		321.408.214	381.344.886
Adi Pay Başına Kazanç		0,3463	0,4601
Diğer Kapsamlı Gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		57.893	(94.701)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		57.893	(94.701)
Diğer Kapsamlı Gelir		57.893	(94.701)
Toplam Kapsamlı Gelir		321.466.107	381.250.185

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	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		Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	
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	--	--	--	--	--	(683.632)	--	(683.632)
TFRS 15 Politika değişikliği sebebiyle etki	--	--	--	--	--	5.343.485	--	5.343.485
Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak 2018 tarihindeki bakiye	820.000.000	(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)	--	--	381.344.886	381.250.185
Yedeklerden Sermaye Artırımı	38.000.000	(1.071.301)	--	--	--	(36.928.699)	--	--
Temettüler	--	--	--	--	--	(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	381.344.886	2.261.618.820
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler	858.000.000	(24.188.879)	49.945.096	(81.503)	42.011.650	954.587.570	381.344.886	2.261.618.820
Transferler	--	--	--	--	7.925.368	373.419.518	(381.344.886)	--
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	57.893	--	--	321.408.214	321.466.107
Yedeklerden Sermaye Artırımı	70.000.000	(1.973.449)	--	--	--	(68.026.551)	--	--
Temettüler	--	--	--	--	--	(4.865.245)	--	(4.865.245)
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler	928.000.000	(26.162.328)	49.945.096	(23.610)	49.937.018	1.255.115.292	321.408.214	2.578.219.682

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		321.408.214	381.344.886
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9-10	1.611.292	176.142
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	11-12	268.294	280.265
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	15-19	5.546.217	8.302.226
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	8	(262.434.998)	(306.881.143)
- Stoklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	12.166.161	143.069.073
- Ticari Alacaklardaki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		35.654	26.529.074
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) / Azalışla İlgili Düzeltmeler		12.650.382	(51.296.283)
- Diğer Varlıklardaki (Artış) / Azalış ile İlgili Düzeltmeler		16.091.119	(7.323.888)
- Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) İlgili Düzeltmeler		(12.672.786)	(2.397.740)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler		3.306.920	(226.958.539)
- Diğer Yükümlülükteki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(19.385.933)	20.032.839
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		78.590.536	(15.123.088)
Alınan Faiz		3.704.407	5.234.204
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		-	(157.964)
		82.294.943	(10.046.848)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	(4.371.959)	(946.405)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(76.672.016)	(157.743.064)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	-	4.236.600
		(81.043.975)	(154.452.869)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.614.559.579	694.580.081
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.555.808.291)	(606.870.299)
Ödenen Temettümler		(4.865.245)	(3.692.870)
Ödenen Faiz	19	(9.537.441)	(13.536.430)
		44.348.602	70.480.482
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)		45.599.571	(94.019.235)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		28.601.528	122.620.763
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	26	74.201.099	28.601.528

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2019 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 928.000.000 TL olup bu tutarın 196.217.979 TL'si nakit, 466.282.021 TL'si ayni ve 265.500.000 TL'si (bedelsiz olarak) geçmiş yıllar karından karşılanmak üzere sermaye arttırımı olarak ödenmiştir.

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 42'dir (31 Aralık 2018: 38).

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

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

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

Şirket, 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf 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.

Tarih	Sermaye	Bedelli	Artırım bedeli	Kaynaklar
19 Aralık 2017	477.000.000	Bedelli	-	Kuruluş sermayesi
15 Ağustos 2012	662.500.000	Bedelli	185.500.000	Halka arz
20 Haziran 2013	673.638.704	Bedelsiz	11.138.704	Geçmiş yıl karlarından
5 Haziran 2014	697.900.000	Bedelsiz	24.261.296	Geçmiş yıl karlarından
11 Haziran 2015	743.000.000	Bedelsiz	45.100.000	Geçmiş yıl karlarından
25 Mayıs 2016	790.000.000	Bedelsiz	47.000.000	Geçmiş yıl karlarından
15 Ağustos 2017	820.000.000	Bedelsiz	30.000.000	Geçmiş yıl karlarından
8 Haziran 2018	858.000.000	Bedelsiz	38.000.000	Geçmiş yıl karlarından
17 Haziran 2019	928.000.000	Bedelsiz	70.000.000	Geçmiş yıl karlarından

Şirket, 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, 14 Nisan 2016 tarihinde konut projesi geliştirmek için Er Konut İnş. Taah. İnş. Malz. Nak. ve Mad. Tic. ve San. A.Ş. ile Adi Ortaklık kurmuştur.

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir:

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

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 14 Şubat 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") 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 Tarihi 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 şirket 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 16 Kiralamalar standardının uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkileri ile Şirket'in önceki dönemlerden farklı olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren uygulamaya başladığı yeni muhasebe politikaları açıklanmıştır.

TFRS 16'nın uygulanmaya başlaması sonucunda 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren muhasebe politikalarında bazı değişiklikler meydana gelmiş olup, finansal tablolara bazı düzeltmeler yapılmıştır. TFRS 16'nın geçiş hükümleri ile uyumlu olarak, geçmiş yıl finansal tabloları yeniden düzenlenmemiştir.

TFRS 16'nın uygulanmasında, Şirket, daha önce TMS 17 Kiralamalar standardı kapsamında "faaliyet kiralamaları" olarak sınıflandırılmış olan kiralamalara ilişkin finansal kiralama borçlarını kaydetmiştir. Bu borçlar, geri kalan kira ödemelerinin bugünkü değerinde ölçülmüş ve kiracının 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren alternatif borçlanma oranı kullanılarak indirgenmiştir.

Kayıtlara alınan kullanım hakkı varlıkları, aşağıdaki varlıklar ile ilgilidir:

	31 Aralık 2019	1 Ocak 2019
Gayrimenkuller	1.474.566	1.230.009
Araçlar	542.835	311.192
Toplam kullanım hakkı varlıkları	2.017.401	1.541.201

2.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (devamı)

1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla finansal tablolara etkisinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Tutar
31 Aralık 2018 itibarıyla faaliyet kiralaması kaynaklı yükümlülükler	1.914.418
Yükümlülüklerin reeskont etkisi	(373.217)
1 Ocak 2019 itibarıyla faaliyet kiralaması kaynaklı yükümlülükler	1.541.201

Muhasebe politikasındaki değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihli finansal durum tablosunda aşağıdaki hesapları etkilemiştir.

- Kullanım hakkı varlıkları – 1.541.201 TL tutarında artış
- Kiralama yükümlülükleri – 1.541.201 TL tutarında artış

1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla birikmiş karlara/geçmiş yıl zararlarına bir etkisi olmamıştır.

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) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 16	Kiralamalar
TFRS Yorum 23	Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler
TMS 28 (değişiklikler)	İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar
TMS 19 (değişiklikler)	Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki değişiklikler
--	---

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçmiştir. Şirket, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde finansal tablolara alınan ilk uygulamanın kümülatif etkisini dikkate alarak geriye dönük olarak uygulamıştır.

Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17'nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

Şirket, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak, 1 Ocak 2019 tarihinden önce imzalanan ve TMS 17 ve TFRS Yorum 4 uyarınca kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilen sözleşmelerde TFRS 16 kapsamında yeniden değerlendirme yapmamıştır.

Kiralamanın tanımındaki değişiklik, genel olarak kontrol kavramı ile ilişkilidir. TFRS 16, tanımlanmış varlığın kullanımının müşteri kontrolünde olup olmamasını temel alarak sözleşmenin kiralama mı hizmet sözleşmesi mi olduğunu belirler. Kontrolün, müşterinin aşağıdaki şartlara sahip olması durumunda var olduğu kabul edilir.

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı; ve
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı.

Şirket, TFRS 16'da belirlenmiş kiralama tanımını ve ilgili açıklamaları 1 Ocak 2019'dan itibaren yapılan ya da değiştirilen tüm kiralama sözleşmelerinde (kiralama sözleşmesindeki, kiraya veren ya da kiracı olsa da) uygulamıştır.

Kiracı Muhasebesine Etki

Faaliyet kiralamaları

TFRS 16, Şirket'in önceden TMS 17 kapsamında faaliyet kiralamaları olarak sınıflandırılan ve bilanço dışında izlenen muhasebeleştirme yöntemini değiştirmektedir.

TFRS 16'nın ilk uygulanmasında tüm kiralamalar için (aşağıda belirtilenler haricinde) Şirket aşağıdakileri yerine getirmiştir:

- a) İlk muhasebeleştirmede, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülen kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüklerini finansal durum tablolarında muhasebeleştirir;
- b) Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderini ve kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz giderlerini kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirir;
- c) Yapılan toplam ödemenin anapara (finansman faaliyetleri içerisinde sunulan) ve faiz kısmını (işletme faaliyetleri içerisinde sunulan) ayırıştırarak nakit akışı tablosuna yansıtır.

