

2017 YILI

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**



HALKGYO

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı...Geleceğe Yatırım Ortaklığı...

İÇİNDEKİLER

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI GENEL MÜDÜR MESAJI

I- ŞİRKET PROFİLİ

- Şirket Hakkında
- Yönetim Kurulu
- Yönetim Kadrosu
- Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

II- 01 OCAK 2017 – 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
- Ekonomik Gelişmeler

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

- Portföye ve Şirket Faaliyetlerine İlişkin Çalışmalar
- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu)

IV- FİNANSAL PERFORMANS

- Başlıca Finansal Göstergeler
- 2017 Gerçekleşmeler & 2018 Hedefler

V- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- Gayrimenkul Tablosu
- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- Tamamlanan Projeler
- Devam Eden Projeler
- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

VI- HİSSE PERFORMANSI

VII- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

VIII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

IX- DİĞER KONULAR

X- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Ek 1: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetler

Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu - 2018

YÖNETİM KURULU BAŞKAN MESAJI***Değerli Ortaklarımız,***

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

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

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

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

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

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

Saygılarımla,

R. Süleyman ÖZDİL
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR MESAJI***Değerli Paydaşlarımız,***

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

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

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

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

Değerli Ortaklarımız,

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

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

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

2017 yılı aynı zamanda portföyümüze yeni bir şehirde yepyeni bir proje eklediğimiz bir dönem oldu. Bu dönemde Teknik Yapı ile yeni bir işbirliğine imza attık. İhale şartlarına uygun olarak ticaret, konut ve turizm alanlarından oluşacak karma özelliklerle inşa edilecek Alsancak Projesi, Ege'nin İncisi İzmir'i daha da güzelleştirecek bir iş olacak. Projede kültürel fonksiyonları barındıracak yapılar, park, otel, ibadet alanı, ofis ve konutlar yer alacak. İzmir şehrindeki ilk projemiz olan Alsancak Projesi ile bölgenin prestijli konut ihtiyacını da karşılayacağız.

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

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

Kıymetli Paydaşlarımız,

Güçlü işbirlikleriyle portföyümüzü zenginleştirdiğimiz, sukuk ihracı ile Türkiye'de bir ilki gerçekleştirdiğimiz 2017 yılını başarılarla dolu bir finansal tabloyla tamamladık. 2017 yılsonunda şirketimizin oniki aylık toplam hasılatı **82,2 milyon TL** olurken, net karımız geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre **yüzde 134 oranında** artarak **252,1 milyon TL** rakamına yükseldi. Aynı dönemde aktif büyüklüğümüz **2,4 milyar TL** olarak gerçekleşirken, özkaynaklarımız ise **1,9 milyar TL**'ye ulaştı.

Geçen yılsonunda öngördüğümüz yaklaşık **%8** ortalama aktif karlılık hedefimizi yıl boyunca sergilediğimiz başarılı performansımız ile **% 11,91** seviyesinde gerçekleştirdik. Sektörümüze ve siz kıymetli paydaşlarımıza değer katmanın gururunu yaşadık. Gelecek dönemde de temel prensiplerimize bağlı kalarak imza atacağımız işlerle gayrimenkul sektörünün ülkemizin lokomotif faaliyet alanlarından biri olmasına katkı sağlayacak, hayata geçireceğimiz projelerimizle şehirlerin modern bir görünüme kavuşmasında aktif rol oynayacağız.

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

Saygılarımla,

Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

I- ŞİRKET PROFİLİ

Şirket Hakkında

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

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

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

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

VİZYON

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

MİSYON

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

STRATEJİ

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

Kısa Tarihçe**2010-2011****Ekim 2010**

Kuruluş

Nisan 2011

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

Eylül 2011

Bakırköy arsasının portföye katılması

Aralık 2011

Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması

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

2012**Ocak 2012**

Eskişehir arsasının portföye katılması

Şubat 2012

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

Nisan 2012

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

Eylül 2012

Kocaeli Şekerpınar arsasının portföye katılması

Eylül 2012

Şirketimiz Genel Müdürlüğü'nün, Şerifali bölgesine taşınması

2013**Ocak 2013**

Park Dedeman Levent Otel projesine başlanması

Ocak 2013

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

Şubat 2013

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

Nisan 2013

Eskişehir Panorama Plus konut projesine başlanması

Ağustos 2013

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

Aralık 2013

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

2014**Ocak 2014**

Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Mart 2014

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

Eylül 2014

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

Ekim 2014

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

Aralık 2014

IFM projesi için ÇED kararının alınması

2015**Mart 2015**

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

Şekerpınar 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

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

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

2017**Ocak 2017**

Salıpazarı Otel Projesi için tadilat ruhsatının alınması

Mayıs 2017

Halk Ofis Şekerpınar binasının pazarlama süreci için danışman firma seçimi

Temmuz 2017

Şirketimizin "yatırım yapılabilir" kategoride 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 dahi olması

Aralık 2017

"Türkiye'nin ilk GYO Sukuk ihracının gerçekleştirilmesi"

Yönetim Kurulu

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

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



R.Süleyman ÖZDİL
YK Başkanı

1961 yılında İstanbul'da doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat bölümünden mezun oldu. 1984 yılında özel bir şirkette Müfettiş olarak başladığı meslek hayatını, 1986-1993 yılları arasında Albaraka Türk Özel Finans Kurumu A.Ş.de Uzman, Müdür Yardımcısı ve Şube Müdürü olarak devam ettirdi. 1993-1995 yılları arasında özel bir şirkette Finansman Koordinatörü görevinde bulunan Özdil, 1995-2001 yılları arasında İhlâs Finans Kurumu A.Ş. ile 2001-2005 yılları arasında Family Finans Kurumu A.Ş.de Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2005-2011 yılları arasında Birleşik Fon Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü, 2011-2014 yılları arasında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Kurul Üyeligi görevlerinde bulunan Özdil, 28.08.2015 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş. ve 31.08.2015 tarihinden itibaren de Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır



Yüksel GÖRGEÇ
YK Başkan Vekili - Bağımsız

1960 yılında Osmancık/Çorum'da doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat - Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına Töbank'ta Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş, Şube ve Birim Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Daha sonra Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.de Teftiş Kurulu Başkanı, Şube ve Birim Müdürü olarak görev yaptı. 2004-2010 yılları arasında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Başkan Yardımcısı ve Fon Kurulu Üyesi olarak görev yapan GÖRGEÇ, eşzamanlı olarak Fonbank Yönetim Kurulu Üyeligi ve Star Grubu Medya Şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmüştür. Şirketimizde, 14.05.2012 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olan GÖRGEÇ, 06.04.2016 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.



Yunus KARAN
YK Üyesi

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



Yahya BAYRAKTAR
YK Üyesi-Bağımsız

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



Mehmet Nihat ÖMEROĞLU
YK Üyesi - Bağımsız

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



Dr. Feyzullah YETGİN
YK Üyesi – Genel

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2017 Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

15.06.2017
Yüksel GÖRGEÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

15.06.2017
Yahya BAYRAKTAR
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

23.06.2017
Mehmet Nihat ÖMEROĞLU
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Komiteler

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

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarında bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 5 defa toplanıp, 5 adet karar almıştır.

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

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

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

31.12.2017 itibarıyla komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeleri

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

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
M.Nihat ÖMEROĞLU	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yunus KARAN	Üye- Yönetim Kurulu Üyesi

Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

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

Bu kapsamda;

Denetimden Sorumlu Komite; Şirketin iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi, bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve ilgili kuruluşun çalışmalarının izlenmesi, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi ve Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması başta olmak üzere, Yönetim Kurulu gündemine girmesi gereken konularda gerekli toplantıları yapmış, rapor ve görüşlerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Komite, sayılan konu başlıkları dahilinde yıl içerisinde 9 defa toplanmış olup, toplantı sonucunda Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 5 adet rapor düzenlemiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi; Dönem boyunca Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmek ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmuştur. Komite, her çeyreksel mali dönem sonrası Şirket'in yıllık faaliyet raporu, Yatırımcı 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 5 defa toplanmış olup, ilgili konular hakkında, Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 5 adet rapor düzenlemiştir.

