

2015 HESAP YILI

YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



HALKGYO

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



İÇİNDEKİLER**UYGUNLUK RAPORU
YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI
GENEL MÜDÜR MESAJI**

- I- ŞİRKET PROFİLİ**
- Şirket Hakkında
 - Yönetim Kurulu
 - Üst Düzey Yöneticiler
 - Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- II- 01 OCAK 2015 – 31 ARALIK 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**
- Önemli Tebliğ Yayımları ve Değişiklikleri
 - Ekonomik Gelişmeler
- III- 01 OCAK 2015 – 31 ARALIK 2015 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ**
- Portföye İlişkin Çalışmalar
 - Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
 - İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (**Bağlılık Raporu**)
- IV- FİNANSAL PERFORMANS**
- Başlıca Finansal Göstergeler
 - 2015 Gerçekleşmeler & 2016 Hedefler
- V- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER**
- Gayrimenkul Tablosu (31.12.2015 İtibarıyla)
 - Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
 - Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
 - Para ve Sermaye Piyasası Araçları
 - Tamamlanan Projeler
 - Devam Eden Projeler
 - Planlanan 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: Kurumsal Yönetim İlkelerine İlişkin Uyum Raporu

Ek 2: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetleri

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



Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok.
No:29 Beykoz 34805 İstanbul
Tel +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
www.kpmg.com.tr

**YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları
Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015 tarihinde
sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi
ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında
Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık
faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde
hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak
için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci
maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu
faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 12 Şubat 2016 tarihli
bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve
gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları
Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan
Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu
standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet
raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve
gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak
yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında
denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir.
Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.
Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının,
görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna
inanıyoruz.

01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**Görüş**

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

A member of KPMG International Cooperative


Alper Güvenç, SMMM

Sorumlu Denetçi

12 Şubat 2016

İstanbul, Türkiye

Yönetim Kurulu Başkanı'mızdan...



Değerli Ortaklarımız,

2015 yılı, gerek Dünya gerekse ülkemiz gündemi açısından yoğun gelişmelerin yaşandığı bir dönem olurken, Şirketimiz açısından da siz değerli yatırımcılarımıza vermiş olduğumuz “istikrarlı büyüme” sözümüzün bir kez daha somut verilerle yerine getirildiği bir yıl oldu.

Yönetim Kurulu olarak vermiş olduğumuz bu sözün bir kez daha gerçekleşmesinde emeği geçen tüm çalışanlarımıza huzurunuzda teşekkür etmek isterim.

Şirketimizin almış olduğu her kararın, başladığı ve tamamladığı her projenin, ülkemiz ekonomisine ve siz değerli ortaklarımıza fayda sağlamasından duyduğum gururu da ayrıca paylaşmak isterim.

Temennim bu faydanın, artarak devam etmesidir.

Ülke ekonomisinin öncü ve lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat ve gayrimenkul sektörünün, döviz kurundaki dalgalanmalara ve mevcut konjonktördeki sorunlara rağmen, 2015 yılında özellikle konut satışları tarafında gösterdiği performans, sektörümüzün gerek talep gerekse arz tarafında yatırım açısından cazibesini korumaya devam ettiğini göstermektedir.

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün Avrupa ve gelişmiş ülkelere göre orta ve uzun vadede daha fazla büyüme potansiyelinin olması Şirketimizi de portföy çeşitliliğini artırmaya ve büyümeye teşvik etmektedir.

Kuruluşumuzun 5. yılını geride bıraktığımız 2015’de, portföy büyüklüğü olarak ulaştığımız seviye, Türkiye’nin en önemli projelerinden İstanbul Finans Merkezi Projesi’nin en büyük paydaşlarından biri olmamız ve önemli birçok projemizde süreçleri “büyüme ve karlılıkta istikrar” vizyonumuzdan ayrılmadan başarı ile tamamlamamız, bu durumun en önemli göstergeleri arasında yer almaktadır.

Mevcut projelerimiz ve gerçekleştirecek yatırımlarımız neticesinde, Şirketimiz başarısının ve değerinin her anlamda artarak devam edeceğine inancım tamdır. Bu başarıda emeği geçen tüm çalışanlarımıza ve Şirketimizin gelişimini takdir eden değerli ortaklarımıza yürekten şükranlarımı sunarım.

**Saygılarımla,
R. Süleyman ÖZDİL
Yönetim Kurulu Başkanı**

Genel Müdür'ümüzden...



Değerli Paydaşlarımız,

Geride bıraktığımız 2015 yılını istikrarlı büyümesini sürdürerek tamamlayan Şirketimiz, gayrimenkul portföy büyüklüğünü 1,8 milyar TL'ye, konut satışları ve düzenli kira gelirinden oluşan portföyünden elde ettiği toplam gelirlerini de 100 milyon TL rakamına ulaştırmıştır.

Dönem sonunu 57 milyon TL kar ile kapatan Şirketimizin özkaynak karlılık oranı ise %6,73 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Portföyümüzde yer alan birçok projede önemli ve somut adımlar attığımız 2015 yılında, düzenli kira geliri elde edilen ticari mülk ağırlıklı portföyümüze İstanbul, Levent merkezli Park Dedeman Levent Otel'ini Dedeman Group International'a ve Kocaeli, Şekerpınar merkezli Bankacılık Üssü projesinin A Bloğunu ana ortağımız Halkbank'a, inşaatını tamamlayarak teslim ettik ve her iki gayrimenkulümüzden de kira geliri elde etmeye başladık.

Ayrıca, satışları ve tapu devir işlemleri devam eden “Referans Bakırköy” ve “Eskişehir Panorama Plus” konut projelerimizde gerçekleşen konut satışları da, 2015 yılı gelir ve karlılık rakamlarımıza önemli katkı sağlamaya devam etti.

Portföy verimliliği stratejimiz dahilinde Salıpazarı binamızın otele dönüştürülme projesi de diğer önemli atılımlarımızdan biri oldu.

Ülkemizin ve Şirketimizin önemli projelerinden biri olan İstanbul Finans Merkezi projesi dahilinde inşa edeceğimiz kulelerimiz için de inşaat ruhsatlarını Haziran ayında aldık ve çalışmalarımızı hızlandırdık. Projemizin inşaatına başlamak 2016 yılındaki en öncelikli hedefimiz...

Dönem içerisinde büyüme ve karlılık hedeflerimize katkı sağlayacak yeni projelere de imza attık. Bu paralelde, Vakıf GYO ile birlikte Sancaktepe bölgesinde hayata geçirdiğimiz konut projemiz Bizimtepe Aydos için inşaat ve satış sürecini başlattık.

Geçen zaman zarfında Şirketimizin, gerek hayata geçirdiği projeleri, gerekse aktif yönetiminde sağladığı başarı sonucu elde ettiği bilanço rakamları ile ülke ekonomisi ve içinde bulunduğu GYO sektörü açısından önemli bir aktör haline geldiğini söylemek yerinde olur.

Halk GYO olarak 5. yılımızı geride bırakırken, siz değerli paydaşlarımızla, iş ortaklarımızla ve değerli çalışanlarımızla birlikte hedeflediğimiz yolda sağlam adımlar ile ilerlemekteyiz. Bu yolda emeği geçen tüm taraflara ve ana sermayedarımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye yürekten teşekkür eder, Yönetim Kurulumuza, hissedarlarımıza ve iş ortaklarımıza şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,

Şeref AKGÜL
Genel Müdür V.

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, 2015 yıl sonu itibarıyla, rayiç değerlerle yaklaşık **1,8 milyar TL gayrimenkul büyüklüğüne, 975 milyon TL aktif ve 880 milyon TL özkaynak** büyüklüğüne ulaşmıştır.

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 karlılığı yaptığı katkı ile ilk mali tam 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 oteli 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 inşaatının 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 Üssü projesinin A Blok inşasına başlanması

2014

- **Ocak 2014**
Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması



- **Mart 2014**
Şekerpınar Bankacılık Üssü projesinin B Blok kısmı 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 110 milyon TL'ye arsa satın 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



- **Haziran 2015**
Park Dedeman Levent otel projesinin tamamlanması ve Dedeman Grubu'na teslimi



- **Kasım 2015**
Vakıf GYO Ortaklığı ile gerçekleştirilen Bizimtepe Aydos Konut Projesi'nin inşaatına ve satışlarına başlanması

- **Aralık 2015**
Şekerpınar Bankacılık Üssü projesi A Blok kısmının Halkbank'a teslimi

➤ 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. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 6 icracı olmayan üyeden oluşmaktadır.

Adı-Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Seçim Tarihi
Recep Süleyman ÖZDİL*	Başkan	31.08.2015	-
Ahmet YARIZ	Başkan Vekili	29.03.2011	17.04.2015
Yunus KARAN	Üye	14.05.2012	17.04.2015
Osman BEKTAŞ	Üye	17.04.2015	17.04.2015
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Üye	14.05.2012	17.04.2015
Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız Üye	10.04.2014	17.04.2015

* Yönetim Kurulumuzun 31.08.2015 tarihli toplantısında, sağlık sorunları nedeniyle 27.08.2015 tarihinde görevinden istifa eden ayrılan Şirketimiz Yönetim Kurulu Eski Başkanı Sayın Hasan CEBECİ'nin istifasının kabulüne, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Recep Süleyman ÖZDİL'in, ilk yapılacak Genel Kurulun onayına sunulmak üzere atanmasına ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmesine oybirliği ile karar verilmiştir.



R.Süleyman ÖZDİL
YK Başkanı



Dr. Ahmet YARIZ
YK Başkan Vekili



Yunus KARAN
YK Üyesi

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 Özgül, 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 Üyeliği görevlerinde bulunan Özgül, 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.

1966 yılında Elazığ'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. Yüksek lisans ve doktorasını Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde tamamladı. Bankacılığa; Sınai Yatırım ve Kredi Bankası A.O.'da başlayan YARIZ, sanayi işletmeleri ve finansal kurumlarda çalıştı. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Risk Yönetimi ve İç Denetim'den Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Kurul Üyeliği görevlerinde bulundu. 09.04.2008 tarihinden bu yana T. Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan YARIZ, 10.04.2014 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır.