TMS 17 kapsamında doğrusal yöntemle itfa edilerek kira giderinden düşülen kiralama teşvikleri (bedelsiz kiralama süresi gibi), kullanım hakkı varlıklarının ve kira yükümlülüklerinin bir parçası olarak finansal tablolarda muhasebeleştirmiştir.

TFRS 16 kapsamında, kullanım hakkı varlıkları TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardına uygun olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bu uygulama, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için finansal tablolarda karşılık ayırmaya ilişkin önceki uygulamanın yerine geçmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar (kiralama dönemi 12 ay veya daha az olan) ve düşük değerli varlıkların kiralamalarında Şirket, kiralama giderlerini TFRS 16'nın izin verdiği şekilde kiralama süresi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

1 Ocak 2019 itibarıyla TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerindeki etkisi "Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri" notunda açıklanmaktadır.

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.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler, iş ilişkisi sonrasında sağlanan faydalardan (tanımlanmış fayda planları ve tanımlanmış katkı planları olarak ikiye ayrılmaktadır) tanımlanmış fayda planlarında yapılan değişikliklerin, söz konusu tanımlanmış fayda planlarının muhasebeleştirilmesine etkilerini ele almakta olup, TMS 19'da değişiklik yapmıştır.

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar'da, müşterek faaliyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 Gelir Vergileri'nde, özkaynak aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları konusunda ve TMS 23 Borçlanma Maliyetleri'nde aktifleştirilebilen borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapmıştır.

TFRS 16 dışında söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 17	Sigorta Sözleşmeleri
TFRS 3 (değişiklikler)	İşletme Birleşmeleri
TMS 1 (değişiklikler)	Finansal Tabloların Sunuluşu
TMS 8 (değişiklikler)	Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

TFRS 3 (değişiklikler) İşletme Birleşmeleri

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için "işletme" tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan "işletme" tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişikliklerle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

TMS 1 (değişiklikler) Finansal Tabloların Sunuluşu ve TMS 8 (değişiklikler) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar – Önemlilik Tanımı

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler), "önemlilik" tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve'de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

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 müştereken kontrol edilmesi halinde.

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

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

Hasılat

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

Gayrimenkul satışı

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 TFRS 15 uyarınca kontrolün alıcıya geçtiği 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 arsaların stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net 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 değerinde 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.

Kiralama İşlemleri

Kiracı durumunda Şirket

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

Kiracı durumunda Şirket (devamı)

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- Kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- Kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve
- Kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, konsolide finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri artırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikler yapar):

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.
- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır).
- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Şirket, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

Şirket bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TMS 37 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dâhil edilir.

Kiracı durumunda Şirket (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortisman tabi tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortisman tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

Kullanım hakkı varlıkları, konsolide finansal durum tablosunda ayrı bir kalemden sunulur.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için TMS 36 standardını uygular ve tüm belirlenen değer düşüklüğü zararlarını, 'Maddi Duran Varlıklar' politikasında belirtildiği üzere muhasebeleştirir.

Bir endeks ya da orana bağlı olmayan değişken kiralalar, kiralama yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığının ölçümüne dâhil edilmez. İlişkili ödemeler, bu ödemelere zemin hazırlayan durum veya olayların meydana geldiği dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

Kolaylaştırıcı uygulama olarak, TFRS 16 bir kiracıya, kirayla ilişkili olmayan kalemleri ayrı sunmaması ve tüm kiralamaları ve kirayla ilişkili olmayan kalemleri tek bir kiralama sözleşmesi olarak muhasebeleştirilmesi konusunda izin vermektedir. Şirket, bu kolaylaştırıcı uygulamayı kullanmamıştır.

Kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren olarak, kendi yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bazılarına ilişkin kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır.

Şirket'in kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Kiralama şartlarına göre tüm mülkiyet riski ve getirilerinin önemli derecede kiracıya devredilmesi halinde sözleşme bir finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer tüm kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Şirket, aracı kiraya veren konumunda olması durumunda, ana kira ve alt kirayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirir. Alt kira, ana kiradan kaynaklanan kullanım hakkı varlığına ilişkin olarak, finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Faaliyet kiralamalarından elde edilen kira geliri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Faaliyet kiralamasının gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanın varlığın maliyetine dâhil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Kiracılar finansal kiralama alacakları, Şirket'in kiralamalardaki net yatırımının tutarında alacak olarak muhasebeleştirilir. Finansal kiralama geliri, kiralamalara ilişkin Şirket'in ödenmemiş net yatırımı üzerindeki sabit dönemsel getiri oranını yansıtmak için muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Bir sözleşmenin kiralamaya ilişkin olan ve olmayan unsurlar içermesi halinde Şirket, sözleşmede belirtilmiş bedeli her bir unsura dağıtmak için TFRS 15 standardını uygular.

Kiralama İşlemleri için 31 Aralık 2018 tarihine kadar Uygulanan Muhasebe Politikası

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 durumda 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.

Finansal kiralama 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 kiralalar 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 kiralalar 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

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

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

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

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

Borçlanma Maliyetleri

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

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

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

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, 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 muhasebeleştirmede 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 bırakılincaya ya da yeniden sınıflandırılincaya 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 yansıtıldığı 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 ölçülmüyorsa, 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 değerlendirme 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 edinilen 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 kalemin 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 vermeye 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 değer belirlendiği 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, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

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 tablolarla 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 oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları 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 kiralandan 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 dağıtılsın, 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 sınırlar 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 alınmaya 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 dağıtılsın %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 ikramiyeye 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 Temettüleri

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.

Borçlanma maliyetleri

Şirket, her raporlama dönemi 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 edilip edilmemesi konusunda TMS 23 uyarınca değerlendirmeler yapmaktadır. 31 Aralık 2019 itibarıyla toplamda 101.342.328 TL tutarında finansman aktifleştirilmesi yapılmıştır.

3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Müşterek Faaliyetler

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
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 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	76.266.214	99.181.512
Duran varlıklar	9.892.027	22.871.423
Kısa vadeli yükümlülükler	(3.922.897)	(8.844.324)
	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Dönem kârı	17.636.097	14.254.018

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 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	9.212.839	40.093.573
Duran varlıklar	-	15.095
Kısa vadeli yükümlülükler	(680.156)	(5.721.325)
	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Dönem kârı	199.842	15.495.419

Halk GYO-Teknik Yapı Adi Ortaklığı

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

Halk GYO - Teknik Yapı Adi Ortaklığı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	19.530.554	8.151.289
Duran varlıklar	2.307.748	15.973.326
Kısa vadeli yükümlülükler	(44.683.306)	(31.392.312)
Uzun vadeli yükümlülükler	(10.254.938)	(2.987.240)
	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Dönem zararı	(12.581.338)	(9.053.144)

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 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz mevduat	715.995	629.156
Vadeli mevduat	73.575.405	28.121.306
Pos bakiyesi	--	11.132
	74.291.400	28.761.594
İlişkili Taraf Bakiyeleri		
Halk Varlık Yönetimi A.Ş. kira sertifikası ihracı (Not 22)	367.171.740	250.839.562
Halk Bankası’ndan alınan kısa vadeli krediler	31.143.131	25.955.799
Halk Bankası’ndan alınan uzun vadeli krediler	1.058.667	4.030.427
Halk Leasing Finansal Kiralama sözleşmesi	21.549.682	23.999.353
	420.923.220	304.825.141

	31 Aralık 2019						
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar							
Halkbank A.Ş.	627	--	10.322	31.143.131	1.058.667	--	--
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler							
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	--	--	--	--	--	7.246	--
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş. (*)	2.487	--	--	15.332.102	6.217.580	--	--
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	--	367.171.740	--	--	--
Halk Sigorta A.Ş.	--	--	45.482	--	--	414.748	--
	3.114	--	55.804	413.646.973	7.276.247	421.994	--
	31 Aralık 2018						
	Alacaklar		Borçlar			Peşin Ödenmiş Giderler	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar							
Halkbank A.Ş.	627	--	4.541	--	--	--	--
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler							
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	--	--	--	--	--	4.111	--
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş. (*)	--	--	--	11.405.834	12.593.519	--	--
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	--	250.839.562	--	--	--
Halk Sigorta A.Ş.	--	--	74.537	--	--	294.318	--
	627	--	79.078	262.245.396	12.593.519	298.429	--

(*) 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 gayrimenkul içerisinde muhasebeleştirilmekte olup, 4.157.949 TL tutarında borçlanma maliyeti aktifleştirilmiştir (31 Aralık 2018: 7.421.763 TL).