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

Ücretlendirme Komitesi, dönem içerisinde ve çalışma esasları dahilinde, ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi de dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmuştur. Komitenin sunduğu rapor, Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesine ilişkin 2016 yılı Olağan Genel Kurul'unda öneri olarak yer almış ve onaylanmıştır.

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

Yönetim Kadrosu

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

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

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

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
820.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi
1.500.000.000.-TL

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

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

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

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

SERMAYE ARTIRIMLARI						NAKİT KAR (TEMETTÜ) DAĞITIMLARI
No	Tamamlanma Tarihi	Kaynak	Oran	Eski Sermaye	Yeni Sermaye	
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	662.500,000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı karından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı karından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı karından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	820.000.000 TL	3,0 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 820.000.000 adet toplam payın, 13.266.026,833 adedi A, 806.733.973,167 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

Sermayenin % 10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

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

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

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

II- 1 OCAK 2017 – 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

Dönem içerisinde;

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

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

1. Özel durum açıklaması yapma yükümlülüğünün izahname/ihraç belgesinin onay tarihinden itibaren başlayacağı düzenlenmiştir.
2. Sermayeyi temsil eden paylar veya bu paylara dayalı sermaye piyasası araçlarına ilişkin olarak idari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişilerin yanı sıra ihraççının gerçek ya da tüzel kişi ana ortağının da yaptığı işlemlerin kamuya açıklanmasına ilişkin hüküm eklenerek açıklama zorunluluğunu doğuran bir takvim yılı içerisindeki işlem tutarı 250.000 TL’ye yükseltilmiştir.
3. Kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcılarının yükümlülüğünün kapsamı nitelikli yatırımcılara satılmak üzere sermaye piyasası aracı ihraç eden payları borsada işlem görmeyen ihraççıların tabi olduğu hükümler ile eşitlenmiş, yurt içinde tahsisli olarak sermaye piyasası aracı ihraç eden ortaklıklar da aynı kapsam ile açıklama yükümlüğüne tabi tutulmuştur.
4. Borsa İstanbul A.Ş. Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda işlem görecekt ortaklıkların, Özel Durumlar Tebliği’nin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere sermaye piyasası aracı ihraç eden payları borsada işlem görmeyen ihraççıların tabi olduğu kamuyu aydınlatma yükümlülükleri ile II-15.2 sayılı Payları Borsada İşlem Görmeyen Ortaklıklara İlişkin Özel Durumlar Tebliği’nin 5’inci maddesinin çeşitli hükümlerine tabi olacağı düzenlenmiştir.
5. Kurulun gerekli görmesi durumunda Türkçe’nin yanı sıra başka dillerde de açıklama yapılmasını talep edebileceği düzenlenmiştir.
6. II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği’nin 12 ve 22’nci maddelerinde düzenlenen ortaklıkların sermaye yapısına ve yönetim kontrolü değişikliklerine ilişkin yapılacak açıklamaların saat sınırı 08.00’den 09.00’a çıkarılmıştır.
7. Kamuyu aydınlatma uygulamalarının etkin bir şekilde yerine getirilmesi için gerekli prosedürlerin ihraççının yönetim kurulu tarafından belirleneceği düzenlenmiştir.

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

1. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi ile bağlantılı olarak sermaye piyasası araçları Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem gören yabancı ortaklıklar veya kuruluşlar tarafından yapılacak bildirimlerin sözleşme ile hizmet alınan üçüncü kişiler tarafından yapılabilmesi imkânı getirilmiştir.
 2. Elektronik sertifikaların Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) yetkilerinin hangi durumlarda iptal edileceğine ve erişim iptaline hangi durumlarda son verileceğine ilişkin esasların, Kurulun uygun görüşü alınarak KAP işleticisi tarafından belirleneceği düzenlenmiştir.
- **VII-128.2 sayılı “Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği”nde de uygulamada karşılaşılan ihtiyaçlar çerçevesinde bazı değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu düzenlemeler sırasıyla 07/03/2017 tarihli ve 29975 sayılı ve 29/11/2017 tarihli ve 30255 sayılı Resmi Gazete’lerde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

➤ **Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler**

Dünya Ekonomisi

Dünya ekonomisi açısından; Aralık ayında faiz artışına giden FED’in 2017 yılını üç artışla kapaması ve 2018 yılında da üç faiz artırımını olacağı öngörüsünü koruması, Ekim ayındaki toplantısında varlık alım programını 30 milyar Euro’ya düşürerek Eylül 2018’e uzatan Avrupa Merkez Bankası’nın henüz bir değişikliğe gitmemesi, Ocak 2018’deki toplantısında ise faizlerin bir süre daha düşük seviyelerde kalacağını açıklaması, 29 Mart’ta resmen başlayan Brexit müzakereleri ile İngiltere’nin Avrupa Birliği’nden ayrılma tarihinin Mart 2019 olarak belirlenmesi, Japonya Merkez Bankası’nın varlık alım programına dair kararlarının yanı sıra İngiltere Merkez Bankası’nın 10 yıl aradan sonra ilk defa faiz arttırması, erken seçime giden Japonya’da genel seçimleri Başbakan Abe yönetimindeki Liberal Demokratların tekrar kazanması, Trump’ın politikaları, sağlık ve vergi reformları ile bütçe tasarısı ve küresel piyasaların bunlara tepkisi, Körfez ülkelerinin Katar aleyhine yayınladıkları ortak bildiri, daha sonradan teklif ettikleri 13 maddelik talep listesinin Katar devleti tarafından reddedilmesi, ABD ve Katar arasında imzalanan Terörle Mücadele Mutabakatı, ABD’nin İran ve Rusya’ya yaptırımlarını genişletmesine ek olarak küresel tansiyonu yükselten Kuzey Kore’ye de uygulanan geniş yaptırımlar, Avrupa Birliği’nin de Rusya’ya uyguladığı yaptırımları 6 ay daha uzatması, Suudi Arabistan’da üst düzey isimlere yapılan gözaltı dalgaları, Suriye iç savaşı ve akabinde çoğu ülkeyi etkileyen mülteci süreci, küresel çapta yapılan terör saldırıları, İspanya ve Irak’ta gerçekleştirilen bağımsızlık referandumlarının evet ile sonuçlanması sonucu her iki ülkede çıkan karışıklıklar, ABD’nin Kudüs’ü İsrail’in başkenti olarak tanıma kararının Birleşmiş Milletler Genel Kurulu’nda reddedilmesi ve akabinde yaşanan gelişmeler, İran’da rejime karşı gerçekleştirilen protestolar, Almanya genel seçimleri ve

yeni hükümetin kurulması, İsviçre’de gerçekleştirilen Davos ve Rusya’da gerçekleştirilen Soçi zirveleri 2017 yılında takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler oldu. ABD ve arz kısıntısı kararına dâhil olmayan OPEC üyelerinin üretimi arttırmasıyla düşük seyreden petrol fiyatlarının; referandum sonrası Irak’ta oluşan karışıklık, Irma Kasırgası’nın ABD’de üretim durgunluğuna sebep olması, Suudi Arabistan ve İran’daki karışıklıklar ve OPEC’in üretim kısma anlaşmasını 2018 yılsonuna kadar uzatmasıyla arz kısıntısı beklentisi oluşmasına ek olarak küresel piyasalarda zayıflayan doların emtialara olan talebi arttırması sonucu, yükselerek 70 dolar/varil seviyelerine gelmesi de küresel piyasalar tarafından takip edilen bir diğer gelişme oldu.