1940 yılında Giresun'da doğdu. 1964 yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Maliye - Muhasebe Bölümü'nden mezun oldu. 1965 yılında Ziraat Bankası A.Ş. Rize Şubesinde göreve başlayan KARAN, 1996 yılına kadar T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin Dolapdere, Şehremini ve Fatih Şubelerinde Şube Müdürlüğü, 1996 - 1999 yılları arasında İhlâs Finans Kurumu Fatih Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu. 2002 - 2012 Mayıs tarihleri arasında Ziraat Leasing Finansal Kiralama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan KARAN, 14.05.2012 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi seçildi, KARAN, 10.04.2014 tarihinde ise Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği'ne atandı.



Osman BEKTAŞ
YK Üyesi

1971 yılında Manisa'da doğdu. 1992 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan BEKTAŞ, 1993 yılında da Ziraat Bankası Bankacılık Okulu'nu bitirdi. 1993 - Kasım 2014 dönemleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Planlama Bütçe ve Kontrol Müdürlüğü'nde uzman, Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda müfettiş, Toprakbank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Kıdemli Müfettiş ve Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.'de Kredi İzleme Müdürü olarak çalıştı. Kasım 2014'te Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de, Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı görevine başlayan BEKTAŞ, aynı zamanda İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanı olarak görev yapmaktadır. Kasım 2014 - Nisan 2015 tarihleri arasında Halk Sigorta A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunan ve halen Türk P&I Sigorta A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdüren BEKTAŞ, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 17.04.2015 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başladı.



Yüksel GÖRGEÇ
Bağımsız YK Üyesi

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



Yahya BAYRAKTAR
Bağımsız YK Üyesi

1955 yılında Erzincan / Kemaliye'de doğdu. 1981 yılında Ankara ODTÜ İ.İ.B.F İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 1982 yılında Yapı ve Kredi Bankası'nda Müfettiş yardımcısı olarak göreve başladı. Yine aynı bankada 1986-88 yılları arasında müfettişlik yaptı. 1988 yılında Faisal Finans Kurumu'nda önce Müfettişlik sonrasında Pazarlama, Fon ve Bankacılık Müdürlüğü ve Fon Yönetim Müdürlüğü yaptı. 2009 yılında Türkiye Finans Katılım Bankası'nda Şube Müdürlüğü yaptı. Şu an Vakıf B Tipi Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapan Bayraktar, Erzincan Eğitim ve Kültür Vakfı Genel Sekreterliği görevini de yürütmektedir. Şirketimizde 10.04.2014 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başlamıştır.

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. 2015 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2015 yılında 22 kez toplanmış ve bu toplantılarda 43 adet karar almıştır.

➤ **Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları**

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM
KURULU BAŞKANLIĞI'NA**

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Şirketin değerini ve yatırımcının kararını etkileyecek faaliyetlerde bağımsız bir şekilde görev yapacağımı,

Şirket veya şirketin iştiraki, bağlı kuruluşu ve grup içi şirketlerden biri ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında son iki yıl içinde istihdam, sermaye veya ticaret anlamında doğrudan veya dolaylı bir menfaat ilişkisinin kurulmamış olduğunu,

Yönetim kuruluna belirli bir pay grubunu temsilen seçilmemiş olduğumu,

Başta şirketin denetimini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmıyor ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olduğumu,

Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birinde çalışmamış ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olduğumu,

Eşim veya üçüncü dereceye kadar olan kan ve sıhrî hısımlarım arasında hiçbirisinin şirkette yönetici, toplam sermayenin %5'inden fazlasını elinde bulunduran veya her halükarda yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahibi veya herhangi bir yönetici pozisyonunda veya şirketin kontrolünde etkili olmadığını,

Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmadan önce Şirketten herhangi bir gelir elde etmediğimi; yönetim kurulu görevi dolayısıyla herhangi bir hisseye sahip olmadığımı beyan ederim.

14 /05 / 2012

Yüksel GÖRGEÇ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yönetim kurulu üyesi olarak seçildiğim Halk GYO A.Ş. adına tescil ve ilan edilmediğimi,

beyan ederim.

04/04/2014
Yahya BAYRAKTAR



Komiteler

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

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

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

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

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

31.12.2015 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
Yüksel GÖRGEÇ	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, 4 adet rapor düzenlemiştir.

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

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

Ücretlendirme Komitesi, dönem içerisinde ve çalışma esasları dahilinde, ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi de dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmuştur. Komitenin sunduğu rapor, Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesine ilişkin 2014 yılı Olağan Genel Kurul’unda öneri olarak yer almış ve onaylanmıştır.

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

➤ Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Şeref AKGÜL	Genel Müdür Vekili	Bankacı
Erdiç YILMAZ	Mali İşler Grup Başkanı	Mali Müşavir
Uğur GÜNEY	Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı	Bankacı
Erdal BEKİN	Proje Uygulama Grup Başkanı	İnşaat Mühendisi
Harun ŞAHİN	Risk Yönetimi Müdürü	Bankacı
Aysun KAHRAMAN EZER	İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürü	Bankacı

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 832.223.-TL'dir (31 Aralık 2014: 857.816.-TL).

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Dönem içerisinde 17 Nisan 2015 tarihinde gerçekleşen 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı neticesinde mevcut Yönetim Kurulu Üyelerine ek olarak, Sayın Osman BEKTAŞ Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Şirketimiz Genel Müdürü Sayın Kazım ŞİMŞEK'in 30.04.2015 tarihinde emekli olmak üzere sunmuş olduğu istifası sonrası ise, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Şeref AKGÜL Genel Müdür Vekili olarak atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Hasan CEBECİ, sağlık sorunları nedeniyle, 27 Ağustos 2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere görevinden istifaen ayrılmış, Yönetim Kurulumuzun 31.08.2015 tarihli toplantısında ise boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Recep Süleyman ÖZDİL'in, ilk yapılacak Genel Kurulun onayına sunulmak üzere atanmasına ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmesine karar verilmiştir.

➤ Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
743.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi
1.500.000.000.-TL

	31 Aralık 2015			31 Aralık 2014	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936	1,58	11.027.324
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.741	70,38	491.197.355
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	280.377	0,04	263.358
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1	<0,01	1,052
Halka Açık Kısım*	B	28,00	208.039.945	28,00	195.411.962
Ödenmiş Sermaye		100,00	743.000.000,00	100,00	697.900.000,00

*Halka açık kısımda 31.12.2015 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 52.492.058,357 TL nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 20.946.783,766 TL 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 onay verilmiş ve halka arz işlemi sonucu şirket paylarının yüzde 28'ini oluşturan paylar 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla BIST'de "HLGYO" kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

24 Mayıs 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile tamamı 2012 yılı karından karşılanmak üzere yapılan 11.138.704 nominal değer ve yüzde 1,68131 oranda gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 662.500.000.-TL'den 673.638.704.-TL'ye yükselmiştir.

10 Nisan 2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile tamamı 2013 yılı karından karşılanmak üzere yapılan 24.261.296 nominal değer ve yüzde 3,60152 oranda gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 673.638.704.-TL'den 697.900.000.-TL'ye yükselmiştir.

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.

17.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile tamamı 2014 yılı karından karşılanmak üzere yapılan 45.100.000 nominal değer ve yüzde 6,46224 oranda gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 697.900.000.-TL'den 743.000.000.- TL'ye yükselmiştir.

Her biri 1 TL nominal değerli 743.000.000 adet toplam payın, 12.020.314,557 adedi A, 730.979.685,443 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

Sermayenin % 10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	% 79,03
	Halka Kapalı Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 71,96
	Halka Açık Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 7,06*

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

II- 1 OCAK 2015-31 ARALIK 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**➤ Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri**

Dönem içerisinde;

- **Seri II-26.1.a sayılı “Pay Alım Teklifi Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” (Tebliğ) 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

Tebliğ ile;

- Bir halka açık anonim ortaklığın yönetim kontrolüne sahip ortaklarından paylarının bir kısmının satın alınması sonucunda, satın alanın; ortaklığın oy haklarının yüzde ellisi veya daha azına sahip olması koşuluyla, bir yazılı sözleşme çerçevesinde pay devri öncesinde yönetim kontrolüne sahip ortak ile ortaklığın yönetim kontrolünü eşit veya daha az bir oranla paylaşması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğünün doğmaması öngörülmüştür.
- Pay alım teklifi fiyatının belirlenmesine yönelik hükümlere ve uygulamada bir ayın otuz gün olarak, borsa fiyatlarının ise düzeltilmiş olarak dikkate alınmasına açıklık getirilmiştir.
- Gönüllü pay alım teklifinin fiyatı yanında kapsamında da değişiklik yapılabileceği öngörülmüştür.
- Gönüllü pay alım teklifi sürecinde pay alım teklifi fiyatından daha yüksek bir fiyattan hedef ortaklık paylarının satın alınması halinde pay alım teklifi fiyatının yeniden belirlenmesine ilişkin hükümler kaldırılmıştır.

- **Seri II-23.1.a sayılı “Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” (Tebliğ) 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

Tebliğ ile;

- VII-128.1 sayılı Pay Tebliği’nde yapılan değişiklikler kapsamında halka açık ortaklıkların yapacakları bedelli sermaye artırımlarında ortaya çıkan nakit sermaye koyma borcunun ortaklığa nakit dışındaki varlık devrinden ortaya çıkan borçlara mahsup edilmek suretiyle yerine getirilmesinin mümkün olmaması nedeniyle, bu işlem Tebliğde sayılan önemli nitelikteki işlemler arasından çıkarılmıştır.
- Birleşme işlemlerinde halka kapalı bir ortaklığın halka açık bir ortaklığı devralması durumunda yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunması amacıyla, halka kapalı ortaklığın hakim ortakları ile bunlarla birlikte hareket edenlerin pay alım teklifinde bulunması zorunlu tutulmuştur.

➤ Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

2015 yılı Dünya siyasi ve ekonomi gündemi açısından hareketli ve yoğun geçmekle birlikte, ABD'nin faiz politikası için önemli saydığı makro veriler, Euro Bölgesi ve Japonya'nın uzun süredir karşı karşıya kaldığı deflasyon riskine karşı yıl boyunca ekonomiyi destekleme amaçlı varlık alım kararları, Yunanistan'ın IMF'ye borcunu ödeyemeyen ilk Avrupa ülkesi olarak tarihe geçmesi, 2015 yılında hızlı büyüme ivmesini kaybeden Çin'in, ihracatı desteklemek için Yuan'ı devalue etmesi, petrol fiyatların varil başına 32,25 Dolar'a kadar gerilemesi, İran'a uygulanan ambargoların kalkması, Dünya metropollerinde güvenliği tehdit eden unsurlarla birlikte ülkeler arası siyasi ve ticari ilişkilerin etkilenmesi, 2015 yılına damga vuran ve takip edilen ana gelişmeler oldu.