1 Ocak - 31 Aralık 2019						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirelen Finansman Giderleri
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(6.602.940)	6.180.291	--	43.610.622	630.002	4.797.866
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	--	60.671.562	--	--	--	(60.671.562)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	--	--	--	76.861	28.604	--
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	--	2.234.707	2.191.728	--	--	(4.157.949)
Halk Sigorta A.Ş. (*)	--	--	--	--	1.348.288	--
	(6.602.940)	69.086.560	2.191.728	43.687.483	2.006.894	(60.031.645)
(*) Halk Sigorta A.Ş.'den alınan bina ve sağlık sigortası hizmeti giderlerinden oluşmaktadır.						
1 Ocak - 31 Aralık 2018						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kur farkı giderleri	Kira geliri	Diğer gider	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirelen Finansman Giderleri
Ortaklar						
Halkbank A.Ş.	(5.440.630)	5.969.724	--	40.607.422	256.188	5.225.767
Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler						
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	--	--	--	59.702	16.971	--
Halk Sigorta A.Ş.	--	--	--	--	1.358.380	--
Halk Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	--	2.271.147	6.119.634	--	--	(7.421.674)
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	--	38.806.275	--	--	--	(37.472.420)
	(5.440.630)	47.047.146	6.119.634	40.667.124	1.631.539	(39.668.326)

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 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.963.398	1.434.490
	1.963.398	1.434.490

5 - TİCARİ ALACAK VE TİCARİ BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Ocak 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	11.624.875	9.855.156
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	3.114	627
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(116.280)	(98.558)
	11.511.709	9.757.225

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 31 Aralık 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi	(98.558)	(425.027)
Konusu kalmayan karşılıklar	--	326.469
Kapanış bakiyesi	(17.722)	--
	(116.280)	(98.558)

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları geliştirilen projelerden satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşan ticari alacakları aşağıdaki gibidir. Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta verilmiştir.

Satılan ve kiralanan konutlar nedeniyle oluşmuş kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satılan konutlar	5.488.061	7.179.362
Eskişehir Panorama Plus projesi	1.388.928	1.389.173
Bizimtepe Aydos projesi	2.922.933	3.929.705
Referans Bakırköy projesi	938.552	831.222
Erzurum Şehristan projesi	237.648	1.029.262
Kiralanan gayrimenkuller (*)	6.139.928	2.676.421
	11.627.989	9.855.783

*Kira alacakları teminat mektupları ile garanti altına alınmış ticari alacaklardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ticari alacakların (senetler) toplamı 1.408.956 TL'dir. (31 Aralık 2018:4.061.990 TL).

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	4.470.954	6.279.174
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) (*)	(44.710)	(62.792)
	4.426.244	6.216.382

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

Satılan konutlar nedeniyle oluşmuş uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satılan konutlar	4.470.954	6.279.174
Bizimtepe Aydos projesi	3.082.027	3.501.319
Eskişehir Panorama Plus projesi	1.388.927	2.777.855
	4.470.954	6.279.174

b) Ticari Borçlar:

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar	2.899.627	15.549.139
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	55.804	79.078
	2.955.431	15.628.217

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

6 - STOKLAR

Arsa stokları	31 Aralık 2018 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	31 Aralık 2019 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	473.957	--	(159.318)	--	314.639
Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	4.633.813	--	(2.391.733)	--	2.242.080
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	69.511.723	--	(12.901.344)	(3.354.932)	53.255.447
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	27.714.455	--	(23.671.040)	--	4.043.415
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	6.601.383	2.273.274	--	(823.775)	8.050.882
Toplam	108.935.331	2.273.274	(39.123.435)	(4.178.707)	67.906.463

Arsa stokları	31 Aralık 2017 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Transfer	31 Aralık 2018 Maliyet değeri
Referans Bakırköy Konut Projesi ⁽¹⁾	2.739.448	--	(2.265.491)	--	473.957
Panaroma Plus Konut Projesi ⁽²⁾	7.199.079	--	(2.565.266)	--	4.633.813
Sancaktepe - Konut Projesi ⁽³⁾	177.343.489	37.687.215	(145.518.981)	--	69.511.723
Erzurum - Şehristan Projesi ⁽⁴⁾	61.669.985	11.236.985	(45.192.515)	--	27.714.455
İzmir Projesi ⁽⁵⁾	3.052.403	3.548.980	--	--	6.601.383
Toplam	252.004.404	52.473.180	(195.542.253)	--	108.935.331

(1). Şirket, Bakırköy arsası üzerinde proje geliştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Şirket'in projelendirilmiş arsa maliyeti 31.765.625 TL'dir. Şirket, 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmıştır. Referans Bakırköy projesinde 254 adet ve 73 adet ticari ünite bulunmaktadır. Şirket 29 Nisan 2015 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 2017 yılında Şirket yüklenici ile aynı paylaşım gerçekleştirmiş olup; 27 adet bağımsız bölüm yükleniciye bırakılmıştır, 9 adet bağımsız bölüm şirkette kalmıştır. 31 Aralık 2019 dönemi içerisinde 1 adet 808.000 TL tutarında konut satış hasılatı ve 159.318 TL satışların maliyeti oluşmuştur. (31Aralık 2018: 5 adet tapu devri ile 1.949.715 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 1.060.088 TL satışların maliyetidir. Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır). Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

(2). Şirket Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, eski 1452 ada 89, 90 ve 110 numaralı parselde yer alan 13.073 metrekare yüzölçümündeki arsaya 22 Nisan 2013 tarihinde inşaat ruhsatı almıştır. Projede 97 Adet konut 5 adet ticari ünite bulunmaktadır. 30 Aralık 2014 tarihinde 97 adet konut 5 adet de ticari ünitenin kat irtifakı, 2 Kasım 2015 tarihinde de kat mülkiyeti tapuları çıkarılmıştır. 31 Aralık 2019 döneminde 4 adet bağımsız ünitenin kat mülkiyeti tapu devri ile 2.770.000 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 2.434.883 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2018: 4 adet tapu devri, 1.635.000 TL tutarında konut satış geliri ve 1.305.063 TL satışların maliyeti konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir). Satışların maliyeti kalemi içerisinde vergi, resim ve harç masrafları bulunmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

(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. Şirket 8

Şubat 2019 tarihinde kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2019 dönemi itibarıyla projede 59 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı 17.629.163 TL ve 13.021.013 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (2018: 751 adet bağımsız bölümün teslim işlemi, 187.395.433 TL tutarında konut satış geliri ve 148.395.114 TL satışların maliyeti konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir).

(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. 30 Ocak 2019 Tarihinde şirket kat mülkiyeti tapularını çıkarmıştır. 31 Aralık 2019 dönemi itibarıyla projede, 207 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri tamamlanmıştır. Toplam satış tutarı, 33.455.033 TL ve 24.167.797 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. (2018: 404 adet bağımsız bölümün teslim işlemleri, 61.944.577 TL ve 46.136.315 TL satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir). Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama 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 gerçekleştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi olarak imzalanan sözleşmeye istinaden yapılan resmi masraflardan oluşmaktadır. Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi (Evora İzmir) kapsamında, 7700 Ada 1 Parselde yer alan 451 adet konuta ait yapı ruhsatları 27 Eylül 2018 tarihinde 7689 ada 1 parselde yer alan 321 konuta ait yapı ruhsatı 21 Kasım 2018 tarihinde alınmış olup, toplam ruhsat alınmış bağımsız bölüm sayısı 772'dir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 66 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. (2018: 32 adet Bağımsız bölüm için 2.907.678 TL satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.)

7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları	9.557.421	15.776.089
Peşin ödenmiş sigorta gideri (Not 4)	421.994	298.429
Diğer	93.373	349.148
	10.072.788	16.423.666
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen yatırım avansları	96.714.586	103.004.623
Diğer	38.829	48.296
	96.753.415	103.052.919
Verilen Yatırım Avansları	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İstanbul Finans Merkezi projesi	96.709.219	102.981.318
İzmir Evora projesi	9.557.421	15.776.089
Caddebostan projesi	5.367	8.210
Erzurum Şehristan projesi	--	15.095
	106.272.007	118.780.712
Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ertelemiş konut gelirleri	11.939.883	10.102.627
Diğer	1.483.414	13.750
	13.423.297	10.116.377
Ertelemiş Konut Satış Gelirleri	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İzmir Evora projesi	8.718.935	2.907.678
Bizimtepe Aydos projesi	2.140.027	5.444.637
İstanbul Salıpazarı binası	1.451.400	--
Erzurum Şehristan projesi	340.389	1.017.775
Bakırköy projesi	710.592	710.592
Eskişehir Odunpazarı projesi	61.954	21.945
	13.423.297	10.116.377

8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'tan bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde 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 2019 ve 2018 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 2019	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsalar	32.400.000	--	32.400.000	--
Binalar	1.273.200.000	--	679.780.000	593.420.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.410.350.000	--	27.100.000	1.383.250.000
	2.715.950.000	--	739.280.000	1.976.670.000

	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	--	555.224.537	542.963.098
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.183.298.775	--	24.303.775	1.158.995.000
	2.288.772.410		586.814.312	1.701.958.098