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

Euro Bölgesi ise, ilk tahminlere göre 2017 yılı dördüncü çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,7 büyüyerek, 2017 yılını 2008 finansal krizinden beri en iyi performansı olan yüzde 2,5 büyüme ile tamamladı. Ocak ayında yüzde 9,6 olan işsizlik oranını yıl içinde düşürmeye devam ederek Kasım ayında yüzde 8,7 ile Ocak 2009’dan beri en düşük seviyeye getirmeyi başardı. Nisan ayında yüzde 1,9’a kadar çıkmayı başaran enflasyon oranı ise Haziran ayında yüzde 1,3 seviyesine kadar gerilerken Aralık ayında yüzde 1,4 artış hızı yakaladı. Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan Avrupa Merkez Bankası (AMB), para politikasında Aralık ayında daralmaya giderek Mart’ta bitecek olan varlık alımını Aralık 2017’ye uzatmış ve aylık alım miktarını 80 milyar Euro’dan, Nisan’dan itibaren geçerli olacak şekilde, 60 milyar Euro’ya düşürmüştü. 2017 yılının başından bu yana genişleme politikasında ya da faizlerde değişikliğe gitmeyen Banka, 26 Ekim’de gerçekleştirdiği son toplantısında varlık alım programını Eylül 2018’e kadar uzatıp, 2018 Ocak - Eylül ayları arasında varlık alımlarını aylık 30 milyar Euro’ya indirdi. Görünümün kötüleşmesi halinde varlık alım programının

boyutunun değişebileceği veya süresinin uzatılabileceği söylemini yineleyen Banka son toplantısında ise faizlerin bir süre daha düşük seviyelerde kalacağını vurguladı.

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

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

OECD aynı raporunda, ABD için 2017 ve 2018 büyüme tahminlerini sırasıyla yüzde 2,1'den yüzde 2,2'ye ve yüzde 2,4'ten yüzde 2,5'e yükseltirken, Euro Bölgesi için 2017 büyüme tahminini yüzde 2,1'den 2,4'e ve 2018 büyüme beklentisini yüzde 1,9'dan 2,1'e çıkardı.

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

Türkiye Ekonomisi

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

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

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

Yıllık TÜFE Aralık ayında yüzde 11,92, yıllık ÜFE ise yüzde 15,47 olarak açıklandı. Aylık yüzde 1,69 ile ve yıllık yüzde 18,24 ile en yüksek artış ulaştırma grubunda gerçekleşti. Yılın ilk 5 ayında yükseliş trendine girmesinin ardından Temmuz ayında yüzde 9,79 seviyelerine kadar gerileyen enflasyondaki bu yükselişte, TCMB'nin Aralık ayı "Aylık Fiyat Gelişmeleri" raporuna göre, enerji ve gıda enflasyonu gerilerken, temel mal enflasyonunda Türk lirasındaki birikimli değer kaybına bağlı olarak gözlenen yukarı yönlü hareketin alt gruplar geneline yayılarak sürmesinin etkili olduğu vurgulandı. Banka ayrıca 2018 Ocak ayı Beklenti Anketi'nde, yılsonu enflasyon beklentisi yüzde 9,89 seviyesinden yüzde 9,55 seviyesine düşürdü.

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

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

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu **Fitch Ratings (Fitch)** 27 Ocak'ta TL'deki değer kaybı ve petrol fiyatlarının enflasyonu çift haneye itebileceğine dikkat çekerek kredi notunu "BB+" seviyesine düşürüp, not görünümünü ise "durağan" olarak belirledi. Bu kararının ardından kuruluş Mart ayında yayınladığı "Küresel Ekonomik Görünüm" Raporu'nda ise Türkiye ekonomisinde 2017 yılında ılımlı ekonomik iyileşmenin beklendiğini söylemiş ve büyümenin bu yılın sonunda yüzde 2,4, gelecek yılın sonunda ise yüzde 2,8 oranında gerçekleşeceğini öngörmüştü. Kuruluş, Haziran ayı "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunda ise Türkiye ekonomisinin 2017'de yüzde 4,7, 2018'de ise yüzde 4,1 büyüyeceğini öngörmüştü. Revizyonla ilgili açıklamada, Türkiye ekonomisinin yılın ilk çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine göre yüzde 5 büyüme yakalayarak beklentileri aştığına dikkat çekmişti. Kuruluş 21 Temmuz'da açıkladığı değerlendirmesinde, Türkiye'nin notunda herhangi bir değişikliğe gitmeyerek Türkiye'nin, yüksek seviyedeki dış finansal hassaslıklar, belirgin siyasi ve jeopolitik riskler ve yüksek seyreden enflasyon ve makroekonomik volatilitenin karşısında düşük kamu borcu ve güçlü büyüme performansı ile dengelendiğini belirtti. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu, açıklamasında, Türkiye'de yapısal göstergelerinin eş ülkelere göre daha üstün olduğunu da altını çizdi. "Küresel Ekonomik Görünüm - Eylül 2017" raporunda ise büyüme performansının, geçici mali tedbirler ve KOBİ'lere borç vermeyi arttıran Kredi Garanti Fonu (KGF) taahhüdünde bir sıçrama da dahil olmak üzere, çeşitli

hükümet teşvikleriyle desteklenmeye devam ettiğini ve güçlenen Euro Bölgesi ekonomisinin de büyüme performansında destekleyici bir rol oynadığına işaret ederek, 2017 yılı büyüme tahminini yüzde 4,7 düzeyinden yüzde 5,5'e yükseltti.

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

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

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

Sektördeki Gelişmeler

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

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

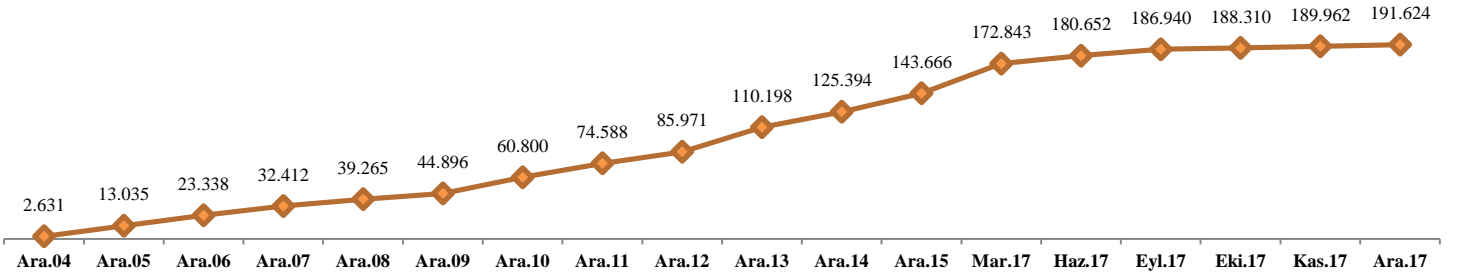
2017 Ocak-Eylül döneminde *Yapı Ruhsatı* verilen yapıların yüzölçümü yüzde 52,2 oranında artış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 222,4 milyon m² iken; bunun 125,9 milyon m²'si konut, 46,6 milyon m²'si konut dışı ve 50 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı Kullanım İzni verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 10,5 oranında arttı. Yapıların toplam yüzölçümü 112,5 milyon m² iken; bunun 65,1 milyon m²'si konut, 25,4 milyon m²'si konut dışı ve 22 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

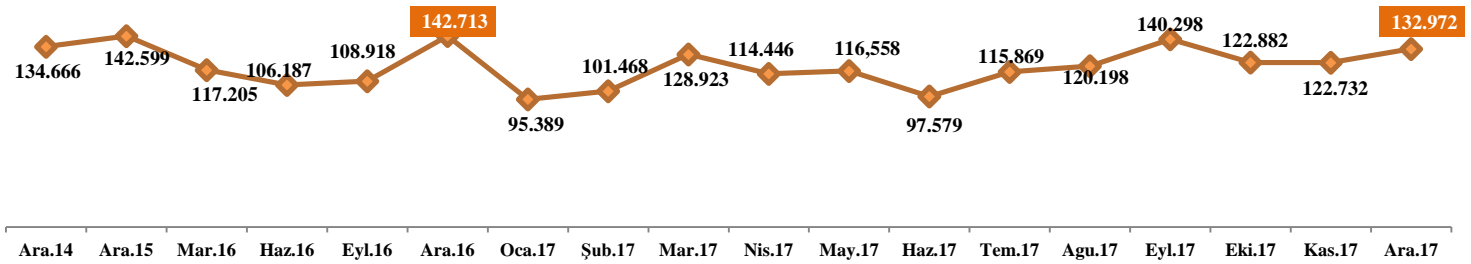
01.01.2017 – 31.12.2017 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

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

—◆— Konut Kredisi (mn TL)

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

—◆— Konut Satış Sayısı

Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 249,43 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Kasım ayında 2.097,74 TL/m² olarak yansıdı.