2014 yılında 85 milyar Dolar'lık varlık alım programını kademeli olarak 10'ar milyar Dolar azaltarak sona erdiren ABD Merkez Bankası (FED), bir sonraki hamlesi olan faiz artırımını, büyüme, enflasyon ve istihdam verilerinin iyileşme göstermesiyle uygulamaya başlayacaklarını açıklamış ve bu veriler küresel açıdan en çok takip edilen gelişmeler haline gelmişti. 2015 yılı boyunca süren sinyaller sonrası FED, 15-16 Aralık tarihinde gerçekleştirdiği yılın son toplantısında, kısa vadeli faiz oranında 0,25 puanlık artışa giderek faiz aralığını yüzde 0,25 - 0,50 bandına yükseltirken Ocak ayında yaptığı yılın ilk toplantısında ise değişikliğe gitmedi. Ekim ayında işsizlik oranını hedeflediği yüzde 5 seviyesine düşürmeyi başaran ABD, Aralık ayında da bu seviyeyi koruyarak 2008'den beri en iyi performansını sergiledi. 2015'in ilk çeyreğinde beklentilerden daha az oranda, yüzde 2 daralan ABD ekonomisi, ikinci çeyreğinde ise son revizeye göre yüzde 3,9; üçüncü çeyrekte yüzde 2 oranında ve dördüncü çeyrekte ise yüzde 0,7 büyüyerek 2015 yılı boyunca yüzde 2,4 büyüme gerçekleştirdi.

2014 yılı genelinde, düşük enflasyondan kaynaklanan deflasyon ve yüksek işsizlik oranı sorunları nedeniyle zayıf büyüme gösteren Avro Bölgesi ise 2015 Mart'ta başladığı genişletici para politikalarının etkisinin görülmesiyle, 2015'in üçüncü çeyreğinde geçen yıla göre yüzde 1,6 oranında büyürken, çeyreksel olarak yüzde 0,3 oranında büyüdü. Parasal genişlemenin desteğiyle artan hane halkı tüketim harcamaları bu büyümeye ana etken oldu. Ancak 2015 yılında parasal genişlemelerle büyümeye destek bulan Avro Bölgesi, enflasyon açısından umduğunu yakalayamadı. Aralık ayı enflasyonu bir yıl önceye göre yüzde 0,2 oranında yükselerek beklentilerin altında kaldı. Yıl boyunca Avrupa Merkez Bankası'nın yüzde 2'lik hedefinden oldukça uzak gerçekleşen enflasyon verileri, her söyleminde enflasyonu destekleyecek politikalardan kaçınılmayacağını belirten Draghi'nin açıklamalarıyla birlikte, Banka'nın parasal genişleme miktarını arttıracığı ihtimallerini güçlendirmişti.

Ancak Aralık ayında yaptığı toplantıda parasal genişlemede miktarı arttırmak yerine süresini Eylül 2016'dan Mart 2017'ye uzatan Avrupa Merkez Bankası, mevduat faizlerini beklendiği gibi yüzde -0,2 den yüzde -0,3'e indirdi.

Sene başında büyüme modelinin yapısını yatırım-ihracat ikilisinden hizmet sektörü-iç tüketim ikilisine doğru kaydıracağını açıklayarak küresel endişeleri başlatan Çin ekonomisi ise, 2010'da yüzde 10,6 büyüme hızını 2015'in üçüncü çeyreğinde yüzde 6,9'a düşürerek büyümede 2009'dan bu yana ilk defa yüzde 7'nin altına düştü. Bu yavaşlamanın ana sebepleri olarak, gölge bankacılığı önlemek için yapılan yeni düzenlemelerin bankacılık sektörünü daraltması, bu gelişmenin tasarrufları ve buna paralel olarak yatırımları düşürmesi ve ihracatın yüzde 29'lardan yüzde 6'lara düşmesi görüldü. Japonya'nın, parasal genişleme yoluyla Yen'in değerini düşürmesi ve bunun Çin ihracatının düşüşünde etkili olması da bir diğer nedendi. Önlem olarak Yuan'ı devalüe etmeyi uygun gören Çin Merkez Bankası (PBOC), yıl boyunca edindiği olumsuz tecrübeler neticesinde bu kararından vazgeçerek Yuan'ı sabitledi. Tüm bu gelişmeler neticesinde, IMF ve Dünya Bankası, Çin ekonomisinin önümüzdeki yıllarda yavaşlayacağını tahmin ederken Fitch, borç yükünün yönetilmesine yardımcı olması için istikrarlı şekilde faizleri indirmelerinin, sermaye çıkışına ve Yuan'da zayıflamaya neden olduğunu vurgulayarak, 2016 için yüzde 6,8 olarak belirlediği büyüme tahminini yüzde 6,3'e revize etti.

Bunun yanı sıra; İran'ın küresel piyasalarda oyuna katılması, OPEC'in Aralık'ta yaptığı son toplantısıyla arz tavanını kaldırması ve ABD'nin de buna karşılık olarak petrol ihracatı yasağını kaldırması üstüne petrolün en büyük ithalatçılarından biri olan Çin'in de böyle bir krizde olması sonucu Brent petrol/varil fiyatları 33 doların altına düşerek Haziran 2004'ten beri en düşük seviyeyi gördü.

IMF, ilkinin 2015 Ocak ayında yayınladığı ve son olarak Ekim ayında revize ettiği "Dünya Ekonomik Görünüm" raporunda, küresel büyümedeki tahminini 2015 yılı için yüzde 3,1'e düşürürken, 2016 yılı içinse yüzde 3,6'ya indirmişti. Raporda bu düşüş beklentisini getiren sebepler; düşen emtia fiyatları ve artan finansal dalgalanmalar olarak gösterilmişti. IMF daha sonradan Ocak 2016'da yayınladığı raporda ise bu tahminlerini daha da düşürerek, 2016 için yüzde 3,4'e, 2017 için ise yüzde 3,6'ya revize ederken, Çin ekonomisindeki yavaşlamanın, FED'in sıkılaştırma süreci ve emtia fiyatlarındaki düşüşün gelişen ülkeleri baskılamaya devam edeceğini ifade edip, "Bu kritik zorluklar iyi şekilde yönetilmezse, global büyüme daha da düşebilir" uyarısında bulundu. IMF aynı raporunda, gelişmiş ülkeler için bu yıl ve gelecek yıl öngörülen yüzde 2,2 olan büyüme oranını, yüzde 2,1'e revize ederken, gelişmiş ekonomilerin düşük verimlilik ve deflasyonist baskılara maruz kalmaya devam ettiğini ve Avrupa ve Japonya merkez bankalarının genişleyici para politikalarını sürdürmesi gerektiğini yineledi. Aşağı yönlü revizyonların özellikle gelişen ülkelerin beklentinin altında kalan performansından kaynaklandığını kaydeden IMF, bu ülke grubuna yönelik büyüme beklentilerini de 2016 için yüzde 4,5'ten yüzde 4,3'e ve 2017 için yüzde 4,9'dan 4,7'ye indirdi.

OECD ise ilkini Mart ayında yayımladığı “Ekonomik Görünüm Raporu”nu Eylül ayında Ara Ekonomik Görünüm Raporu adı ile revize ederek yayımladı ve 2015 küresel büyüme tahmini yüzde 3’e, 2016 büyüme tahminini ise yüzde 3,6’ya indirdi. Kurum, öngörüsündeki bu düşüşün sebebini, küresel büyümedeki beklentilerin kısmen zayıflamasına, dünya ticaretinin durgunlaşmakta olmasına ve finansal koşulların bozulmaya devam etmesine, gelişmiş ekonomilerde toparlanma devam etse de, çoğu gelişmekte olan ülkede görünümün giderek kötüleşmesine bağladı. Aynı raporda OECD, Avro Bölgesi için 2015 büyüme tahminini 0,1 puan artırarak yüzde 1,6’ya yükseltirken, Avro Bölgesi’nin emtia fiyatlarındaki sert düşüşten ve Avro’daki değer kaybından tam olarak faydalanamadığına dikkat çekti ve bu yılki küçük iyileşmeye rağmen orta vadeli tahminlerini aşağı çektiğini bildirdi. Gelecek yıl ise büyüme beklentisini yüzde 1,9 olarak açıkladı. ABD için ise bu yıl yüzde 2 olan büyüme tahminini yüzde 2,4’e, önümüzdeki 2016 yılı ekonomik büyüme tahminini yüzde 2,8’den yüzde 2,6’ya düşürdü.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayınladığı “Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu”ndaki Ocak ayında yayınladı. Çin büyümesindeki yavaşlamanın emtiada düşüşe neden olması ve Brezilya ve Rusya’da daralmanın sürmesi nedenlerini göstererek Haziran ayı küresel büyüme tahminlerini 2016 yılı için yüzde 3,3’ten yüzde 2,9’a düşürürken, 2017 ve 2018 tahminlerini ise sırasıyla yüzde 2,9 ve 3,1 olarak revize etti. 2015 yılında küresel büyüme ise Dünya Bankası’nın yüzde 2,8’lik tahminin altında kalarak yüzde 2,4 büyüdü. Gelişmekte olan ülkelerin bu yıl yüzde 5,2 büyüme öngörüsü 4,3’e, gelecek yıl yüzde 5,2 öngörüsü ise 4,8’e revize edildi. Raporda ayrıca, Dolar’ın değer kazanmasının ABD ihracatına olumsuz etki edeceğini belirterek, ABD ekonomisi için büyüme beklentisini yüzde 2,8’den yüzde 2,7’ye düşürdü.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisi için 2015 yılında; global piyasalar, genel seçimler, hükümetin kurulması ve programının açıklanması, kurdaki dalgalanmalar, Antalya’da gerçekleştirilen G20 ve Brüksel’de gerçekleştirilen Türkiye-AB Zirveleri, Suriye ve Irak sınırında yaşanan sıcak gelişmeler, mülteci olayları, Türkiye’nin “Teröre Karşı İslam İttifakı”na katılması ve Rusya ile gelişmeler önemli gündem maddeleri arasında yerini aldı. 2015 yılı birinci çeyreğinde yüzde 2,5 ve ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 büyüme kaydeden Türkiye ekonomisi, 2015 yılın üçüncü çeyreğinde ise yüzde 4 büyüyerek beklentileri aştı. Üst üste gerçekleşen 24. çeyrekteki büyümeye en büyük katkı ise yüzde 20,1 ile tarım, ormancılık ve balıkçılık sektöründen gelirken, hane halklarının nihai tüketim harcamaları yüzde 3,4 oranında artış gösterdi.