Mevcut dönemde 1. Seviye, 2. Seviye ve 3. Seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in aktiflerin üzerindeki sigorta tutarı 1.610.135.654 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.791.914.981 TL). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 101.342.328 TL (31 Aralık 2018: 41.310.683 TL) aktifleştirilmiş finansman gideri bulunmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31Aralık 2018 Gerçeğe uygun değeri	Giriş	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2019 Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	7.286.000	--	--	914.000	8.200.000
Erzurum Yakutiye Arsası	--	10.047.000	--	(197.000)	9.850.000
Erzurum Palandöken Arsaları	--	14.637.000	--	(287.000)	14.350.000
Arsalar toplamı	7.286.000	24.684.000	--	430.000	32.400.000
İstanbul Karaköy Binası	37.825.000	--	--	2.175.000	40.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	81.056.000	--	--	3.944.000	85.000.000
İzmir Konak Binası-1	28.794.550	--	--	5.105.450	33.900.000
Ankara Kızılay Binası	18.714.823	--	--	3.685.177	22.400.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.741.669	--	--	4.608.331	33.350.000
İstanbul Beşiktaş Binası	21.346.000	--	--	1.404.000	22.750.000
İstanbul Etiler Binası	20.526.000	--	--	3.174.000	23.700.000
İstanbul Şişli Binası	18.844.404	--	--	1.155.596	20.000.000
İzmir Konak Binası-2	16.186.796	--	--	2.063.204	18.250.000
Ankara Başkent Binası	12.642.550	--	--	1.357.450	14.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	25.154.333	--	--	2.595.667	27.750.000
Bursa Binası	16.110.000	--	--	1.140.000	17.250.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	10.770.670	--	--	779.330	11.550.000
Kocaeli Binası	13.100.920	--	--	1.399.080	14.500.000
İstanbul Fatih Binası	13.475.250	--	--	1.499.750	14.975.000
Sakarya Adapazarı Binası	10.979.699	--	--	(1.479.699)	9.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	9.000.000	--	--	(750.000)	8.250.000
İstanbul Ataköy Binası	12.954.666	--	--	1.795.334	14.750.000
İstanbul Nişantaşı Binası	10.288.500	--	--	1.211.500	11.500.000
Halkbank Finans Kule	228.385.286	473.965	--	84.340.749	313.200.000
Park Dedeman Levent Otel	246.138.000	--	--	28.862.000	275.000.000
Kocaeli Şekerpınar A Blok	137.773.786	--	--	726.214	138.500.000
Kocaeli Şekerpınar Ofis Projesi	77.995.312	--	--	16.924.688	94.920.000
Eskişehir B12 Daire	680.248	--	--	4.752	685.000
Eskişehir B13 Daire	703.173	--	--	6.827	710.000
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş	--	--	1.462.550	895.450	2.358.000
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market	--	--	799.931	866.569	1.666.500
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuruyemiş	--	--	103.601	105.899	209.500
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kuaför	--	--	106.997	169.003	276.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı	--	--	135.420	190.080	325.500
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane	--	--	134.490	188.510	323.000
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı	--	--	323.378	723.122	1.046.500
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediyelik	--	--	288.565	316.435	605.000
Binalar toplamı	1.098.187.635	473.965	3.354.932	171.183.468	1.273.200.000
İstanbul Finans Merkezi Projesi	1.158.995.000	136.124.525	--	88.130.475	1.383.250.000
İstanbul Cadebostan Binası Projesi	24.303.775	105.170	--	2.691.055	27.100.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	1.183.298.775	136.229.695	--	90.821.530	1.410.350.000
Toplam	2.288.772.410	161.387.660	3.354.932	262.434.998	2.715.950.000

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31Aralık 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
Arsalar toplamı	--	5.178.343	--	2.107.657	7.286.000
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 Şekerpinar 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 Şekerpinar Ofis Projesi	75.832.883	163.896	--	1.998.533	77.995.312
Eskişehir B13 Daire	--	607.604	--	95.569	703.173
Binalar toplamı	927.752.212	7.002.676	(4.236.600)	167.669.347	1.098.187.635
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
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	900.632.591	145.562.045	--	137.104.139	1.183.298.775
Toplam	1.828.384.803	157.743.064	(4.236.600)	306.881.143	2.288.772.410

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Portföye Giriş Tarihi	Portföye Giriş Tutarı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tarihi	Ekspertiz Değeri
İstanbul Salıpazarı Arsası	26 Ocak 2018	5.178.343	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Aralık 2019	8.200.000
Erzurum Yakutiye Arsası 9	30 Eylül 2019	10.047.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Aralık 2019	9.850.000
Erzurum Palandöken Arsaları 8	5 Eylül 2019	14.637.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24 Aralık 2019	14.350.000
Arsalar toplamı		29.862.343	--		32.400.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28 Ekim 2010	6.681.356	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Aralık 2019	11.550.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28 Ekim 2010	5.684.746	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Aralık 2019	8.250.000
Ankara Başkent Binası	28 Ekim 2010	9.541.729	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2019	14.000.000
Ankara Kızılay Binası	28 Ekim 2010	12.475.237	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2019	22.400.000
Ataşehir Finans Plaza	12 Ocak 2012	126.548.795	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20 Aralık 2019	313.200.000
Bursa Binası	28 Ekim 2010	8.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16 Aralık 2019	17.250.000
Eskişehir B12 Daire	24 Ocak 2012	680.634	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	685.000
Eskişehir B13 Daire	24 Ocak 2012	607.604	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	710.000
İstanbul Ataköy Binası	28 Ekim 2010	5.061.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18 Aralık 2019	14.750.000
İstanbul Bakırköy Binası	28 Ekim 2010	9.023.500	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	23 Aralık 2019	27.750.000
İstanbul Beşiktaş Binası	27 Ekim 2010	11.893.840	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18 Aralık 2019	27.750.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28 Ekim 2010	12.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2019	33.350.000
İstanbul Etiler Binası	27 Ekim 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	23 Aralık 2019	23.700.000
İstanbul Fatih Binası	28 Ekim 2010	6.380.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2019	14.975.000
İstanbul Karaköy Binası ¹³	2 Kasım 2010	23.500.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18 Aralık 2019	40.000.000
İstanbul Nişantaşı Binası	2 Kasım 2010	5.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20 Aralık 2019	11.500.000
İstanbul Salıpazarı Binası	28 Ekim 2010	38.050.960	Maliyet Yöntemi	30 Aralık 2019	85.000.000
İstanbul Şişli Binası	2 Kasım 2010	11.000.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18 Aralık 2019	20.000.000
İzmir Konak Binası-1	2 Kasım 2010	13.400.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19 Aralık 2019	33.900.000
İzmir Konak Binası-2	2 Kasım 2010	10.290.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2019	18.250.000
Kocaeli Binası	28 Ekim 2010	6.519.193	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25 Aralık 2019	14.500.000
Kocaeli Şekerpinar A Blok	11 Eylül 2012	67.860.443	Maliyet Yöntemi	26 Aralık 2019	138.500.000
Kocaeli Şekerpinar B Blok2	11 Eylül 2012	39.830.221	Mevcut İnşaat Seviyesi	26 Aralık 2019	94.920.000
Levent Otel Projesi	3 Kasım 2010	91.186.481	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2019	275.000.000
Sakarya Adapazarı Binası ¹⁴	28 Ekim 2010	5.960.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26 Aralık 2019	9.500.000
Bizimtepe Aydos T 1-2-3 Nolu BB Kreş3	10 Nisan 2019	1.462.550	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	2.358.000
Bizimtepe Aydos T 17-18-19-20-21-22 Nolu BB Market4	16 Nisan 2019	799.931	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	1.666.500
Bizimtepe Aydos T 13 Nolu BB Kuaför5	10 Haziran 2019	103.601	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	209.500
Bizimtepe Aydos T 16 Nolu BB Kruyemiş6	23 Mayıs 2019	106.997	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	276.000
Bizimtepe Aydos T 26 Nolu BB Emlakçı7	19 Eylül 2019	135.420	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	325.500
Bizimtepe Aydos T 25 Nolu BB Eczane ¹⁰	1 Ekim 2019	134.490	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	323.000
Bizimtepe Aydos T 23-24 Nolu BB Emlakçı ¹¹	24 Ekim 2019	323.378	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	1.046.500
Bizimtepe Aydos T 39-40-41-42-43-44 Nolu BB Hediyeelik	22 Kasım 2019	288.565	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	605.000
Binalar toplamı		542.031.171			1.273.200.000
İstanbul Caddebostan Binası Kentsel Dönüşüm Projesi	3 Kasım 2010	6.300.000	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31 Aralık 2019	27.100.000
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28 Ekim 2010	229.846.920	Maliyet Yöntemi	27 Aralık 2019	1.383.250.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı		236.146.920			1.410.350.000
Toplam		808.040.434			2.715.950.000