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

Portföye İlişkin Çalışmalar

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

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

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

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

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

Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

Şirketimizin güçlü özkaynak yapısı ve kredibilitesinin derecelendirilmesi süreçleri için Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'den hizmet alınmasına karar verilmiştir. Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.,'nin Şirketimize ilişkin yürüttüğü kredi derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizi "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) A1+, her iki not görünümünü ise "stabil" olarak belirlemiştir.

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

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

Şirketin Esas Sözleşmesi'nin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden; Şirketimizin "**Fon Kullanıcısı**" olacağı yapıda; kira sertifikası/sertifikalari ihracı amacıyla Şirketimiz ile Halk Varlık Kiralama Anonim Şirketi ("Halk VKŞ") arasında sözleşme imzalanmasına, planlanan kira sertifikası ihraç programı kapsamında Halk VKŞ'nin "**İhraççı Varlık Kiralama Şirketi**" olarak yetkilendirilmesine, Halk VKŞ'nin ihraççı olarak yer alacağı ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara, 1.000.000.000.-TL'na kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden satılmak üzere yurt içinde gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikaları ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkilendirilmesine, imzalanacak sözleşmeler ve gerçekleştirilecek ihraç kapsamında gerekli tüm işlemlerin tesis edilmesi ve sözleşmelerin imzalanması, konularında Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiş ve gerekli Kurul başvuruları ihraççı şirket Halk VKŞ tarafından yapılmıştır. Başvuru, 06.12.2017 / 44-1511 tarih ve sayılı Kurul kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan ihraç limiti dahilinde kalmak üzere, 87 gün vadeli %13,25 yıllık basit getiri oranlı 100 milyon TL tutarındaki Türkiye'nin İlk GYO Sukuk ihracı işlemi 18.12.2017 tarihi itibariyle nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle tamamlanmıştır.

Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

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

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

Toplantıda;

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

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

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

Kurumsal Yönetim Çalışmaları

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

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

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

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

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

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

İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

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

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

şeklindedir.

Şirketimizin faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetlerimiz kapsamında ilişkili taraflardan 2017 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 37.756.362-TL'dir. 31 Aralık 2017 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 31.328.398-TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönem sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 10.117.501-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2017 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde bulunan finansal tablolara ilişkin raporun 4 no.lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotunda yer verilmiştir.

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

Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2017 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirket'i zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır"

denilmektedir.

01.01.2017-31.12.2017 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

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

HUKUKİ İŞLEMLER**1. Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler****İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar**

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

İlişkili Taraflardan Gelirler

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

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

İlişkili Taraf Giderleri

Giderler	31 Aralık 2017
<i>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</i>	
Halk Sigorta A.Ş.	(886.773)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	(20.560)
<i>İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri</i>	
Halk Bank A.Ş.	(1.874.823)
<i>İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri</i>	
Halkbank A.Ş.	(158.734)
Toplam	(2.940.890)

1.1 Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1 Gelirler

a) Kira Gelirleri

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

b) Faiz Gelirleri

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

1.1.2 Giderler

a) Banka Faiz Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredisi için 2017 yılında 1.874.823-TL faiz gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Banka İşlemleri Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 158.734-TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

c) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar

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

1.1.3 Finansman Tutarları

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den 2011 yılında kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredisi için 31.12.2017 itibariyle 10.117.501 TL finansal borcu bulunmakta olup, 3.397.671-TL'si kısa vadeli, 6.719.80 TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.2 Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

1.2.1 Gelirler

Kira Gelirleri

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

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

1.2.2 Giderler

a) Sigorta Giderleri

Halk Sigorta A.Ş.

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

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.'ye yaptırılan bireysel emeklilik ve standart grup hayat sigortası poliçeleri sonucu personele sağlanan haklar kapsamında 2017 yılında 22.967-TL gider oluşmuş, 2.407-TL'si peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş, 20.560-TL'si dönem gideri olarak gerçekleşmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

b) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar**Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

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

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

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

c) Finansman Tutarları**Halk Varlık Kiralama A.Ş.**

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

2. Hakim Şirketin Yönlendirmesi ile Yapılan İşlemler

Yoktur.

3. Hakim Şirket ya da Bağlı Şirket Yararına Yapılan 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 Tebliğ ve esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz üçer aylık dönemler itibari ile bağımsız denetim firmasınınca finansal denetimden geçmektedir. Bağımsız denetim raporlarında yer alan ilişkili kuruluşlar ile yapılan işlemler ayrıntıları ile birlikte üç ayda bir kamuoyuna açıklanmaktadır.

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

SONUÇ

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

IV- FİNANSAL PERFORMANS
Başlıca Finansal Göstergeler

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Toplam Hasılat	82.240.682	79.567.962
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	23.934.707	24.587.761
<i>Kira Gelirleri</i>	51.029.060	47.930.935
<i>Finansal Gelirler</i>	7.276.915	7.049.266
Satışların Maliyeti	(15.812.566)	(14.222.613)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	(14.150.239)	(12.943.217)
<i>Diğer Maliyetler</i>	(1.662.327)	(1.279.396)
Brüt Kar	66.428.116	65.345.349
Genel Yönetim Giderleri	(11.584.483)	(9.479.882)
Satış – Pazarlama Giderleri	(3.421.687)	(5.098.168)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.932.688	353.342
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(4.426.514)	(3.712.366)
Faaliyet Karı	49.928.120	47.408.275
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		
Değer Artışı	207.300.100	61.699.278
Finansal Giderler	(5.119.449)	(1.440.497)
Vergi Öncesi Dönem Karı	252.108.771	107.667.056
Tamamlanmış Fayda Planları		
Yeniden Ölçüm Kazançları	12.549	(2.797)
Net Dönem Karı	252.121.320	107.664.259

Bilanço Verileri (TL)	31.12.2017	31.12.2016
Aktifler	2.376.933.740	1.839.587.286
Özkaynaklar	1.879.401.652	1.630.195.744
Finansal Borç	226.914.420	12.549.963

Temel Rasyolar	31.12.2017	31.12.2016
Finansal Borç / Özkaynaklar	%12,0	%0,77
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%79,1	%88,6
Ortalama Aktif Karlılık	%11,9	%6,2
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%14,3	%6,9

2017 Gerçekleşmeler & 2018 Hedefler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saygılarımızla,

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu

V- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
Gayrimenkul Tablosu

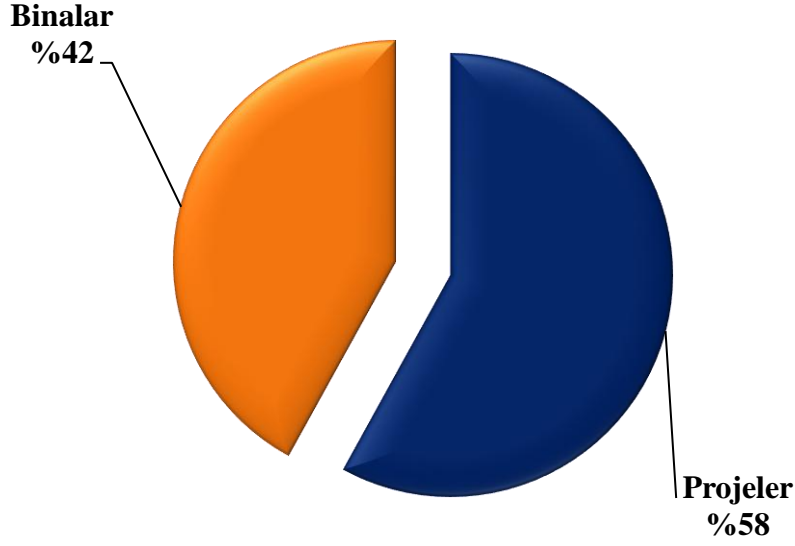
GAYRİMENKULLER	Portföye Alış Tarihi	*Son Ekspertiz Değeri (TL)
PROJELER		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28.10.2010	¹ 888.120.000
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	16.10.2014	284.255.740
Erzurum Şehristan Konutları Projesi	07.04.2016	96.291.029
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	24.01.2012	² 12.689.814
Referans Bakırköy Konut Projesi	09.09.2011	² 3.310.913
Projeler Toplamı		1.284.667.496
BİNALAR		
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	209.450.640
Park Dedeman Levent Otel	28.10.2010	176.319.803
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	98.016.800
Halk Ofis Şekerpınar	11.09.2012	75.832.883
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	¹ 59.728.296
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	36.000.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	27.156.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	26.473.003
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	23.548.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	19.465.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	17.013.475
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	18.440.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	16.262.529
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	16.090.500
Bursa Binası	28.10.2010	14.400.400
Kocaeli Binası	28.10.2010	12.521.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	11.854.750
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	12.463.200
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	12.477.083
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	¹ 12.512.591
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	12.525.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	9.863.250
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	9.514.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	8.100.000
Binalar Toplamı		936.079.798
TOPLAM PORTFÖY		2.220.747.294

* Ekspertiz değerleri, 2016 yılsonu değerlendirme raporlarındaki emsal değerlerdir.