Dönem içerisinde işsizlik oranı 2015 Ekim ayında yüzde 10,5 seviyesinde açıklandı. İşsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 104 bin kişi artarak 3 milyon 147 bin kişi olarak gerçekleşti.

01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Düşmesi beklenen yıllık TÜFE ise Aralık ayında yüzde 8,81 oranında açıklanırken, yıllık ÜFE yüzde 6,97 olarak açıklandı. Merkez Bankası'nın Ekim ayında açıkladığı yılın son enflasyon raporunda yüzde 7,9'luk 2015 sonu enflasyon tahminini de aşan bu yükselişte aylık en yüksek artış %1,24 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubunda olurken, yıllık en fazla artış ise %13,23 ile lokanta ve oteller grubunda gerçekleşti. Banka'nın Ocak ayında yayınladığı aynı raporda ise enflasyon beklentisi 2016 sonunda yüzde 7,5, 2017 sonunda yüzde 6 olarak açıklandı. 2015 yılı boyunca, düşen petrol fiyatlarına ve Rusya'ya yapılan ihracatın azalmasıyla düşen gıda fiyatlarına rağmen, kurun etkisi daha ağır hissedildi. TÜFE'deki yıllık artış hızı, önceki Orta Vadeli Plan'da (OVP) 2016 için yüzde 6,5; 2017 için yüzde 5,5; 2018 için yüzde 5 olarak tahmin edilirken, Ocak 2016'da açıklanan yeni OVP'de beklentiler 2016 için yüzde 7,5; 2017 için yüzde 6; 2018 için yüzde 5 olarak sıralandı. Önümüzdeki dönemde ise Ocak ayı ile birlikte gelen zamlar ve yeni fiyat ayarlamaları, asgari ücrette gerçekleşen artış ve ithalata yapılan yeni vergi düzenlemelerinin, kış döneminin enflasyonist baskılarını arttıracakı düşünülüyor.

2015 yılı Aralık ayında dış ticaret açığı; ithalatın ihracattan daha fazla düşmesi ve düşük emtia fiyatları ile yüzde 27,4 oranında azaldı ve 8 milyar 519 milyon dolardan 6 milyar 183 milyon dolara geriledi. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 11,1, ithalat ise yüzde 19,5 oranında azaldı. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise, geçen yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 60,9'dan yüzde 65,6'ya yükseldi.

Ödemeler dengesine bakıldığında, azalan ithalatla birlikte azalan dış ticaret açığına artan net hizmet gelirlerinin desteğinin de eklenmesiyle cari açığın GSYİH'ye oranı, 2014 yılında 2013 yılına göre azalarak yüzde 5,75 seviyesinde gerçekleşti.

Buna ek olarak TCMB tarafından Ocak'ta açıklanan son verilere göre, cari açık 2015 yılının Kasım ayında 2014 yılının Kasım ayına göre 3.689 milyon dolar azalarak, 2.105 milyon dolara geriledi. Böylece 12 aylık kümülatif açık 34 milyar 741 milyon dolara düşmüş oldu. Enerji ürünleri ithalatındaki gerileme, cari açığı iyileşmenin temel nedenini oluştururken, hizmetler dengesi ise net seyahat gelirlerinde ortaya çıkan düşüşün etkisiyle cari açığın azalma eğilimine yaptığı olumlu katkıyı azalttı.

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

(%)	Dünya Bankası		IMF		OVP		OECD	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Büyüme	3,5	3,5	2,9	-	4,5	5	3,4	4,1
Enflasyon	6,5	6,5	7,0	-	7,5	6	6,9	6,5
İşsizlik	-	-	11,6	-	10,2	9,9	10,8	10,3
Cari Denge/GSYH	-5,1	-5,5	-4,7	-	-3,9	-3,7	-4,9	-4,9

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2015 yılının ilk çeyreğinde yüzde 2,8 daralırken, ikinci ve üçüncü çeyreğinde yüzde 1,9 oranında büyüdü. Sektör genel olarak 2015 yılı ikinci çeyreğinde de en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam ederken, Dolar'daki yükseliş ve seçimlerden kaynaklanan iki dönem üst üste daralmadan sonra bu dönemlerdeki yükseliş, siyasal istikrarın sağlanmasıyla yeni inşaat başlangıçlarına bağlandı.

Sektör açısından önem arz eden bir diğer veri olan İnşaat Ciro Endeksi ise, 2015 yılı üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla yüzde 1,2 oranında arttı. İnşaat Üretim Endeksi ise 2015 yılı üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 3,3 oranında artış gösterdi.

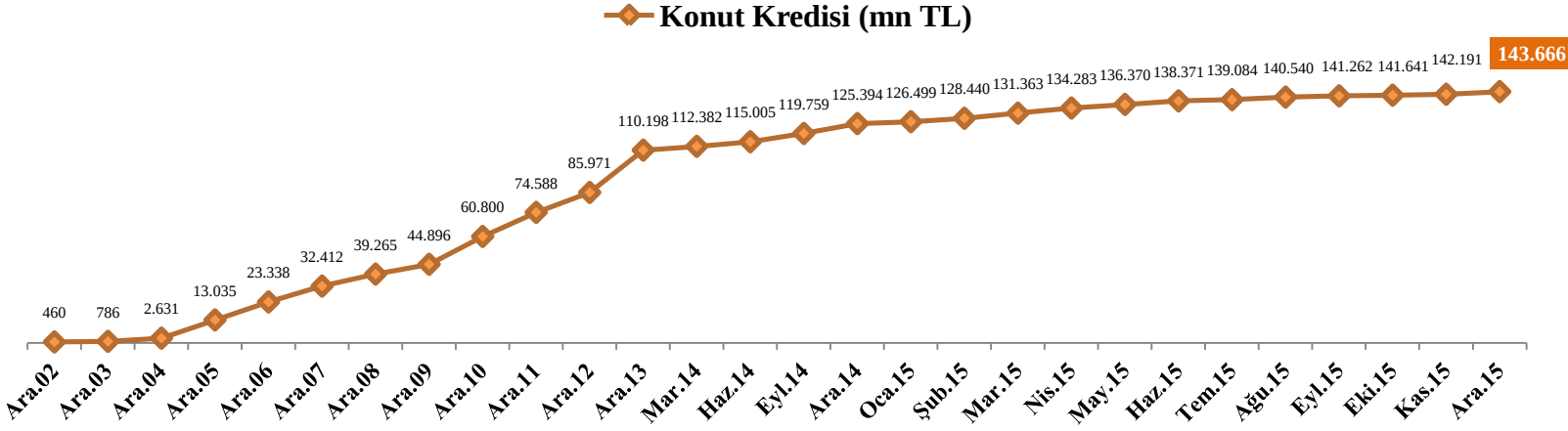
2015 yılı ilk üç çeyreğinde bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 24,8 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 132,3 milyon m² iken; bunun 72,3 milyon m²'si konut, 34,4 milyon m²'si konut dışı ve 25,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı Kullanım izni verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 11,5 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 100,2 milyon m² iken; bunun 59,5 milyon m²'si konut, 24,2 milyon m²'si konut dışı ve 16,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

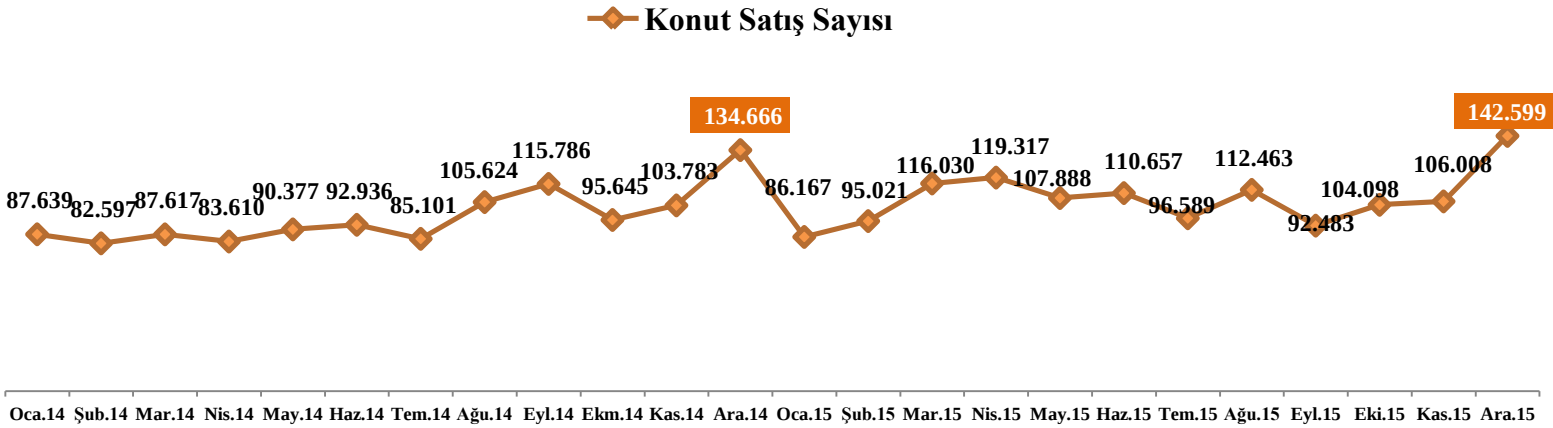
Yılbaşından bu yana süren ve tahvil faizlerinde yaşanan 70 baz puanlık düşüş kredi faizlerine de yansımaya devam etmiş ve konut kredilerinde aylık faiz oranları yüzde 0,83'lere kadar gerilemişti. Ancak daha sonra artan enflasyon ile kur ve seçim belirsizliği faizleri arttırmaya başlamış ve Ağustos ayında, küresel mali piyasalarda yaşanan dalgalanmalar sonucu tüm faiz oranlarıyla birlikte konut kredisi faizleri de artarak aylık ortalama yüzde 1,02 seviyesine yükselmişti. Kasım seçimleriyle siyasi belirsizliğin ortadan kalkmasıyla faizlerin düşmesi beklenirken, Rusya ile yaşanan gerilimin yanı sıra bankaların dış kaynak maliyetlerinin de düşmedeki gecikmesi düşüşü öteleyip, Kasım ayında yüzde 1,18'lere yükselen faiz oranları ancak Aralık ayında gerileyip yüzde 0,91 seviyesine geldi.