Kiracı/Kiracılar	Elde Edilen Kira Geliri (2019)	Direkt işletme/bakım giderleri (2019) (TL)	Elde Edilen Kira Geliri (2018)	Direkt işletme/bakım giderleri (2018) (TL)
--	--	54.094	--	--
--	--	--	--	--
--	--	--	--	--
		54.094	--	--
Halk Bankası A.Ş.	932.748	74.878	851.296	106.672
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	387.000	4.792	--	32.779
Ceda Akaryakıt İnş. Emlak Tur. Ltd Şti, Halkbank A.Ş.	1.446.061	19.544	1.290.107	64.934
Halk Bankası A.Ş.	1.775.067	34.102	1.620.060	90.159
Halk Bankası A.Ş.	16.785.000	454.945	15.750.000	3.585.024
Halk Bankası A.Ş.	1.235.849	18.496	1.127.929	296.297
Gerçek Kişi	33.700	2.327	19.250	--
Gerçek Kişi	33.544	2.490	8.265	--
Halk Bankası A.Ş.	1.034.060	15.979	943.761	39.543
Halk Bankası A.Ş.	1.842.051	17.264	1.681.194	60.493
Halk Bankası A.Ş.	1.674.592	48.477	1.528.358	76.203
Halk Bankası A.Ş.	1.436.800	69.370	1.415.812	156.871
Halk Bankası A.Ş.	1.306.182	37.456	1.192.120	428.937
Halk Bankası A.Ş.	837.296	36.501	764.179	64.477
--	--	59.919	--	170.579
Halk Bankası A.Ş.	703.329	9.916	641.911	110.957
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	5.932.952	281.086	5.622.266	779.182
Halk Bankası A.Ş.	1.289.436	37.089	1.176.836	87.642
Halk Bankası A.Ş.	1.758.321	96.751	1.604.776	96.604
Halk Bankası A.Ş. , Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	1.190.256	67.290	1.069.923	437.232
Halk Bankası A.Ş.	1.172.214	14.603	1.069.851	45.628
Halk Bankası A.Ş.	7.643.021	309.698	6.677.948	272.817
--	--	405.336	--	358.031
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	21.051.851	179.859	14.175.000	1.368.282
--	--	17.793	769.203	44.047
Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.	82.167	1.213	--	--
Mopaş Marketçilik Gıda San. ve Tic. A.Ş.	58.450	643	--	--
Gerçek Kişi	6.300	181	--	--
Gerçek Kişi	5.950	182	--	--
Akatlı Grup Gayrimenkul İnş San ve Dış Tic Ltd Şti	--	64	--	--
Gerçek Kişi	2.800	64	--	--
Akatlı Grup Gayrimenkul İnş Sanve Dış Tic Ltd Şti	274	143	--	--
Gerçek Kişi	--	99	--	--
	71.657.271	2.318.550	61.000.045	8.773.390
--	--	--	--	--
--	--	--	--	--
	71.657.271	2.372.644	61.000.045	8.773.390

- 1- Ankara Bahçelievler Binası 2 kira sözleşmesi 24 Mayıs 2017 itibariyle sona ermiş olup; bina, 1 Nisan 2019 itibariyle İpekyol Giyim San. Paz. ve Tic. A.Ş.'ne kiralanmıştır.
- 2- Kocaeli Şekerpınar B Blok Binası için pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.
- 3- Bizimtepe Aydos T Blok 01,02,03 Numaralı Bağımsız Bölümler (Kreş) 10.04.2019 tarihinde Yakın Ufuklar Eğitim Kurumları A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- 4- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok 17,18,19,20,21,22 Numaralı Bağımsız Bölümler (Market) 16.04.2019 tarihinde Mopaş Marketçilik Gıda San ve Tic A.Ş. ye kiralanmıştır.
- 5- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 13 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuaför) 23.05.2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.
- 6- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 16 No.lu Bağımsız Bölüm (Kuryemişçi) 10.06.2019 tarihinde Gerçek Kişiye kiralanmıştır.
- 7- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 26 No.lu Bağımsız Bölüm (Emlakçı) 19.09.2019 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş.San. ve Dış Tic.Ltd. Şti.'ye kiralanmıştır.
- 8- Erzurum Palandöken Arsaları 05.09.2019 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş. firmasından Halk GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.
- 9- Erzurum Yakutiye Arsası 30.09.2019 tarihinde Er Konut İnş.Taah. İnşaat Mlz. Nakliye ve Mad. Tic.San. A.Ş. firmasından Halk GYO A.Ş.'ye devir edilmiştir.
- 10- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 25 No.lu Bağımsız Bölüm (Eczane) 01.10.2019 tarihinde Gerçek Kişi' ye kiralanmıştır.
- 11- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 23,24 No.lu Bağımsız Bölümler (Emlakçı) 01.10.2019 tarihinde Akatlı Grup Gayrimenkul İnş. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti'ye kiralanmıştır.
- 12- Bizimtepe Aydos Ticaret Blok Ticaret Blok 39,40,41,42,43,44 No.lu Bağımsız Bölümler (Hediyelik Eşya) 22.11.2019 tarihinde Gerçek Kişi'ye kiralanmıştır.
- 13 - İstanbul Karaköy Binası kira sözleşmesi 23 Ekim 2017 itibariyle sona ermiştir.
- 14 - Sakarya Adapazarı Binası kira sözleşmesi 31 Ekim 2018 itibariyle sona ermiştir.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayıcı durumda Şirket

Şirket, kiralayıcı sıfatıyla Halkbank, Halk Hayat ve Emeklilik, Ceda Akaryakıt Turizm, Sapaz Otelcilik Turizm, Dedeman Turizm, İpekyol Giyim, Yakın Ufuklar Eğitim, Mopaş Marketçilik ve 4 adet gerçek kişi ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

Faaliyet kiralamaları	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	58.923.363	59.141.590
1-5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	176.148.370	182.540.699
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	164.322.235	215.038.955
	399.393.968	456.721.244

9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	1.855.540	670.527	--	2.526.067
Alımlar	166.181	2.184.494	2.017.401	4.368.076
Transferler	--	823.775	--	823.775
Çıkışlar	(11.017)	--	--	(11.017)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.010.704	3.678.796	2.017.401	7.706.901
Birlikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.062.715)	(663.032)	--	(1.725.747)
Dönem gideri	(235.779)	(667.091)	(664.185)	(1.567.055)
Çıkışlar	10.500	--	--	10.500
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.287.994)	(1.330.123)	(664.185)	(3.282.302)
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	722.710	2.348.673	1.353.216	4.424.599
Maliyet Değeri				
Maliyet Değeri	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Kullanım hakkı varlıklar (*)	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
Birlikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(947.106)	(661.362)	--	(1.608.468)
Dönem gideri	(151.933)	(1.670)	--	(153.603)
Çıkışlar	36.324	--	--	36.324
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.062.715)	(663.032)	--	(1.725.747)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	792.825	7.495	--	800.320

(*) Faaliyet kiralamasından kaynaklı varlıklar Şirket'in bina ve araç kira sözleşmeleri kapsamında kullanmakta olduğu varlıklardan oluşmaktadır.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Demirbaşlar	5 yıl
Özel Maliyetler	3 yıl
Kullanım hakkı varlıklar	3 yıl

Amortisman giderlerinin 951.045 TL'si (31 Aralık 2018: 153.603 TL) pazarlama giderlerine, 616.010 TL'si (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır.) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

10 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	1.019.849
Alımlar	3.883
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.023.732
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(673.536)
Dönem gideri	(44.237)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(717.773)
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	305.959
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	756.715
Alımlar	263.134
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.019.849
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(650.997)
Dönem gideri	(22.539)
31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(673.536)
31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri	346.313

İtfa paylarının 44.237 TL'si (31 Aralık 2018: 22.539 TL) pazarlama giderlerine dahil edilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 yıl

11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla, dava detayları aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dava karşılığı	2.036	205.335
Diğer gider karşılıkları	--	81.912
	2.036	287.247
	Dava Karşılığı	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla	205.335	205.335
Karşılık iptali	(203.299)	(203.299)
31 Aralık 2019 itibarıyla	2.036	2.036
	Dava Karşılığı	Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla	108.968	108.968
İlave karşılık	96.367	96.367
31 Aralık 2018 itibarıyla	205.335	205.335

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 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.

Şirketin kendi tüzel kişiliği adına, şirket tarafından açılan ve devam eden 1 adet vergi mahkemesi davası, şirket aleyhine açılan 13 adet dava olup, 6 tanesi tüketici davası, 3 tanesi icra hukuk mahkemesinde görünen davalar, 1 tanesi menfi tespit davası, 2 tanesi sulh hukuk davası ve 1 tane iş hukukundan doğan tazminat davasıdır. Şirket yönetimi bu davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı öngörmemektedir. Bu nedenle ilişikteki finansal tablolarda dava karşılığı ayrılmamıştır.

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine sonuçlanmış 7 adet dava bulunmaktadır. Bu davaların 3 tanesi vergi, 4 tanesi tüketici davasıdır.

Şirketin aleyhine sonuçlanmış 7 adet dava bulunmaktadır. Bunlardan 1 tanesi idari, 1 tanesi vergi davası olup, 5 tanesi tüketici davasıdır.