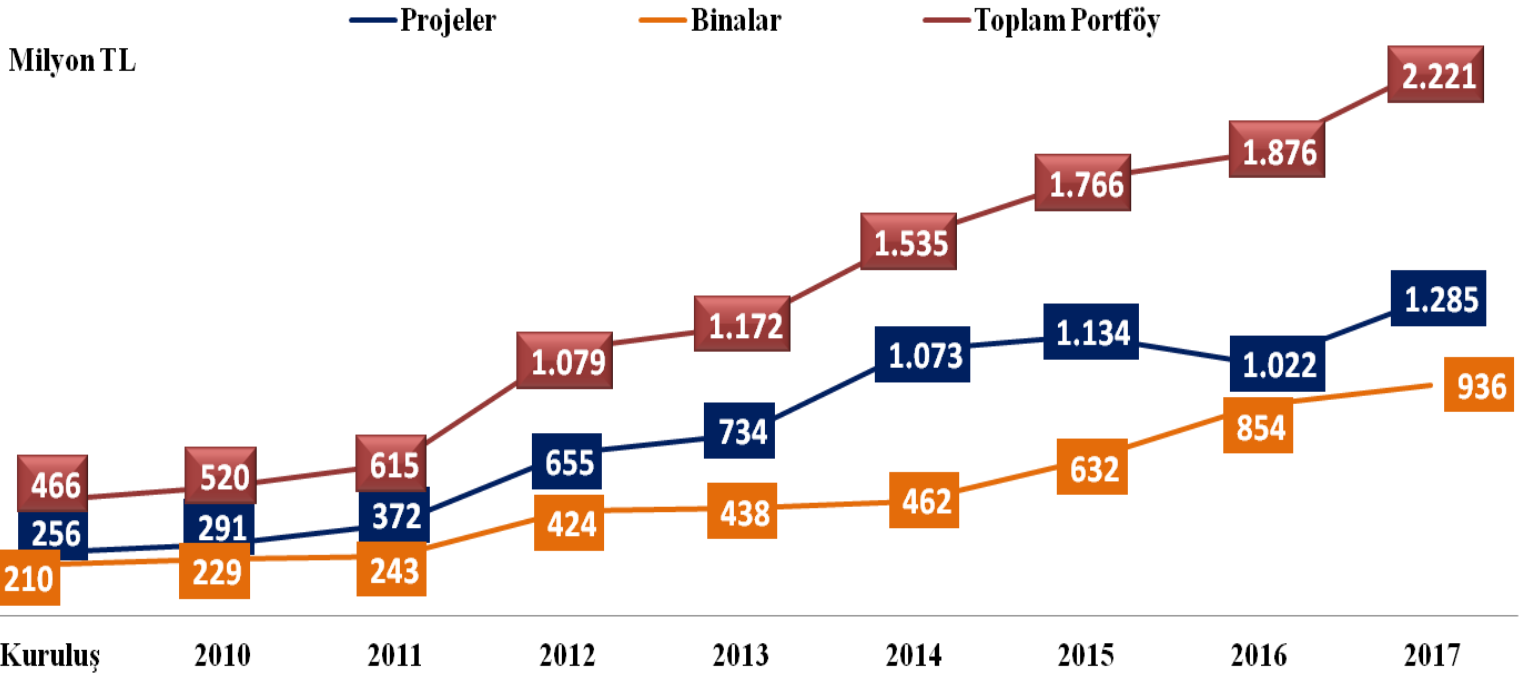
1- Rapor tarihi itibarıyla maliyet değeridir.

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

Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



Gayrimenkul Ekspertiz Değerleri (TL)



Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	KİRACI	KULLANIM AMACI	OCAK-ARALIK KİRA GELİRİ (TL)
Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	15.165.760
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel	10.500.000
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	5.980.045
Halk Ofis Şekerpinar*	-	Pazarlama Sürecinde	-
Karaköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	**1.184.453
Beyoğlu Binası	Halkbank Hazine Müşterilerliği	Banka Şubesi Ofis	1.510.810
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.419.703
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.368.077
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.355.171
Salıpazarı Binası	Sapaz Otelcilik	Otel Dönüşüm	1.506.411
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.290.639
Başkent Binası	Halkbank Ceda Akaryakıt	Banka Şubesi Otel	1.103.388
Etiler Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.006.698
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	993.792
Caddebostan Binası*	-	Kentsel Dönüşüm	-
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	952.492
Konak Binası 2	Halkbank Halk Emeklilik	Banka Şubesi	841.191
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	903.447
Sakarya Adapazarı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	825.106
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	796.969
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	718.886
Bahçelievler Binası 2	-	-	**281.751
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	645.319
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	542.068
Eskişehir Panorama Plus D Blok Ticari Ünite	Migros	Market	**65.265
Eskişehir Panorama Plus B Blok Ticari Ünite	Zülfiye Dilşad Dumlupınar	Mağaza	71.616
TOPLAM			51.029.059

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

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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

Şirketin 31 Aralık 2017 itibariyle iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Şirketin müşterek faaliyette bulunduğu ortaklıklarına ilişkin bilgi ise aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Bankadaki nakit	123.138.273	51.134.642
<i>Vadesiz mevduatlar(*)</i>	623.757	844.566
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	122.514.516	50.290.076
Diğer hazır değerler(**)	7.000	166.784
<i>Finansal durum tablosunda yer alan</i>		
<i>toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	123.145.273	51.301.426
Eksi:Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(524510)	(513.740)
<i>Nakit akışı tablosunda yer alan toplam</i>		
<i>nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	122.620.763	50.787.686

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

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

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

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

Tamamlanan Projeler

Park Dedeman Levent Otel



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

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

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

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

Referans Bakırköy



İli
İlçesi

: İstanbul
: Bakırköy

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

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

Eskişehir “Panorama Plus”



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

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 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 31.12.2017 tarihi itibarıyla Şirketimiz portföyünde satılmayan toplam 16 bağımsız bölüm kalmıştır.

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

Şekerpınar Projesi



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

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

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

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

Devam Eden Projeler**İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi
“Halk GYO Ofis Kuleleri”**

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Yüklenici Firma	:	YDA İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2019
İnşaat Alanı	:	425.000 m2
İnşaat İlerleme Seviyesi	:	% 13
Ekspertiz Değeri	:	888 milyon TL

(Rapor tarihi itibarıyla maliyet değeridir.)

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

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

Bizimtepe Aydos Konut Projesi

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

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

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

Şehristan Konutları Projesi

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

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat'ın maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir. Er Konut İnşaat ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı Halk GYO - Er Konut Adi Ortaklığı üzerinden hayata geçen projede, 23.734 m²'lik arsa üzerinde, 3 farklı tipte 13'er katlı 13 blok ve toplamda 620 daire ile 13 adet ticari ünite yer almaktadır.

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

Salıpazarı Otel Projesi



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

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

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

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

Projenin tadilat süreci devam etmektedir.