01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Konut kredileri ise Aralık sonu itibarıyla, 143 milyar TL seviyesine ulaştı ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 9,49 oldu.



Türkiye genelinde konut satışları da Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 5,9 oranında azalarak 142.599 adet oldu. Böylece 2015 yılında toplam konut satışı 2014 yılına göre yüzde 10,6 artarak 1.289.320 adet olarak gerçekleşti.



Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 199,56 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2014 yılı Kasım ayında 1.497,47 TL/m² iken 2015 yılı Kasım ayında 1.752,05 TL/m² olarak yansıdı.

III- 1 OCAK 2015 – 31 ARALIK 2015 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ**➤ Portföye İlişkin Çalışmalar**

2015 hesap yılı içerisinde;

- Şirketimizin, İstanbul İli Ümraniye İlçesi'nde hayata geçirilecek olan "**İstanbul Uluslararası Finans Merkezi**" projesi dahilindeki arsası üzerinde geliştireceği "ofis+ticari" karma projesine ilişkin inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. Ayrıca projenin, "Ortak Altyapıların Yapıtırılması" giderlerine katılım payının Şirketimizce taahhüdünü teminen, 15 Mayıs 2015 tarihinde, İller Bankası A.Ş.'ne hitaben, 97.504.542.-TL tutarında banka teminat mektubu verilmiştir. Dönem içerisinde, projenin Seyaş Sey Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş. ile 24 Nisan 2013 tarihinde imzalanan tasarım hizmetleri sözleşmesi sonlandırılmıştır.

- 254 adet konut, 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan "**Referans Bakırköy**" konut projemizde, toplam satış tutarı 36,9 milyon TL olan 64 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş ve satış tutarı toplam 70,9 milyon TL olan 120 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

Projede, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ise toplam olarak 288 adet bağımsız bölümün satışı ile 198,6 milyon TL satış tutarına ulaşılmış, tapu devir işlemleri tamamlanan bağımsız bölüm sayısı 212 adet, toplam satış tutarı 150,8 milyon TL olmuştur.

- Şirketimizin Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde konumlanan 97 adet konut ve 5 adet ticari ünitelerden oluşan "**Panorama Plus**" konut+ticari projesinin inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınarak tapu devir işlemlerine başlanmıştır. Satışları devam eden projede, 57 adet konut ve 1 adet ticari ünite olmak üzere toplam 58 adet bağımsız bölümün satışı ile 25,3 milyon TL'lik satış tutarına ulaşılmış, satış tutarı toplamı 19,6 milyon TL olan 46 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri de tamamlanmıştır.

Proje içerisinde kalan 4 adet ticari ünitelerden, B Blok 17 numaralı ticari bağımsız bölümünün aylık 6.000.-TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda 10 yıllık kira sözleşmesi, D Blok zemin kat bölümünde yer alan marketin ise Migros Ticaret A.Ş.'ye kiralanması hususunda yine 10 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Ayrıca proje, USGBC (Amerikan Yeşil Binalar Konseyi) tarafından "LEED SILVER" sertifikası almaya hak kazanmıştır.

- Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında müştereken kurulmuş olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından Sancaktepe ilçesinde hayata geçen "**Bizimtepe Aydos**" konut projesinin ana yüklenici firması belirlenmiş ve projenin yapı ruhsatı alınarak inşasına başlanmıştır. Projenin satışlarına da Kasım ayı itibarıyla başlanmıştır.
- Kocaeli İli Çayırova İlçesinde konumlu "**Şekerpınar Bankacılık Üssü**" projemizin, 9.131 m² kullanım alanına sahip ve inşaatı tamamlanmış olan "**A Blok**" kısmı için yapı izin belgesi alınmış, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 21 Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış olan iyi niyet sözleşmesi çerçevesinde, aylık 442.625.-TL+KDV bedel ve senelik (ÜFE+TÜFE)/2 artış oranı ile 15.04.2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmıştır.
- Şirketimizin, İstanbul Maslak-Mecidiyeköy hattında yer alan Büyükdere Caddesi üzerindeki konumuyla, portföyündeki en önemli varlıklarından biri olan "**Park Dedeman Levent**" otel projesinin inşa süreci tamamlanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Otel, Dedeman Hotels & Resorts International Grubu ile imzalanan 10 yıllık kira sözleşmesi çerçevesinde, Grup'a teslim edilmiş ve Temmuz ayında hizmete açılmıştır. LEED sertifikası adayı olan binamız, dönem içerisinde "LEED GOLD" sertifikası almıştır.
- İstanbul ili Beyoğlu ilçesinde yer alan ve banka şubesi / ofis olarak kullanım hizmeti veren **Salıpazarı Bina**'mızın en efektif şekilde değerlendirilmesi amacıyla yapılan fizibilite çalışmaları ile yeni kullanım alternatifleri araştırılmış ve yapılan çalışmalar neticesinde binanın "otel" olarak kullanımının Şirketimiz portföyüne katkısı açısından en verimli kullanım şekli olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Konu ile ilgili, Mart ayında Yönetim Kurulumuzca; mevcut gayrimenkulün otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması, sonrasında uzun dönemli kiralanması yönünde karara varılmış ve yapılan kapalı zarf ile teklif alma ve sonrasında açık artırma süreci sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. ile "kira sözleşmesi" imzalanmıştır.

İlgili kira sözleşmesine göre; Salıpazarı Binasının otele dönüşümü kapsamında yapılacak harcamaların 15.000.000.-TL+KDV kısmı Şirketimiz tarafından karşılanacaktır. 12 aylık tadilat dönemince Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. tarafından Şirketimize aylık 10.000 Euro + KDV kira bedeli ödenecektir. Tadilat sonrasında ise, kira bedeli, 20 yıllık süre dahilinde ve toplamda 34.350.000 Euro + KDV olarak belirlenmiştir.

- Ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile Şirketimiz arasındaki 17 adet gayrimenkule ait kira sözleşmeleri, ilgili gayrimenkullerin 2015 yılsonu değerlendirme raporlarındaki toplam ekspertiz kira değeri olan aylık toplam 1.310.730.-TL/+KDV üzerinden, senelik (ÜFE+TÜFE) / 2 artış oranı ile 5 yıllığına yeniden kiralanması hususunda tek bir sözleşme yapılmak suretiyle yenilenmiştir.

➤ **Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları**

Şirketimizin 2010-2014 olan kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin, 1.500.000.000.-TL mevcut kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 2015-2019 yılları arasında geçerli olacak şekilde 5 yıl daha uzatılmasına ve konu ile ilgili Esas Sözleşmenin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. Maddesinin ve “Özellik Arz Eden Kararlar” başlıklı 16. Maddesinin de Seri III No:48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne uyum çalışması kapsamında tadiline ilişkin olarak Şirketimizin SPK ve Gümrük Ticaret Bakanlığı nezdinde başlatmış olduğu onay süreç işlemleri tamamlanmış olup, ilgili madde tadillerinin uygun görüldüğü, Kurul’un 23.01.2015/829 ve Bakanlığın da 26.01.2015/02 tarih ve sayılı yazıları ile Şirketimize bildirilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 16 Mart 2015 tarihli kararı ile Şirketimizin 2014 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 17 Nisan 2015 Cuma günü saat 14:30’da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü’nün 15 Nisan 2015 tarih ve 7299047 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Rahmi YÜCE gözetiminde her biri 1. -TL nominal değerinde 697.900.000 adet hissenin 1.128.967,565 adetlik bölümünün asaleten, 555.915.590,635 adet hissenin ise vekaleten temsil edilmesi suretiyle %79,81’lik katılım oranıyla yapılmıştır.

Söz konusu toplantıda;

1- İlgili esas sözleşme tadil maddeleri onaylanmıştır.

2- 2015 yılı Yönetim Kurulu seçim sürecine ilişkin gündem maddesi oy çokluğu ile aşağıdaki şekilde onaylanmıştır.

- 1-) Sayın Hasan CEBECİ*
- 2-) Sayın Ahmet YARIZ
- 3-) Sayın Osman BEKTAŞ
- 4-) Sayın Yunus KARAN
- 5-) Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Bağımsız Üye)
- 6-) Sayın Yahya BAYRAKTAR (Bağımsız Üye)

01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketimizin aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı neticesinde, seçimi yapılan Yönetim Kurulu Üyelerinin görev dağılımı ve komite üyeleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sayın Hasan CEBECİ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sayın Ahmet YARIZ,
* Sayın Hasan CEBECİ, sağlık sorunları nedeniyle, 27 Ağustos 2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere görevinden istifaen ayrılmıştır.
- 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 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 Yüksel GÖRGEÇ (Başkan)(Bağımsız Üye) ve Sayın Yunus KARAN (Üye)

3- 2014 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kararı ilgili genel kurulda onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.960.066.-TL ortaklarımıza 21 Nisan 2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

4- Aynı tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 45.100.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için de Sermaye Piyasası Kurulu'na sermaye artırım başvurusu yapılmış ve ilgili başvuru SPK'nın 01.06.2015/14-676 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bedelsiz payların dağıtım işlemleri ise 11 Haziran 2015 tarihi itibarıyla yapılmıştır.

İlgili Genel Kurul tutanakları 29.04.2015 tarihinde, Şirketimiz esas sözleşme son hali ise 16.06.2015 tarihinde tescil edilmiştir.

➤ 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 2015 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 35.895.715.-TL'dir. 31 Aralık 2015 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 16.284.800.-TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönem sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 14.746.955.-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2015 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;

"GYO'ların, gayrimenkul alım-satım ve kiralama işlemlerinde ekspertiz değerini dikkate almaları esas olmakla birlikte, satım ve kiralama işlemlerinde, ekspertiz değerinden daha düşük değerler üzerinden de işlem yapabilirler. Ancak, ekspertiz değerinin altında satım veya kiralama işlemi yapılması durumunda; söz konusu işlemin özel durum açıklanmasıyla kamuya açıklanması ve bu hususun yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak, husus hakkında ortaklara bilgi verilmesi gerekmektedir.