		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(*)		243.141.245	246.161.558
	-Teminat	93.141.245	96.161.558
	-Rehin	--	--
	-İpotek	150.000.000	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(**)		123.314.837	122.908.086
	-Teminat	123.314.837	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	--	--
Toplam		366.456.082	369.069.644

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Halk Bankası A.Ş.	Halkbank Finans Kule	İpotek	150.000.000	150.000.000
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	92.161.474	92.161.474
Gerçek Kişiler	Referans Bakırköy	Garantörlük temliknamesi	--	2.991.000
2,5 ve 8 No'lu Eskişehir İcra Müdürlükleri	Eskişehir projesi	Teminat mektubu	124.108	224.624
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Dedeman Otel	Teminat mektubu	622.658	551.455
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. A.Ş.	Caddebostan projesi	Teminat senedi	219.565	219.565
Sakarya Elektrik Perakende Satış A.Ş.	Kocaeli projesi	Teminat mektubu	13.440	13.440
			243.141.245	246.161.558

b) Teminat, Rehin ve İpotekler (devamı)

31 Aralık 2019						
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Şirket Payı %50	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)	45.918.370	--	650.000.000	325.000.000	20.491.733	33.205.052
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)	--	--	85.000.000	42.500.000	4.607.571	2.303.786
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)	50.112.000	125.500.000	--	--	--	87.806.000
Toplamlar	96.030.370	125.500.000	735.000.000	367.500.000	25.099.304	123.314.837

(*) 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.

(**) 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.

(***) Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı İzmir Projesi kapsamında, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, İzmir Konak 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ortaklık tarafından verilmiş 50.112.000 TL teminat mektubu, ve T.Halk Bankası A.Ş.'ye ortaklık tarafından verilmiş olan 125.500.000 TL temlikname verilmiştir.

31 Aralık 2018						
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Teminat Mektubu	Temlikname	Garantörlük Limiti	Şirket Payı %50	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı %50
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	--	--	722.830.850	361.415.425	45.661.700	22.830.850
Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı	--	--	255.000.000	127.500.000	7.774.472	3.887.236
Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı	66.880.000	125.500.000	--	--	--	96.190.000
Toplamlar	66.880.000	125.500.000	977.830.850	488.915.425	53.436.172	122.908.086

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	Özkaynak Oranı	31 Aralık 2018	Özkaynak Oranı
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	243.141.245	%10,76	246.161.558	%10,88
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
<i>Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (*)</i>	33.205.052	%0,65	22.830.850	%1,01
<i>Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı (**)</i>	2.303.786	%0,16	3.887.236	%0,17
<i>Teknik Yapı-Halk GYO Adi Ortaklığı (***)</i>	87.806.000	%3,81	96.190.000	%4,25

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla alınan teminat mektuplarının ve senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Alınan Teminat, Rehin ve İpotek	Proje	TRİ Türü	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
YDA İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	144.617.238	152.709.440
Buga Otis Asansör San.ve Tic.A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	46.687.212	42.316.560
Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş.	Levent Otel (kiracı)	Teminat mektubu	23.003.985	24.112.000
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. Ltd. Şti.	Bizimtepe Aydos	Teminat mektubu	9.500.000	19.925.000
Sapaz Otelcilik Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	İstanbul Salıpazarı (kiracı)	Teminat mektubu	9.477.466	9.042.000
Er Konut İnş. Taah. İnşaat Malz. Nak. ve Ma Tic.A.Ş.	Erzurum Şehristan	Teminat mektubu	3.150.000	3.165.095
UCD Yapı A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	1.830.490	--
Teknik Yapı Proje A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	720.000	720.000
Entegre Proje Yönetim Dan.Müh.Tic. A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	1.326.617	702.750
Abad Gayrimenkul A.Ş.	İzmir Evora	Teminat senedi	701.500	701.500
CNV Yapı Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti.	Caddebostan projesi	Teminat mektubu	379.775	629.775
İpekyol Giyim Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Ankara Bahçelievler (kiracı)	Teminat mektubu	304.440	--
Biskon Yapı A.Ş.	Referans Bakırköy	Teminat mektubu	300.000	300.000
YPU Yapı Proje Uygulama Ltd. Şti.	İstanbul Finans Merkezi	Teminat mektubu	240.300	240.300
Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Tur. Tic. Ltd. Şti.	Ankara Başkent (kiracı)	Teminat mektubu	200.000	200.000
Direk Reklam İnş. San. Tic. A.Ş.	Sancaktepe Projesi	Teminat mektubu	30.975	235.410
Diğer			344.895	304.480
			242.814.893	255.304.310

12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Çalışan prim karşılığı	892.244	773.398
Kullanılmayan izin karşılığı	700.645	489.102
	1.592.889	1.262.500

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	740.620	529.935
	740.620	529.935

Kıdem tazminatı karşılığı:

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2019	1 Ocak- 31 Aralık 2018
1 Ocak itibarıyla karşılık	529.935	318.371
Hizmet maliyeti	179.160	156.218
Faiz maliyeti	20.346	14.877
Ödenen kıdem tazminatları	(12.431)	(41.034)
Aktüeryal kayıp / kazanç	23.610	81.503
31 Aralık itibarıyla karşılık	740.620	529.935

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 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 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 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %11,50 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: %3,84) 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 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2019: 6.017,60 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 99.891 TL / (82.395) TL daha az / (fazla) olacaktır. Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük (yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 3.867 TL / (3.725) TL daha az / (fazla) olacaktır.

13 - DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV (*)	26.337.910	47.606.351
Verilen depozito ve teminatlar	233.779	216.207
Verilen iş avansları	13.198	16.558
Diğer	842.402	474.296
	27.427.289	48.313.412

Diğer Duran Varlıklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV (**)	25.120.626	20.329.000
	25.120.626	20.329.000

(*) Devreden KDV Detayı	Proje	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	Bizimtepe Aydos	19.602.752	34.899.955
Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı	Erzurum Şehristan	4.830.515	11.755.517
Halk GYO-Teknik Yapı Ortaklığı	İzmir Evora	1.904.643	950.204
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İFM	25.120.626	20.329.675
		51.458.536	67.935.351

(**) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Halk GYO'ya ait 25.120.626 TL KDV bakiyesi uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir (31 Aralık 2018: 20.329.000 TL).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar(*)	7.922.896	8.435.393
Biten işlere ait hakediş maliyetleri	--	19.370.104
Ödenecek vergi ve fonlar	464.690	655.861
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	480.454	264.737
	8.868.040	28.726.095

(*) 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 2019 ve 2018 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	%	31 Aralık 2019	%	31 Aralık 2018
Halkbank	A	1,58	14.663.070	1,58	13.557.019
Halkbank (*)	B	70,38	653.146.923	70,38	603.879.347
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	A	0,04	350.189	0,04	323.773
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0,01	1	<0,01	1
Halka açık	B	28,00	259.839.817	28,00	240.239.859
Nominal sermaye		100	928.000.000	100	858.000.000
Toplam sermaye			928.000.000		858.000.000

(*) Halkbank'ın halka açık kısımda 7,36 pay oranında 63.186.302 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2018:60.387.845 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 yarından bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır.

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

Şirket 1.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerde 1.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 928.000.000 TL itibari değerde 928.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196.217.979 TL'si nakden 466.282.021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 265.500.000 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 gerçekleştirecek sermayesini 743.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

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

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

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

Şirket, 17 Haziran 2019 tarihinde geçmiş yıllar karından 70.000.000 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirecek sermayesini 928.000.000 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 2019 tarihi itibarıyla, 26.162.328 adet hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2018: 24.188.879 adet). Şirket'in 31 Aralık 2019 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	--	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	17 Haziran 2019	1.973.449	--	--
Toplam geri alınmış paylar		26.162.328		24.809.533

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 ulaşınca 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 yedekleri ayırır. Bu yedekler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 49.937.018 TL tutarındadır (31 Aralık 2018: 42.011.650 TL).