Planlanan Projeler

İzmir Alsancak Projesi



İli	:	İzmir
İlçesi	:	Alsancak
Arsa Büyüklüğü	:	47.070 m2
Proje Kapsamı	:	Konut+Ticari+Turizm
Proje Hasılat Büyüklüğü	:	1 milyar 672 milyon TL

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

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

Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	123.145.273	51.301.426
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.080.389.207	1.658.628.593
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		173.399.260	129.657.267
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.376.933.740	1.839.587.286
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	226.914.420	12.549.963
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.879.401.652	1.630.195.744
	Diğer kaynaklar		270.617.668	196.841.579
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.376.933.740	1.839.587.286
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	123.138.273	51.134.642
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	283.396.956	180.108.347
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)	--	--

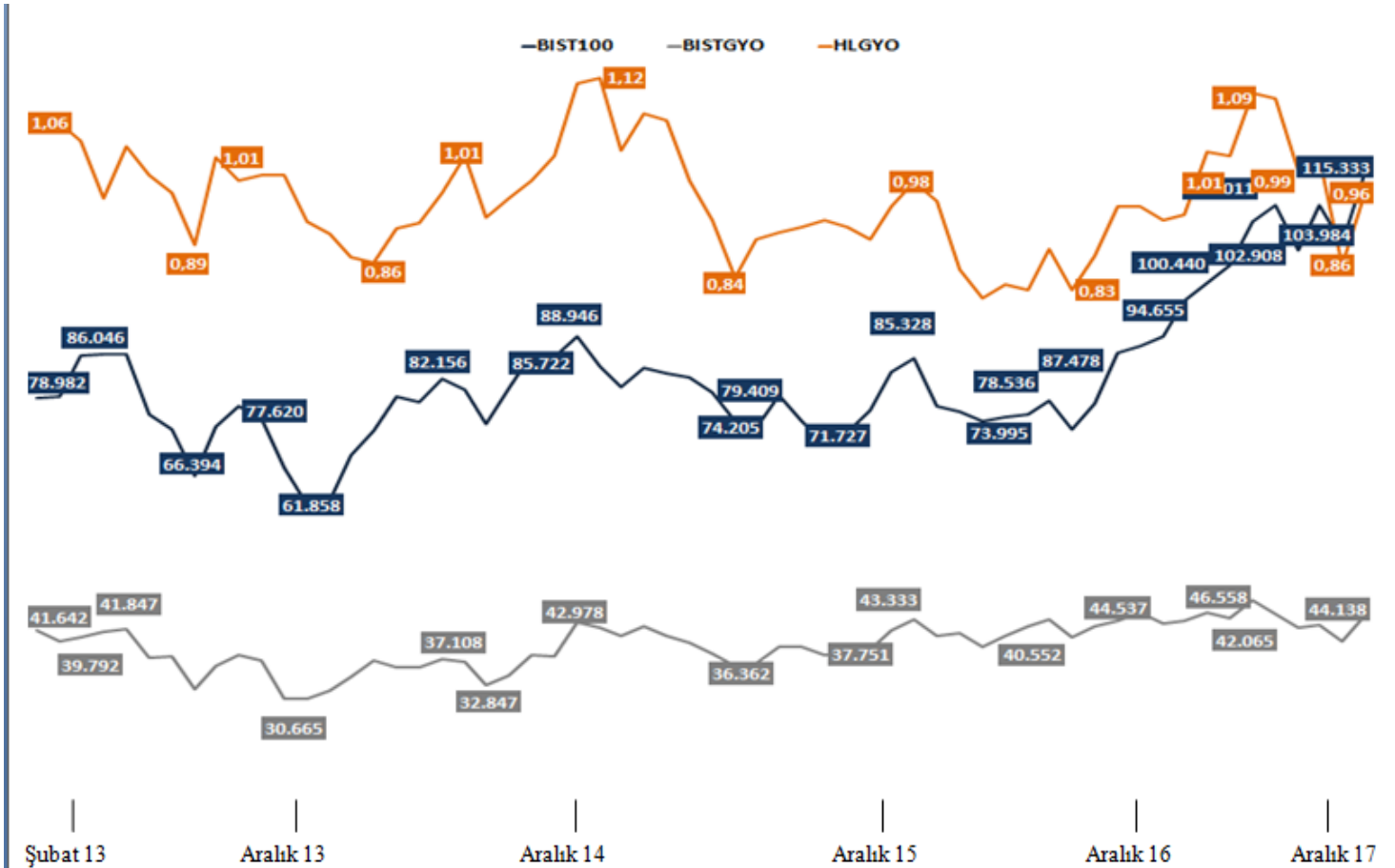
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2017(TL)	31 Aralık 2016(TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	87,52%	90,16%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	5,18%	2,79%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sunu	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	27,15%	11,82%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	5,18%	2,78%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. sayılı Tebliğ Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--

VI- HİSSE PERFORMANSI

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

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

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



VII- 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 Kontrol ve Yönetimi Müdürlüğü*” tarafından yürütülmektedir. Şirket, faaliyetleriyle ilgili risklerin, Şirket risk politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Denetimden Sorumlu Komiteye ve eş zamanlı olarak şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır. Risk Yönetim ve Kontrol Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetimden Sorumlu Komiteye, Kurumsal Yönetim Komitesine, Riskin Erken Tespiti Komitesine ve üst yönetime eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket’in iç kontrol sistemi; Şirket’in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç denetim faaliyetinin temelini oluşturmaktadır. İç denetim faaliyetlerinden sorumlu Birim, işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, görevlendirilen personelin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Denetim ve Risk Kontrol Yönetmeliği” çerçevesinde yürütmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

VIII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

- **Bağımsız Denetim Şirketi**
DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(Deloitte)
- **Derecelendirme Şirketi**
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.
- **Ekspertiz Şirketleri**
A Artı Bir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Vizyon Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- **Reklam Ajansı**
M&G Reklam Hizmetleri
- **PR Ajansı**
Grup7 İletişim Danışmanlığı A.Ş.
- **Pazarlama Danışmanlık Şirketi**
Aremas Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.
Promark Gayrimenkul Yatırım Satış ve Pazarlama A.Ş.

IX- DİĞER KONULAR

İnsan Kaynakları

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

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

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

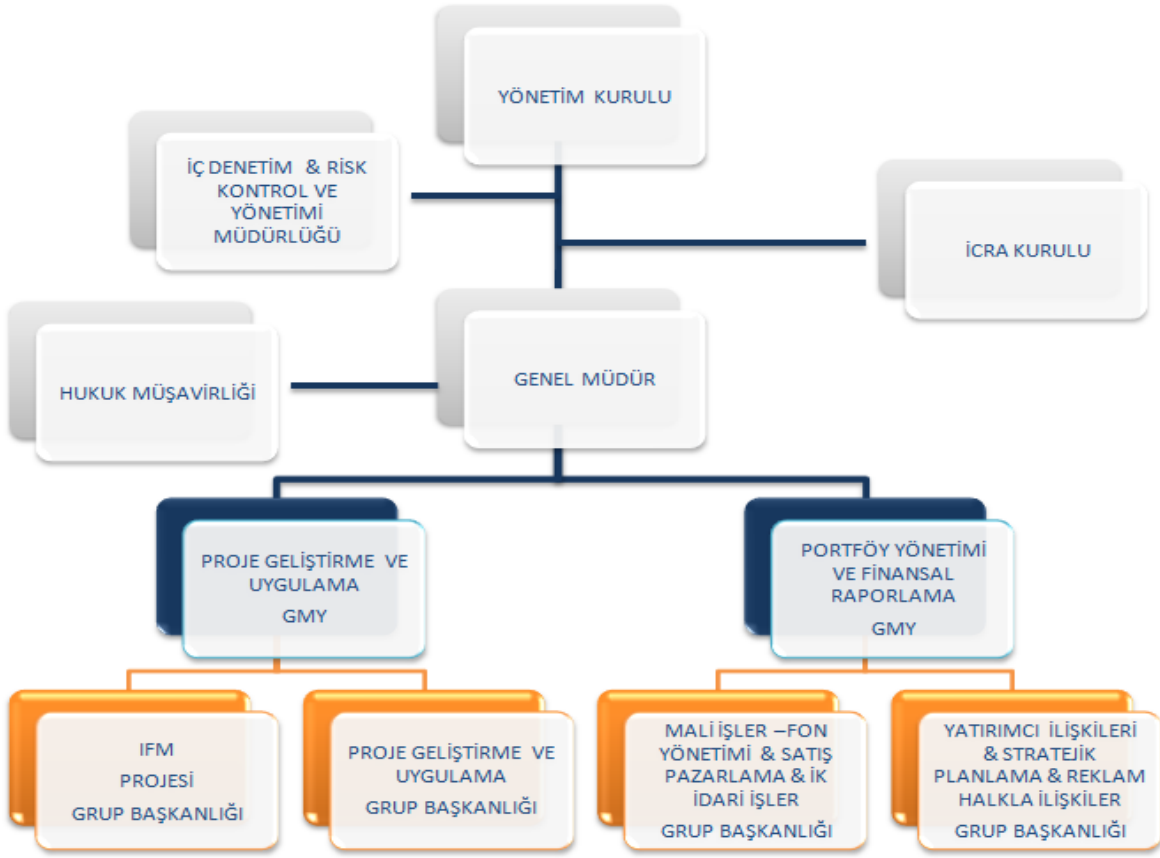
Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır.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