Şirketimiz ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında imzalanan kira sözleşmesinde Şekerpınar Bankacılık Üssü A Blok kira bedeli, değerlendirme raporunda tespit edilen kira değerinin altında yapılmış olup, Şirketimiz konu hakkında 30.12.2015 tarihinde özel durum açıklaması ile kamuyu bilgilendirmiş ve bu hususun yapılacak ilk genel kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulacağını da özel durum açıklamasında beyan etmiştir.

Söz konusu gayrimenkul için kira sözleşmesinin düzenlenmesi ile ilgili olarak her iki şirketin de halka açık olması ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesi kapsamında ilişkili şirketler arasında gerçekleşen mal ve hizmet alım satımlarının aralarındaki ilişki nedeniyle transfer fiyatlandırmasına konu olması sebebiyle söz konusu gayrimenkul için 442.625.-TL/ay'lık kira bedeli; Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Şirketimiz adına düzenlenen değerleme raporunda tespit edilen kira değeri ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına düzenlenen değerleme raporunda tespit edilen kira değerinin ortalaması alınarak tespit edilmiş olup kira değerinin Banka ve Şirket açısından en doğru ve adil yöntem olacağı kanaatine varılmıştır.

Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2015 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.

01.01.2015-31.12.2015 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 2015
Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	391.196
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	15.243.274
Halk Bank A.Ş. (Pos Hesabı)	650.330
Toplam	16.284.800
İlişkili taraflara ticari Alacaklar	
Halk Bank A.Ş.	4.863.835
Toplam	4.863.835
Peşin ödenmiş giderler	
Halk Sigorta AŞ	46.875
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	5.344
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde ve Stoklarda	
Aktifleştirilen Giderler	
Halk Bank A.Ş.	759.939
Halk Sigorta A.Ş.	253.911
Toplam	1.066.069
Finansal borçlanmalar	
Halk Bank A.Ş. –Kısa Vadeli	3.396.983
Halk Bank A.Ş. –Uzun Vadeli	11.349.972
Toplam	14.746.955
İlişkili taraflara ticari borçlar	
Halk Sigorta AŞ	50.907
Halk Bank A.Ş.	265
Toplam	51.172

İlişkili Taraflardan Gelirler

	31 Aralık 2015
Kira gelirleri	
Halk Bank A.Ş.	35.661.459
Halk Sigorta A.Ş.	86.665
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	86.665
Halk Faktoring A.Ş.	60.926
Toplam	35.895.715

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği kira gelirlerinin %85'i ilişkili taraflardan alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Faiz gelirleri	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	569.249
Halk Bank A.Ş. Finansal Yatırımlar Faiz Geliri	942.497
Toplam	1.511.746

Diğer gelirleri	
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	9.146
Halk Sigorta A.Ş.	1.582
Toplam	10.728

İlişkili Taraf Giderleri

Giderler	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri	
Halk Sigorta AŞ	(203.265)
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	(7.646)
İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri	
Halk Bank A.Ş.	(1.623.127)
İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri	
Halkbank A.Ş.	(62.554)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	(3.195)
Toplam	1.899.787

1.1 Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1 Gelirler

a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 21 adet taşınmaz Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde kira gelirleri düzenli bir şekilde tahsil edilmiştir. Bu kiralamar kira sözleşmesi süresince aylık kiraya her yıl (üfe+tüfe)/2 oranında artış yapılarak yeni dönem kirası yeniden kararlaştırılacaktır. Ancak, bu kiranın, kiralayanın uymakla yükümlü bulunduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No:48.1 sayılı Tebliğ hükümleri gereğince beşinci yılın sonunda yaptırılacak ekspertiz değerleri dikkate alınarak yenilenmesi zorunludur. Beşinci yılın sonunda, kira bedeli kiralayan tarafından yaptırılması zorunlu bulunan değerlendirme raporunda belirtilen kira bedelinden düşük olamayacağından aylık kira bedeli yeni dönem için yaptırılacak değerlendirme çalışması sonucunda bulunacak asgari kira bedelinin altında belirlenemez. 2015 yılında 17 adet gayrimenkul için kira bedelleri SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiştir. Şirketin Şekerpınar Bankacılık Üssü A Bloğu, 21 Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış olan iyi niyet sözleşmesi çerçevesinde, aylık 442.625.-TL+KDV bedel ve senelik (üfe+tüfe)/2 artış oranı ile 15.04.2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli olarak Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiralanmıştır. Yıl içindeki toplam kira geliri 35.661.459.-TL tutarındadır.

b) Faiz Gelirleri

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 569.249.-TL vadeli mevduat faiz geliri ve 942.497.-TL bono 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 2015 yılında 1.623.127.-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 62.554.-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 ve Stoklarda Aktifleştirilen Giderler

Şirketimizin portföyün de yer alan projeler için Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapmış olduğu garantörlük sözleşmeleri kapsamında 755.147-TL kredi katkı payı ödemesi ve 4.792-TL teminat mektubu komisyonu işlemi gerçekleşmiş olup, yapılmakta olan yatırımlar ile stoklar kalemlerinde aktifleştirilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler**1.2.1 Gelirler****a) Kira Gelirleri****Halk Sigorta A.Ş.**

Şirketimiz portföyünde bulunan Akdeniz Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:45 Konak / İzmir adresindeki taşınmaz, Halk Sigorta A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2015 yılında yıllık 86.665.-TL tutarındaki kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama, SPK'nın GYO Tebliğ hükümlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık tefe+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.

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, 2015 yılında yıllık 86.665.-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.

Halk Faktoring A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Müeyyetzade Mah. Kemeraltı Cad. No:2 Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL adresindeki taşınmaz Halk Faktoring A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2015 yılında yıllık 60.926.-TL kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Şirketimizin Halk Faktoring A.Ş. ile kira sözleşmesi 31.01.2015 tarihinde sona ermiştir.

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.

Diğer Gelirler

Şirketimizin bina demirbaş ve yangın sigorta poliçeleri Halk Sigorta A.Ş.'ye yaptırılmakta olup, 2015 yılında demirbaşlarımızda oluşan hasarlar nedeniyle yıllık olarak 1.582.-TL sigorta hasar tazmin geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

Şirketimizin personeline ait hayat sigorta poliçeleri Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş. tarafından yapılmakta olup, 2015 yılında 9.146.-TL sigorta prim iskontosu geliri elde edilmiştir. 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, bina, demirbaş ve yangın ile personelimize sağlanan haklar kapsamında ürettirilen sağlık sigortası poliçeleri sonucu, 2015 yılında 504.051.-TL sigorta gideri oluşmuş olup, 46.875.-TL'si peşin ödenmiş gider, 253.911.-TL'si yapılmakta olan yatırımlar ve stoklarda aktifleştirilmiş, 203.265.-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 2015 yılında 12.990.-TL gider oluşmuş, 5.344.-TL'si peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş, 7.646.-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) Faaliyet Giderleri**Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

Şirketimizin Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapmış olduğu işlemlerden dolayı 3.195.-TL faaliyet gideri 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

Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda, Şirketimiz mülkiyetinde bulunan, Kocaeli İli Çayirova İlçesinde konumlu "Şekerpınar Bankacılık Üssü" projemizin, 9.131 m2 kullanım alanına sahip ve inşaatı tamamlanmış olan A Blok kısmı için, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 21 Mayıs 2014 tarihinde imzalanmış olan iyi niyet sözleşmesi çerçevesinde, aylık 442.625.-TL+KDV bedel ve senelik (ÜFE+TÜFE)/2 artış oranı ile 15.04.2015 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 10 yıl süreli kira sözleşmesi imzalanmıştır.

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 firmasınca 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 menfaatlara ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

SONUÇ

Şirketimizin, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2015 faaliyet döneminde yapılan tüm işlemlerinde, tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre hakim şirketin yönlendirmesiyle, hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemleri, ve 2015 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemleri değerlendirilmiştir.

GYO'ların, gayrimenkul alım-satım ve kiralama işlemlerinde ekspertiz değerini dikkate almaları esas olmakla birlikte, satım ve kiralama işlemlerinde, ekspertiz değerinden daha düşük değerler üzerinden de işlem yapabilirler. Ancak, ekspertiz değerinin altında satım veya kiralama işlemi yapılması durumunda; söz konusu işlemin özel durum açıklanmasıyla kamuya açıklanması ve bu hususun yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak, husus hakkında ortaklara bilgi verilmesi gerekmektedir.

Şirketimiz ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında imzalanan kira sözleşmesinde Şekerpınar Bankacılık Üssü A Blok kira bedeli, değerlendirme raporunda tespit edilen kira değerinin altında yapılmış olup, Şirketimiz konu hakkında 30.12.2015 tarihinde özel durum açıklaması ile kamuyu bilgilendirmiş ve bu hususun yapılacak ilk genel kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulacağını da özel durum açıklamasında beyan etmiştir.

Söz konusu gayrimenkul için kira sözleşmesinin düzenlenmesi ile ilgili olarak her iki şirketin de halka açık olması ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesi kapsamında ilişkili şirketler arasında gerçekleşen mal ve hizmet alım satımlarının aralarındaki ilişki nedeniyle transfer fiyatlandırmasına konu olması sebebiyle söz konusu gayrimenkul için 442.625.-TL/ay'lık kira bedeli; Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Şirketimiz adına düzenlenen değerlendirme raporunda tespit edilen kira değeri ile TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına düzenlenen değerlendirme raporunda tespit edilen kira değerinin ortalaması alınarak tespit edilmiş olup kira değerinin Banka ve Şirket açısından en doğru ve adil yöntem olacağı kanaatine varılmıştır.

2015 faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirketimizin zarara uğramadığını beyan ederiz.