15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
a) Satışlar		
Toplam gayrimenkul gelirleri	126.274.467	313.924.770
Konut satış gelirleri (*)	54.617.196	252.924.725
Kira gelirleri	71.657.271	61.000.045
Toplam borçlanma araçları gelirleri	3.704.407	5.234.204
Mevduat faiz gelirleri	3.704.407	5.234.204
	129.978.874	319.158.974
(*) Şirket, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıl için, taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiği ve gayrimenkullerinde kontrolü müşteri geçtiği toplam 54.617.196 TL tutarında net satış muhasebeleştirmiştir.		
b) Satışların maliyeti		
Konut satış maliyeti	39.783.010	210.353.577
Sigorta gideri	860.697	753.970
Emlak vergisi giderleri	1.017.029	927.789
Bakım onarım tadilat ve genel giderlere katılım payları	224.962	95.452
Danışmanlık ve destek hizmet giderleri	202.400	148.171
Vergi, resim ve harç giderleri	67.557	4.347.427
	42.155.655	216.626.386

16 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Konut satış maliyeti	39.783.010	210.353.577
Personel giderleri	10.441.782	8.334.510
Bina ortak giderleri	1.542.499	945.050
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.611.292	176.142
Reklam ve ilan giderleri	2.491.829	4.181.196
Vergi, resim ve harç giderleri	657.367	5.111.478
Sigorta Gideri	860.697	753.970
Dışarıdan sağlanan faydalar	144.266	295.084
Emlak vergisi giderleri	1.017.029	927.789
Bakım ve onarım giderleri	380.376	229.555
Seyahat ve araç giderleri	986.503	761.025
Danışmanlık giderleri	390.383	439.030
Kira giderleri	545.079	767.155
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	151.627	155.280
Komisyon giderleri	333.267	356.230
Bağış ve yardımlar	625.000	--
Diğer	328.629	322.834
	62.290.635	234.109.905

17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA VE SATIŞ GİDERLERİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Genel yönetim giderleri (-)	15.141.458	12.811.718
Pazarlama ve satış giderleri (-)	4.993.522	4.671.801
	20.134.980	17.483.519
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Personel giderleri	10.441.782	8.334.510
Amortisman giderleri ve itfa payları	616.010	176.142
Dışarıdan sağlanan faydalar	144.266	295.084
Vergi, resim ve harç giderleri	430.131	754.285
Tanıtım giderleri	808.850	1.102.035
Bakım ve onarım giderleri	155.414	134.103
Seyahat ve araç giderleri	986.503	761.025
Danışmanlık giderleri	390.383	439.030
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	151.627	155.280
Kira giderleri	355.883	599.171
Bağış ve yardımlar	625.000	--
Diğer giderler	35.609	61.053
	15.141.458	12.811.718
b) Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Bina ortak giderleri	1.542.499	945.050
Reklam ve ilan giderleri	1.682.979	3.079.161
Amortisman giderleri ve itfa payları	995.282	--
Örnek daire tefrişat giderleri	--	14.477
Vergi, resim ve harç giderleri	159.679	9.766
Satış ofisi kira giderleri	189.196	167.984
Komisyon giderleri (*)	333.267	356.230
Diğer giderler	90.620	99.133
	4.993.522	4.671.801

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

Personel Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Maaşlar ve ücretler	7.329.123	5.880.839
SGK işveren payı	1.080.151	858.767
Sigorta giderleri	584.624	504.194
Huzur hakkı ücretleri	466.944	456.712
Kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılık giderleri	546.768	406.743
Diğer	434.172	227.255
	10.441.782	8.334.510

18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Nakde çevrilen teminat ve ceza gelirleri	934.018	--
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	663.112	4.446.995
Kamu kurumlarından teşvik ve indirim iadeleri	162.622	--
Konsorsiyum katılım iadesi	--	1.176.495
Cayma, dönme ve satış vaadi iptali gelirleri	52.701	181.575
Konusu kalmayan karşılıklar	209.483	360.241
Diğer gelirler	266.432	151.255
	2.288.368	6.316.561

Esas faaliyetlerden diğer giderler:

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri	(446.391)	(1.667.403)
Diğer giderler	(35.361)	(194.537)
	(481.752)	(1.861.940)

19 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Banka kredileri faiz giderleri	9.250.624	6.849.704
Komisyon giderleri	984.199	661.514
Finansal kiralama borçlanma maliyetleri	4.426.436	8.390.781
Kısa vadeli finansman bonusu faiz giderleri	--	12.785.008
Kısa vadeli kira sertifikası faiz giderleri	55.699.511	26.021.267
Faaliyet kiralama borçlanma giderleri	192.515	--
	70.553.284	54.708.273
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde aktifleşen	(60.031.645)	(39.668.326)
Toplam Finansman Gideri	10.521.639	15.039.947

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Pay başına kazanç		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	928.000.000	928.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	321.408.214	381.344.886
Devam eden ve durdurulan faaliyetlerden elde edilen pay başına kazanç	0,3463	0,4109

22 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

Finansal Borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
a) Borçlanma Senetleri	367.171.740	250.839.562
b) Banka Kredileri	43.068.298	39.705.725
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar(*)	21.549.682	24.078.915
d) Faaliyet Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.617.415	--
	433.407.135	314.624.202

(*) Şirketin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Oti 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 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli kira sertifikası	367.171.740	250.839.562
	367.171.740	250.839.562

Şirket'in kira sertifikası ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oran	Nominal tutar	İtfa tarihi	İtfa tutarı
19 Aralık 2017	16 Mart 2018	%13,25	100.000.000	16 Mart 2018	103.158.384
16 Mart 2018	20 Haziran 2018	%13,40	100.000.000	20 Haziran 2018	103.528.384
23 Mart 2018	20 Haziran 2018	%13,40	25.000.000	20 Haziran 2018	25.816.849
20 Haziran 2018	19 Eylül 2018	%17,00	125.000.000	19 Eylül 2018	130.297.945
19 Eylül 2018	19 Aralık 2018	%27,00	128.560.000	19 Aralık 2018	129.614.742
12 Ekim 2018	22 Ocak 2019	%27,50	75.000.000	22 Ocak 2019	80.763.699
19 Aralık 2018	16 Nisan 2019	%23,60	170.000.000	16 Nisan 2019	182.970.150
22 Ocak 2019	21 Mayıs 2019	%22,50	80.000.000	21 Mayıs 2019	85.868.480
16 Nisan 2019	20 Ağustos 2019	%22,75	180.000.000	20 Ağustos 2019	194.136.120
21 Mayıs 2019	17 Eylül 2019	%23,50	75.000.000	17 Eylül 2019	80.746.200
20 Ağustos 2019	17 Aralık 2019	%17,50	205.000.000	17 Aralık 2019	216.696.070
17 Eylül 2019	7 Ocak 2020	%14,90	75.000.000	7 Ocak 2020	--
9 Ekim 2019	10 Mart 2020	%14,00	100.000.000	10 Mart 2020	--
17 Aralık 2019	12 Mayıs 2020	%10,90	185.000.000	12 Mayıs 2020	--

Şirket'in finansman bonusu ihraç detayı aşağıda verilmiştir:

İhraç tarihi	Vade tarihi	Getiri oranı	Nominal tutar	İtfa tarihi	İtfa tutarı
6 Ekim 2017	30 Mart 2018	%14,10	93.668.000	30 Mart 2018	100.000.000
30 Mart 2018	19 Eylül 2018	%14,85	74.739.200	19 Eylül 2018	80.000.000
19 Eylül 2018	21 Aralık 2018	%28,50	46.615.000	21 Aralık 2018	50.000.000

Finansal Borçlar (devamı)

Banka Kredileri	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli banka kredileri	38.612.972	32.277.472
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	3.396.659	3.397.826
Uzun vadeli banka kredileri	1.058.667	4.030.427
	43.068.298	39.705.725

Finansal borçların faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

			31 Aralık 2019	
Finansal Araç	Para Birimi	Nominal faiz oranı	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Kira sertifikası	TL	% 12,62	367.171.740	--
Değişken faizli kredi	TL	% 15,07	38.612.972	--
Sabit faizli kredi	TL	%8,00	3.396.659	1.058.667
Finansal kiralama	EUR	% 5,10	15.719.844	5.829.838
Faaliyet kiralaması	TL	% 23,5	418.721	966.379
Faaliyet kiralaması	EUR	% 5,10	66.752	165.563
			425.386.688	8.020.447
			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
Finansal kiralama	EUR	%5,10	10.768.287	13.233.249
Finansal kiralama	TL	%40,00	34.716	42.663
			297.317.863	17.306.339

Finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	425.386.688	297.317.863
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	5.937.754	13.992.333
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	2.082.693	3.314.006
	433.407.135	314.624.202

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 "özkaynak" kalemi ile net borcun toplanması ile hesaplanır.

2019 yılında Şirket'in stratejisi, 2018'den beri değişmemiştir. 31 Aralık 2019 ve 2018 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 2019	31 Aralık 2018
Finansal Borçlar	433.407.135	314.624.202
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(74.285.277)	(28.825.032)
Net Borç	359.121.858	285.799.170
Toplam Özkaynak	2.578.219.682	2.261.618.820
Toplam Sermaye	928.000.000	858.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%39	%33

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 tanımları, 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 2019	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	3.114	15.934.839	--	--	74.285.277
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	6.139.928	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.114	15.934.839	--	--	74.285.277
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	1.408.956	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin 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.