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

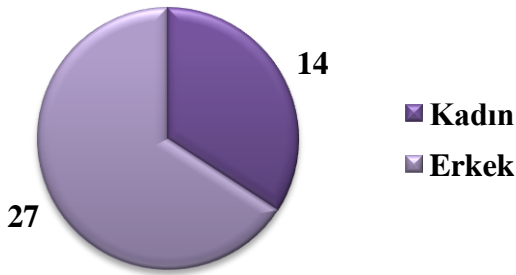
Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

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

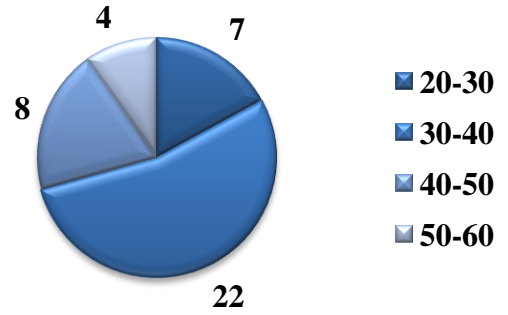
Şirketimizin organizasyon yapısı ve çalışan profili aşağıdaki gibidir:



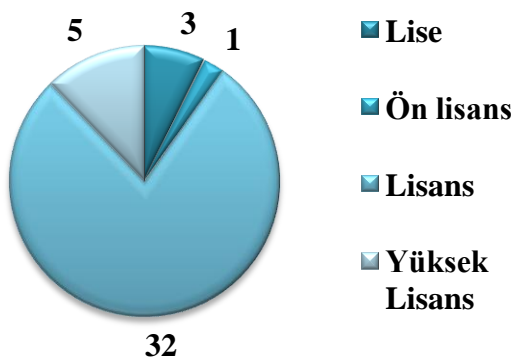
Çalışan Sayısı (kişi)



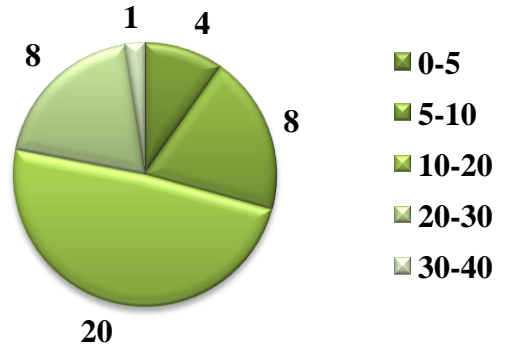
Yaş Dağılımı (kişi)



Eğitim Dağılımı (kişi)



Toplam İş Tecrübesi (kişi)



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

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

Eğitim

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

Seçme ve Yerleştirme Süreci

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

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

İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

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

Aday Temini

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

Kariyer Planlama

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

Yardım ve Bağışlar

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

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

X- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

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

Ek 1:**Varlıklara İlişkin Dönem Sonu Değerleme Raporu Özetleri****PROJELER****İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ**

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

İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

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

ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

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

REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	27.12.2017
RAPORUN NUMARASI	2017-HALKGYO-19
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2017
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.11.2017
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde yer alan konut + ticari projesi
TESPİT EDİLEN DEĞER (31.12.2017 tarihinde Halk GYO'ya ait bağımsız bölüm için emsal değerdir)	(KDV hariç) 3.310.913. -TL

ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	28.12.2017
RAPORUN NUMARASI	2017-HALKGYO-16
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.11.2017
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde yer alan konut projesi .
TESPİT EDİLEN DEĞER (31.12.2017 tarihinde satılmamış olan 16 adet bağımsız bölüm için emsal değerdir)	(KDV hariç) 12.689.814. -TL

BİNALAR**İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE**

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

İSTANBUL “PARK DEDEMAN LEVENT OTEL”

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

ŞEKERPINAR BİNALARI

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

İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI

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

İSTANBUL ATAKÖY BİNASI

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

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

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

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

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

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

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

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

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

İSTANBUL ETİLER BİNASI

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

İSTANBUL FATİH BİNASI

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

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

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

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

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

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

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

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	22.12.2017
RAPORUN NUMARASI	2017-HALKGYO-12
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2017
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.11.2017
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 üzerinde konumlu ve tapuda “1, 2 ve 6 bağımsız bölüm no.lu 2 adet Mesken ile 1 adet Banka Şubesi”” vasfıyla kayıtlı taşınmaz
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 9.863.250 -TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

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

ANKARA KIZILAY BİNASI

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

ANKARA BAŞKENT BİNASI

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

İZMİR KONAK BİNASI 1

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

İZMİR KONAK BİNASI 2

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

BURSA BİNASI

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

KOCAELİ BİNASI

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

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

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

Ek 2:**2017 Yılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu****1- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı**

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

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise gerekli çalışmalarını titizlikle yürütmektedir. Kurumsal Yönetim İlkelerinden Şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olmayanlara, izleyen bölümlerde ilgili konu başlıklarının altında yer verilmiştir. Yıl içerisinde, zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

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

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyum seviyesinin değerlendirilmesi kapsamında Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA) tarafından 2017 yılı içerisinde yapılan çalışma kapsamında kurumsal yönetim derecelendirme notumuz “92,35” olarak belirlenmiştir. Şirket’in, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,10, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 93,42, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,47 şeklindedir.

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

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

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2- Yatırımcı İlişkileri Birimi

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

Şirketimiz, genel kurul ve sermaye artırımını işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerinin düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesini teminen, Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama Genel Müdür Yardımcılığı'na bağlı olarak faaliyet gösteren Yatırımcı İlişkileri & Stratejik Planlama & Reklam ve Halkla İlişkiler Grup Başkanlığı bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğünü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Yatırımcı İlişkileri, Stratejik Planlama ve Reklam & Halkla İlişkiler Grup Başkanı Uğur Güney'dir. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Uğur Güney, SPK mevzuatının öngördüğü lisanslara sahiptir.

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

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta	Lisans Bilgisi
Uğur GÜNEY	Grup Başkanı	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
M. Erhan ÇELEBİ	Uzman Yrd.	216 600 10 06	mustafaerhan.celebi@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları
E. Melis BULAK	Uzman Yrd.	216 600 10 15	eylulmelis.bulak@halkgyo.com.tr	İleri Düzey Lisansı

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü esas itibarıyla;

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

görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

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

Dönem içerisinde, Yatırımcı İlişkileri tarafından, bireysel ve kurumsal yatırımcılardan telefon ve e-posta yolu ile gelen 100'ün üzerinde bilgi talebi karşılanmış, yerli ve yabancı kurumsal yatırım şirketleri veya aracı kurum analistleri ile Şirket merkezinde, yurtiçi ve yurtdışı organizasyonlarda 18 yatırımcı toplantısı gerçekleştirilmiştir.