IV- FİNANSAL PERFORMANS

➤ Başlıca Finansal Göstergeler

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Toplam Hasılat	99.656.111	86.611.117
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>55.429.807</i>	<i>40.356.205</i>
<i>Bina Kira Gelirleri</i>	<i>42.071.336</i>	<i>29.962.463</i>
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>2.154.968</i>	<i>13.972.730</i>
Satışların Maliyeti	(31.525.734)	(14.649.589)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>(26.930.338)</i>	<i>(11.011.823)</i>
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>(4.595.396)</i>	<i>(3.637.766)</i>
Brüt Kar	68.130.377	71.961.528
Genel Yönetim Giderleri	(8.879.352)	(10.924.043)
Diğer Gelirler/(Giderler)	(203.993)	2.093.003
Faaliyet Karı	59.047.032	63.130.488
Finansal Giderler	(1.623.127)	(1.783.342)
Dönem Karı	57.423.905	61.347.146

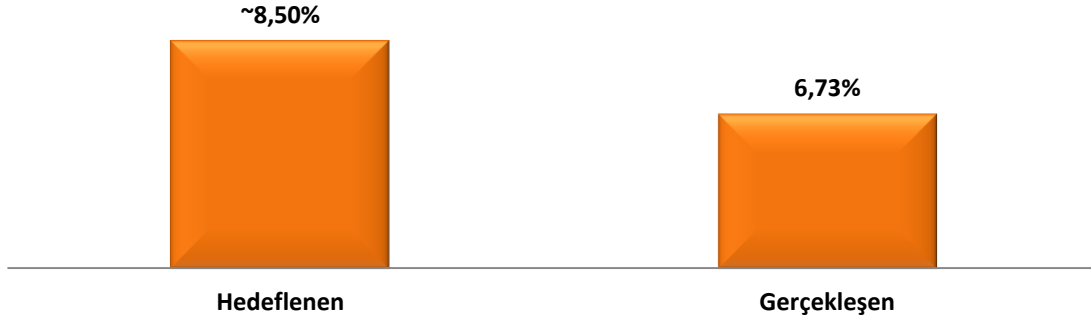
Bilanço Verileri (TL)	31.12.2015	31.12.2014
Aktifler	974.715.777	928.406.666
Özkaynaklar	879.448.866	827.793.895
Finansal Borç	14.746.955	16.737.916

Karlılık	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Ortalama Aktif Karlılığı	%6,03	%6,75
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%6,73	%7,68

Temel Rasyolar	31.12.2015	31.12.2014
Finansal Borç / Özkaynaklar	%1,68	% 2,02
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%90,2	% 89,16

➤ **2015 Gerçekleşmeler & 2016 Hedefler**

■ **2015 Yılsonu Ortalama Özkaynak Karlılığı**



2015 yılında, portföyünde yer alan birçok projede somut ilerlemeler kaydeden Şirketimiz, mevcut konut projelerindeki satışların da yaptığı katkı ile toplam yıllık hasılatını 100 milyon TL'ye taşımış ve elde ettiği 57 milyon TL kar ile 880 milyon TL özkaynak büyüklüğüne ulaşmıştır.

Şirketimizin 2015 yılsonu itibariyle hedeflemiş olduğu **yaklaşık %8,5** büyüklüğündeki ortalama özkaynak karlılık oranı, 2015 yılsonu itibariyle **%6,73** olarak gerçekleşmiştir. Yılsonu karlılık rakamına önemli etkisi olan konut satışlarının 2015 yılı içerisinde artış göstermesine karşılık, bilançomuza ertelenmiş gelir olarak yansıyan bu satışların, gelir tablosuna kar olarak yansımaları için gerekli tapu devri işlemlerinin yılsonunda beklenen düzeyde gerçekleşmemesi dolayısıyla, özkaynak karlılık oranı **%6,73** olarak gerçekleşmiştir.

2015 yılı boyunca Şirketimizin önemli projelerinde de somut adımlar atılmıştır. Kuruluşumuzdan bu yana portföyümüzde yer alan ve İstanbul'un değerli lokasyonlarından biri olan Mecidiyeköy-Maslak hattında bulunan Levent arsamız üzerindeki **“Park Dedeman Levent Otel”** projemiz 2015 yılı itibariyle tamamlanmış ve 2012 yılında yapılan sözleşme uyarından Dedeman Resorts International Gruba teslim edilmiştir. Otel, Temmuz ayı itibariyle hizmete açılmış olup, otelden kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

Kocaeli İli Şekerpınar İlçesinde yükselen ve iki bloktan oluşan Şekerpınar Bankacılık Üssü projemizin **“A Blok”** inşaatı tamamlanmış ve merkez ana ortağımız Türkiye Halk Bankası'na teslim edilmiştir. Yapım süreci devam eden **“B Blok”** kısmının da 2016 yılı içerisinde tamamlanması ve kiralanması hedeflenmektedir.

01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Satışları ve tapu devir işlemleri devam eden ve gerçekleşen konut satışları ile 2015 yılındaki gelir ve karlılık rakamlarımıza önemli katkı sağlayan “**Referans Bakırköy**” ve “**Eskişehir Panorama Plus**” konut projelerimizin de kalan devir işlemlerinin 2016 yılında tamamlanması öngörülmektedir.

2015 yılında Vakıf GYO Ortaklığı ile hayata geçirdiğimiz ve satışlarına başladığımız İstanbul Sancaktepe merkezli “**Bizimtepe Aydos**” konut projemizin 2016 yılında da satışlarına devam edilecektir.

Portföyün verimli yönetimi vizyonu dahilinde dönem içerisinde otele dönüşüm kararı alınan “**Salıpazarı Bina**”mızın, 2016 yılı içerisinde dönüştürülmesi planlanmaktadır.

2015 yılı içerisinde inşaat izin ruhsatları alınan ve “**İstanbul Finans Merkezi Projesi**” dahilinde inşa edilecek 46 ve 34 katlı iki kule ve 8’er katlı üç binamızın, 2016 yılında ana yüklenici ihalesinin yapılarak inşaatına başlanması planlanmaktadır.

Tüm bu gelişmeler ve hedeflere ek olarak, Şirketimiz portföyünde yer alan ve önemli lokasyonlarda bulunan gayrimenkullerimiz portföyün verimli yönetimi vizyonu dahilinde değerlendirilecektir. Devam eden ve tamamlanan işlerimize ek olarak büyüme ve karlılık hedeflerimize katkı sağlayacak yeni projelerle birlikte 2016 yılsonu ortalama özkaynak karlılık oranı **yaklaşık %6,5** olarak hedeflenmektedir.

01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU
V- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
➤ Gayrimenkul Tablosu (31.12.2015 İtibarıyla)

GAYRİMENKULLER GAYRİMENKUL PROJELERİ	Alış Tarihi	2015 Aralık Net Kayıtlı Değeri (TL)	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	2015 Aralık *Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
PROJELER				
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28.10.2010	269.326.546	19.11.2015	¹ 660.825.000
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	16.10.2014	² 65.311.991	09.11.2015	229.667.829
Şekerpınar Bankacılık Üssü Projesi “B Blok”	11.09.2012	36.367.976	07.12.2015	75.103.257
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	24.01.2012	² 22.591.755	02.10.2015	³ 23.804.410
Referans Bakırköy Konut Projesi	09.09.2011	² 10.061.154	30.11.2015	³ 9.963.650
Projeler Toplam		403.659.422		999.364.146
BİNALAR				
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	124.271.251	16.11.2015	205.350.000
Park Dedeman Levent Otel	28.10.2010	90.530.815	07.12.2015	150.000.000
Şekerpınar Bankacılık Üssü “A Blok”	11.09.2012	66.979.536	07.12.2015	82.521.600
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	21.642.511	30.11.2015	46.680.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	23.301.250	26.11.2015	30.000.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	11.931.036	16.12.2015	22.000.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	8.926.794	14.10.2015	21.400.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	13.066.312	20.11.2015	21.380.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	10.936.713	25.11.2015	16.500.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	12.309.617	18.12.2015	16.310.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	5.964.241	02.11.2015	16.255.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	11.802.773	25.11.2015	16.165.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	10.802.228	25.11.2015	14.300.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	10.148.686	20.11.2015	13.470.000
Bursa Binası	28.10.2010	8.384.796	03.12.2015	11.960.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	9.440.938	18.12.2015	11.775.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	4.966.158	26.11.2015	10.860.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	6.448.408	26.10.2015	10.200.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	6.259.868	26.11.2015	10.000.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	6.531.941	18.12.2015	9.150.000
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	5.884.053	09.10.2015	9.030.000
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	4.965.408	24.11.2015	8.300.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	5.635.268	18.12.2015	7.825.000
Eskişehir Panorama Plus D Blok	24.01.2012	1.634.061	02.10.2015	4.177.025
Eskişehir Panorama Plus B Blok	24.01.2012	641.997	02.10.2015	649.863
Binalar Toplam		486.941.687		766.258.488
TOPLAM PORTFÖY		890.601.109		1.765.622.634

* Gerçeğe uygun değerler, değerlendirme raporlarındaki nihai değerlerdir.

1- Arsa değeridir.

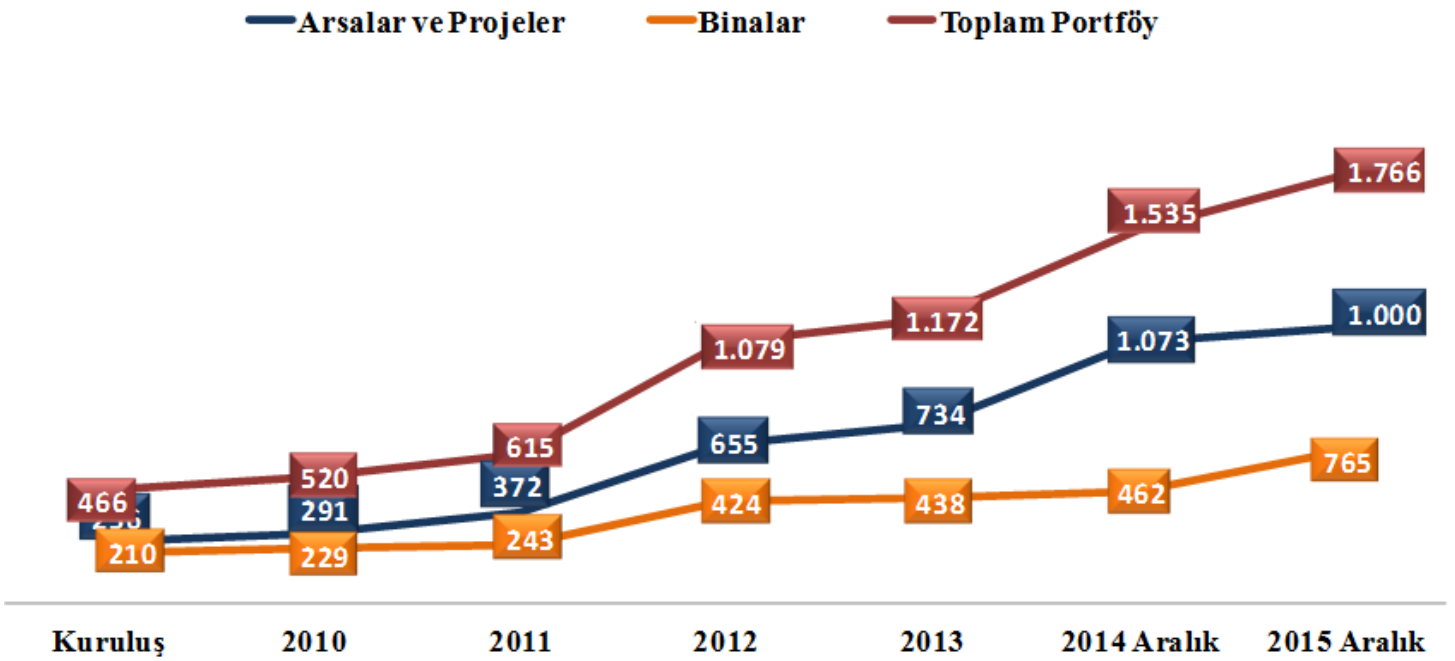
2- Bizimtepe Aydos, Referans Bakırköy ve Panorama Plus konut projeleri stoklar hesabında maliyet değerleri ile takip edilmektedir.