31 Aralık 2018	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	627	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	627	15.972.980	--	--	28.825.032
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	4.061.990	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve riskin erken teşhisi komitesi tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

b.2) Likidite riski yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	43.068.298	43.386.360	39.507.983	2.685.031	1.193.346
Borçlanma senedi ihraçları	367.171.740	377.418.530	184.297.400	193.121.130	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	21.549.682	22.477.343	3.873.327	11.619.981	6.984.035
Faaliyet kiralamasından kaynaklanan uzun vadeli borçlar	1.617.415	2.076.075	346.182	853.301	876.592
Ticari borçlar	2.955.431	2.955.431	2.955.431	--	--
Diğer borçlar	9.355.991	945.144	945.144	--	--
Toplam yükümlülük	945.144	449.258.883	231.925.467	208.279.443	9.053.973
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
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	28.726.095	28.726.095	28.726.095	--	--
Toplam yükümlülük	358.978.514	374.014.463	161.208.752	194.411.454	18.394.257

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 2019		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	--	--	--
2a. Parasal finansal varlıklar	938.552	158.000	--
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	938.552	158.000	--
5. Ticari alacaklar	2.581	--	388
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	2.581	--	388
9. TOPLAM VARLIKLAR	941.133	158.000	388
10. Ticari borçlar	802	135	--
11. Finansal yükümlülükler	15.276.116	--	2.296.953
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	15.276.918	135	2.296.953
14. Ticari borçlar	--	--	--
15. Finansal yükümlülükler	6.505.883	--	978.240
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.505.883	--	978.240
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	21.782.800	135	3.275.193
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	(20.841.668)	157.865	(3.274.805)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-12a-14-16a)	(20.841.668)	157.865	(3.274.805)

	31 Aralık 2018		
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	--	--	--
2a. Parasal finansal varlıklar	3.000.971	158.000	359.945
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	3.000.971	158.000	359.945
5. Ticari alacaklar	--	--	--
6a. Parasal finansal varlıklar	--	--	--
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	3.000.971	158.000	359.945
10. Ticari borçlar	--	--	--
11. Finansal yükümlülükler	10.803.003	--	1.792.137
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	--	--	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	10.803.003	--	1.792.137
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	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	13.249.614	10.124	2.189.176
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	24.052.617	10.124	3.981.313
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)	147.876	(3.621.368)

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 2019			
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	93.775	(93.775)	93.775	(93.775)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	93.775	(93.775)	93.775	(93.775)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4-Avro net varlık/yükümlülük	(2.177.942)	2.177.942	(2.177.942)	2.177.942
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6-Avro net etki (4+ 5)	(2.177.942)	2.177.942	(2.177.942)	2.177.942
	(2.084.167)	2.084.167	(2.084.167)	2.084.167

	31 Aralık 2018			
	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülük	77.796	(77.796)	77.796	(77.796)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	77.796	(77.796)	77.796	(77.796)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde;				
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
	(2.188.286)	2.188.286	(2.188.286)	2.188.286

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Şirket sabit ve değişken 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 2019	31 Aralık 2018
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	394.794.163	282.346.730
Değişken Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	38.612.972	32.277.472

24 - FİNANSAL ARAÇLAR

(GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

31 Aralık 2019	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	74.285.277	--	74.285.277	26
Ticari alacaklar	15.937.953	--	15.937.953	5
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	--	433.407.135	433.407.135	22
Ticari borçlar	--	2.899.627	2.899.627	5
İlişkili taraflara borçlar	--	55.804	55.804	4
Diğer	--	945.144	945.144	13
31 Aralık 2018	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	28.825.032	--	28.825.032	26
Ticari alacaklar	15.973.607	--	15.973.607	5
Finansal yükümlülükler				
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	--	28.726.095	28.726.095	13

(*) Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- **Birinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- **İkinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da 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, 7 Ocak 2020 tarihinde 2 Haziran 2020 vade sonu tarihli ve %10.40 getiri oranlı 75.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası aracı ile borçlanmıştır.

26 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankadaki nakit	74.286.168	28.814.246
-Vadesiz mevduatlar(*)	724.840	691.954
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	73.561.328	28.122.292
Beklenen zarar karşılığı (-)	(891)	(346)
Diğer hazır değerler (**)	--	11.132
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	74.285.277	28.825.032
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(84.178)	(223.504)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	74.201.099	28.601.528

(*)31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde vadesiz mevduat tutarı içerisinde personel maaş ödemeleri için bloke edilen tutar bulunmaktadır.
(**)31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Tutar	Faiz oranı	Vade
Vadeli mevduat			
TL	73.343.707	10,75%	5.02.2020
TL	128.113	10,24%	2.01.2020
TL	7.501	9,50%	2.01.2020
TL	82.007	10,49%	2.01.2020
	73.561.328		
31 Aralık 2018			
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	20.000.000	%23,25	22.01.2019
TL	5.360.987	%22,00	30.01.2019
EUR	2.169.673	%3,75	2.01.2019
	28.122.292		

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 Adalet Bakanlığı'na bağlı New York Güney Bölge Savcılığı tarafından 15 Ekim 2019 tarihinde Ana Ortaklık Banka eski yöneticisi hakkındaki İran yaptırımlarının ihlal edilmesi ile ilgili davada ileri sürülen iddiaların tekrar edildiği bir iddianame hazırlanarak Ana Ortaklık Banka hakkında dava açılmıştır.

Ana Ortaklık Banka tarafından New York Bölge Mahkemesi'ne müracatla mahkemenin şahsi yargı yetkisine itiraz ve reddi hakim taleplerinin sunulacağı özel katımlı duruşma yapılması istenmiştir. Bölge Mahkemesi talebi reddetmiştir. Ana Ortaklık Banka tarafından New York 2 nci İstinaf Mahkemesi'ne müracat edilerek Bölge Mahkemesinin özel katımlı duruşma yapması amacıyla yüksek mahkeme emri verilmesi istenmiştir.

Bölge Mahkemesinin davanın esastan görüşüleceği genel duruşmaları devam ettirmek istemesi üzerine anılan Mahkemeye müracatla duruşmaların durdurulması talep edilmiştir. Bölge Mahkemesi talebireddetmiştir. Ana Ortaklık Banka tarafından reddedilen duruşmaların durdurulması kararı da 2 nci İstinaf Mahkemesi nezdinde temyiz edilmiştir.

2'nci İstinaf Mahkemesi, 3 hakimden oluşan temyiz heyeti, duruşmaların durdurulmasıyla ilgili kesin kararını verene kadar Bölge Mahkemesi nezdindeki duruşma sürecini geçici olarak durdurma kararı almıştır.

2'nci İstinaf Mahkemesi nezdindeki duruşmaların kesin olarak durdurulması ve özel katımlı duruşma yapılmasına dair yüksek mahkeme emri verilmesi hakkındaki temyiz süreci halen devam etmektedir.

Ana Ortaklık Banka tarafından yargılama süreci, konusunda uzman ABD'li hukuk firmaları aracılığıyla yakından takip edilmektedir.

19 Temmuz 2019 tarihinde tahliye edilerek Türkiye'ye dönen Ana Ortaklık Banka'nın eski yöneticisiyle ilgili ceza ile sonuçlanan davanın temyiz süreci de devam etmektedir.

Ana Ortaklık 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 Ortaklık 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 Ortaklık Banka, işlemlerindeki şeffaflık ve uluslararası düzenlemelere uyum politikasını kararlı bir şekilde devam ettirmektedir.

Ana Ortaklık Banka konuya verdiği öneme istinaden organizasyon yapısında değişikliğe giderek "Uyum Daire Başkanlığı" adı altında ayrı birim oluşturmuştur.

28. ÖNCEKİ DÖNEM FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ

Finansal 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.

Önemli düzeltmeler:

Cari dönemde, Şirket önceki dönem finansal tablolarında tamamlanan projesine ilişkin daha sonra ortaya çıkan maliyetlere bağlı olarak stoklar, diğer borçlar ve satışların maliyeti kalemlerini tekrar gözden geçirmiştir.

	Önceden Raporlanan 31 Aralık 2018	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2018	Düzeltilmiş	Düzeltilmiş
Stoklar	103.021.423	108.935.331	5.913.908	5.913.908
Toplam düzeltmeler aktif	--	--	5.913.908	5.913.908
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9.355.991	28.726.095	19.370.104	19.370.104
Dönem karı	394.801.082	381.344.886	(13.456.196)	(13.456.196)
Toplam düzeltmeler aktif	--	--	5.913.908	5.913.908

EK1 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosun'nda yer alan bilgiler, Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama 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 Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Aralık 2019 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 uyumunu ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir.

Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	31.Aralık. 2019 (TL)	31.Aralık. 2018 (TL)		
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	74.285.277	28.825.032		
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.783.856.463	2.397.707.741		
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		181.067.390	206.260.620		
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.039.209.130	2.632.793.393		
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	410.240.038	290.545.287		
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--		
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	23.167.097	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	2.578.219.682	2.261.618.820		
	Diğer kaynaklar		27.582.313	56.550.371		
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.039.209.130	2.632.793.393		
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31.Aralık. 2019 (TL)	31.Aralık. 2018 (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)	74.286.168	28.814.246		
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	216.456.082	219.069.644		
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. 2019 (TL)	31.12. 2018 (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	91,6%	91,07%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	2,44%	1,09%
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	25,21%	23,6%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	2,44%	1,09%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--



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