3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

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

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

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

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

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

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

4- Genel Kurul Toplantıları

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

15 Haziran 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,36'sı fiziken, yüzde 0,02'si elektronik olmak üzere yüzde 79,38 oranında katılımı Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde 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 2016 yılına ilişkin Genel Kurul Toplantısı eş anlı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden de yapılmış ve Genel Kurul toplantısına katılma hakkı olan pay sahiplerine toplantıya elektronik ortamda katılma, temsilci tayin etme, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme işlemlerini söz konusu sistem üzerinden gerçekleştirme imkanı sağlanmıştır.

Genel kurul süreci, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş; toplantıya ilişkin davet, Kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi, gündem ve tadil taslağını da ihtiva edecek şekilde, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirket Internet sitesi, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS), Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve ayrıca davet mektubu, payları borsada işlem görmeyen nama yazılı pay sahiplerine iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Bunların yanı sıra; yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve vekâletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2016 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 hazirun cetveli KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim-Genel Kurul Bilgilendirmesi" başlığı altına konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Genel Kurul'da, 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.

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

5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in 1.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 820.000.000 toplam pay, 13.266.026,833 adet A Grubu ve 806.733.973,167 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

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

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

Şirketin hâkim hissedarı Genel Kurul Toplantısı'nda oy kullanmaktadır. 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.

6- Kar Payı Hakkı

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

Şirket Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Kar Payı Tebliği çerçevesinde revize edilerek, 2016 yılı Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan revize politika, kamuya duyurulmuş, Şirketin faaliyet raporunda ve internet sitesinde yer almıştır. Revize edilen politika çerçevesinde, Şirket, uzun vadede büyümesi için yüksek miktarlarda yatırım yapması ve ekonomik çerçevede ortaya çıkan olağanüstü durumlar haricinde, her hesap yılı için net dağıtılabilir dönem karının, en az %50 oranında bir tutarının nakit kar payı ya da bedelsiz hisse senedi olarak pay sahiplerine temettü dağıtılmasını prensip edinmiştir.

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

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

7- Payların Devri

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

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8- Şirket Bilgilendirme Politikası

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayımladığı “Özel Durumların Kamuya Açıklanması Tebliği” çerçevesinde revize edilen politika, 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan politika kamuya duyurulmuş olup, şirketin faaliyet raporunda yer almıştır. İnternet sitesinde “Yatırımcı İlişkileri” başlığının altında yer alan “Kurumsal Yönetim” kısmında “Kurumsal Politikalar” bölümünden ulaşılabilir.

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

Dönem içerisinde geleceğe yönelik tahminlerin kamuya açıklanması hususunda, 2016 yılsonu faaliyet raporunda 2017 hedeflerine değinilmiş, 2017 yılsonu faaliyet raporunda de söz konusu hedeflere ilişkin açıklamalar aynı başlık altında kamuoyu ile paylaşılmıştır.

9- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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

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

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

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

10- Faaliyet Raporu

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

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

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

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHIPLERİ

11- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermekte ve bütün menfaat sahiplerinin hakları, Şirketimiz "Etik İlkeleri" çerçevesinde gözetilmektedir. Menfaat sahipleri Şirket tarafından kamuya yapılan özel durum açıklamaları, basın bültenleri, faaliyet raporları, internet sitesi ve şirket içi yapılan duyurular vasıtası ile tam ve zamanında bilgilendirilmektedir. Ticari sır ve/veya kamuya açıklanmamış bilgi niteliğinde olması dışında, menfaat sahiplerinin şirket faaliyetleri hakkındaki bilgi, talep ve soruları internet sitesinde yer

alan iletişim bilgileri dahilinde Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğüne 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, 8 adet basın bülteni yayını ve 83 adet özel durum açıklaması yapılmıştır.

12- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

13- İnsan Kaynakları Politikası

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

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

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

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

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

14- Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

2010 yılı içerisinde oluşturularak Yönetim Kurulu onayından geçen Etik İlkeler, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. 2016 yılında Şirketimiz, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Etik İlkeleri'ni uygulamaya almıştır ve Şirket internet sitesinin "Kurumsal" bölümünde yer alan "Etik İlkeler" başlığı altında yayınlamıştır. "Etik İlkeler"; çıkar çatışmaları, bilgi akışını düzenleyici kurallar, müşterilerle, tedarikçilerle ilişkiler ve insan

kaynakları ana başlıkları altında detaylı açıklamaları ve Halk GYO A.Ş. çalışanlarının, görevlerini yerine getirirken uymaları gereken ilkeleri ve çalışma düzenine ilişkin düzenlemeleri içermektedir. Bu ilkelerin amacı çalışanlar, hissedarlar, müşteriler ve kurum arasında doğabilecek her türlü anlaşmazlık ve çıkar çatışmasını engellemektir. Bu kurallara aykırı tutum ve davranışlar Disiplin Yönergesi gereğince değerlendirilmekte olup, çalışanlardan beklenen, bu kuralların kapsamadığı durum ve şartlarda sağduyu ve iyi niyet kurallarına göre hareket etmeleridir.

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

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

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

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15- Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tamamı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari niteliklere sahiptir. Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 3'ü bağımsız olmak üzere 5 icracı olmayan toplam 6 üyeden oluşmaktadır. 2017 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamakla birlikte, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının yüzde yirmi beşten az olmamak kaydıyla hedef oranı ve zamanı belirleyen bir politika da bulunmamaktadır. Bununla birlikte; ortaklarımızın, Yönetim Kurulu'na kadın üye seçebilmelerini engelleyen herhangi bir düzenlemesi bulunmamaktadır.

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
RECEP SÜLEYMAN ÖZDİL	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	BANKACI	-	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YK BAŞKANI	-	-	Haziran 2017-	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
YÜKSEL GÖRGEÇ	YÖNETİM KURULU BŞK.YRD	BANKACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ		-	-	Haziran 2017	Bağımsız Üye

YÖNETİM KURULU								
Adı-Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Göreve Seçilme Tarihi/	Durumu
YUNUS KARAN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. BAĞIMSIZ YK ÜYESİ	-	-	Haziran 2017	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
YAHYA BAYRAKTAR	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	Haziran 2017	Bağımsız Üye
MEHMET NİHAT ÖMEROĞLU	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. BAĞIMSIZ YK ÜYESİ. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	Haziran 2017	Bağımsız Üye
DR. FEYZULLAH YETGİN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ – GENEL MÜDÜR	BANKACI	-	-	-	-	Haziran 2017	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 2017 yılsonu faaliyet raporunda yer verilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu’nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2017 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket’le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

16- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Vekili yine de Kurulu toplantıya 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 yapıştırılması 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 Müdürlüğü fiilen görev yapmaktadır.

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

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

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

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

17- Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

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

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

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

Şirket Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 5 icracı olmayan toplam 6 üyeden oluşmakta olup, 3 üye bağımsız yönetim kurulu üyesi statüsündedir. İlgili mevzuat gereği, komitelerde en az bir bağımsız üyenin yer alması gerekliliğinden dolayı, mevcut yapılanmada bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görevlendirilmiştir.

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

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

stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 5 defa toplanıp, 5 adet karar almıştır.

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

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

Ücretlendirme Komitesi, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar. Komite yıl içerisinde 1 defa toplanmış olup, 1 adet karar almıştır.

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

18- Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

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

19- Şirketin Stratejik Hedefleri

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

Yönetim Kurulu, hedef ve stratejilerin belirlendiği yıllık bütçe çalışmasını kendi değişiklik ve önerilerini de içerecek şekilde onaylamaktadır. Şirketin performans değerlendirmesi ve yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında Yönetim Kurulu tarafından, üçer aylık periyotlarda, mali tabloların değerlendirilmeleri esnasında yapılır. Kısa ve uzun vadeli yatırım ve fonlama planları, gerektiğinde yeni gelişmelere paralel değiştirilerek yeniden pozisyon alınmaktadır.

20- Mali Haklar

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

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

Üst düzey yöneticilere yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmakta olup, kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde farklı bir tazminat politikası uygulanmamaktadır. Üst düzey yöneticilerin ücretleri, Ücretlendirme Komitesi'nin önerisi doğrultusunda, Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmektedir.

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

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