3- İlgili değerler projelerde yılsonu itibarıyla satılmayan 40’ar adet bağımsız bölümlerin toplam değeridir.

➤ **Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)**



➤ **Gayrimenkul Ekspertiz Değerleri (TL)**



01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU
➤ Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	KİRACI	KULLANIM AMACI	12 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)
Halkbank Finans Kule	T. Halkbank A.Ş.	Genel Müdürlük	15.371.200
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel Binası	*4.819.077
Karaköy Binası	T. Halkbank A.Ş. Halk Faktoring	Banka Şubesi	1.380.406
Beyoğlu Binası	T. Halkbank A.Ş. Hazine Müsteşarlığı	Banka Şubesi	1.330.941
Bakırköy Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	1.240.450
Beşiktaş Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	1.084.628
Etiler Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	972.360
Şişli Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	970.360
Salıpazarı Binası	T. Halkbank A.Ş. Sapaz Otelcilik	Banka Şubesi Otel Binası	749.106
Ataköy Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	708.558
Caddebostan Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	614.350
Fatih Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	548.998
Nişantaşı Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	492.180
Kızılay Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	1.224.831
Başkent Binası	T. Halkbank A.Ş. Ceda Akaryakıt	Banka Şubesi Otel	1.047.037
Bahçelievler Binası 1	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	669.246
Bahçelievler Binası 2	Koton	Mağaza	622.198
Bursa Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	787.082
Kocaeli Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	820.300
Sakarya Adapazarı Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	741.436
Konak Binası 1	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	1.244.056
Konak Binası 2	T. Halkbank A.Ş. Halk Emeklilik Halk Sigorta	Banka Şubesi	872.711
Eskişehir Panorama Plus Ticari Ünite	Migros Ticaret A.Ş.	Market	**20.534
Eskişehir Panorama Plus Ticari Ünite	Zülfıye Dilşad Dumlupınar	Mağaza	**12.000
Şekerpınar Bankacılık Üssü “A Blok”	T. Halkbank A.Ş.	Veri Merkezi	***3.762.312
TOPLAM			42.106.357

* Park Dedeman Levent Otel Binası Temmuz ayında hizmete açılmış olup, toplam kira bedeli 6 aylıktır..

** Eskişehir Panorama Plus projemizdeki iki ticari ünite Kasım ayında kiralanmış ve tabloya son iki aylık bedeller yansımıştır.

****Şekerpınar’da bulunan bankacılık üssü projesindeki A Blok kısmı tamamlanmış olup, Halkbank’a 15 Nisan’da kiraya verilmiştir. Tabloya yansıyan rakam geriye dönük olup, 15 Nisan - 31 Aralık dönemi kirasıdır.

➤ **Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler**

Şirketin 31 Aralık 2015 itibariyle iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Şirket 4 Eylül 2014 tarihinde Vakıf Gayrimenkul A.Ş. ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. % 50 pay ile % 50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye’de kurulmuştur.

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50

Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyet’inin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri ise aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Duran varlıklar	20.707.816	9.901.360
Dönen varlıklar	72.250.814	60.162.805
Kısa vadeli yükümlülükler	(630.357)	(369)
Uzun vadeli yükümlülükler	(32.939.539)	--
Net varlıklar	59.388.734	70.063.796

	1 Ocak 31 Aralık 2015	1 Ocak 31 Aralık 2014
Gelirler	--	65.216
Giderler	--	--
Net kar	--	65.216

01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

➤ **Para ve Sermaye Piyasası Araçları**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalar-Vadeli mevduat	15.245.167	7.902.288
Bankalar-Vadesiz mevduat	393.560	424.195
Ters repo	--	--
Diğer hazır değerler ^(*)	797.731	331.778
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	16.436.458	8.658.261
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	--	--
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	16.436.458	8.658.261

(*) 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Referans Bakırköy Projesi, Eskişehir Panorama Plus Projesi ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Tutar	Nominal faiz oranı (%)	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	5.524.976	12,75	19.01.2016
TL	3.013.623	12,75	19.01.2016
TL	2.004.192	12,75	28.01.2016
TL	1.992.336	8,00	04.01.2016
TL	1.663.460	8,00	04.01.2016
TL	735.712	8,00	04.01.2016
TL	182.066	8,00	04.01.2016
TL	121.872	9,00	04.01.2016
TL	5.037	9,00	04.01.2016
TL	1.893	9,00	04.01.2016
Toplam	15.245.167		

➤ **Tamamlanan Projeler**

Park Dedeman Levent Otel



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli / Levent
2015 Aralık Net Kayıtlı Değeri	:	90,5 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	:	2015 / 150 Milyon TL

Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde inşası tamamlanan projemiz, Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımdır. Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan binanın, Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir.

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

Dönem içerisinde yapı kullanım izin ruhsatı alınan Park Dedeman Levent Otel, 10 yıllığına imzalanan sözleşme çerçevesinde Dedeman Hotels & Resorts International’a teslim edilmiş ve Temmuz ayında hizmet vermeye başlamıştır.

Referans Bakırköy



İli	: İstanbul
İlçesi	: Bakırköy
2015 Aralık Maliyet Değeri	: 10 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	: 9,9 Milyon TL
(Satılmayan Bölümlerin Değeri)	
Halk GYO Payı	: %50,5
Yüklenici Firma	: Biskon Yapı A.Ş.

Şirketimiz portföyünde yer alan İstanbul İli Bakırköy İlçesi Osmaniye Mahallesi 1224 Ada 2 ve 1225 Ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan arsalar üzerinde, Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı Ortaklığı ile “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” yöntemine göre inşa edilen ve satışlarına devam edilen "Referans Bakırköy" projemizde 254 adet konut ve 73 adet ticari olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Projede 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 327 adet bağımsız bölümden 288 adedinin satışı gerçekleşmiş ve bu satışlardan toplam 198,6 milyon TL hasılat elde edilmiştir.

2014 yılında tapu devir işlemlerine başlanan projede satılan bağımsız bölümlerden toplam 212 adedinin tapu devir işlemleri tamamlanmış olup, yapılan işlemlerin toplam hasılat tutarı 150,8 milyon TL büyüklüğündedir.

Eskişehir “Panorama Plus”



İli	: Eskişehir
İlçesi	: Odunpazarı
2015 Aralık Maliyet Değeri	: 22,5 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	: 49,9 Milyon TL

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m² büyüklüğündeki arsamız üzerinde hayata geçirilen projede; 97 adet konut ve 5 adet ticari ünite olmak üzere toplam 102 adet bağımsız bölüm yer almaktadır

Kasım 2013 tarihinde ilk lansmanı yapılan projenin satışları devam etmekte olup, dönem içerisinde, 57 adet konut ve 1 adet ticari ünite olmak üzere toplam 58 adet bağımsız bölümün satışı ile 25,3 milyon TL'lik satış tutarına ulaşılmış, satış tutarı toplamı 19,6 milyon TL olan 46 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri de tamamlanmıştır. Proje içerisinde kalan 4 adet ticari üniteden 2'si için de kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir.

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 Bankacılık Üssü “A Blok “



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
2015 Aralık Net Kayıtlı Değeri	:	66,9 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	:	82,5 Milyon TL

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m² büyüklüğe sahip arsamız üzerinde iki blok halinde inşası devam eden “Bankacılık Üssü” projesi, teknolojik olarak bir bankanın tüm ihtiyaçlarını karşılayabilecek kullanım alanlarına ve altyapıya sahip olacaktır. Merkez; depo, çağrı merkezi, veri merkezi ve eğitim birimlerinin yanı sıra misafirhane, ve sosyal alanların da bulunacağı bir kompleks olarak inşa edilmektedir.

Projenin 9.131 m² kullanım alanına sahip A Blok kısmının dönem içerisinde inşası tamamlanmış, yapı kullanım izni alınmış olup, Blok, ana ortağımız Türkiye Halk Bankası'na teslim edilmiştir.

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

➤ **Devam Eden Projeler**

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Arsa Yüz Ölçümü	:	28.732 m ²
Toplam İnşaat Alanı	:	409.883 m ²
2015 Aralık Net Kayıtlı Değeri	:	269,3 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	:	660,8 Milyon TL

Şirketimiz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (IFM) projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak proje dahilindeki arsası üzerine 46 ve 34 katlı iki kule ve 8'er katlı 3 bina inşa etmeyi planlamaktadır. A sınıfı standartlarda dizayn edilecek ofis kulelerimizin İstanbul'un dünya standartlarında ve yüksek kalitede ofis ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirketimiz arasında Finans Merkezi projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır. Proje, merkezi Ankara'da bulunan kamu bankaları Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası ile BDDK, SPK ve Merkez Bankası gibi kurumları tek bir merkezde toplayacaktır.

Projenin tamamlanması sonrasında ise Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ihtiyaç ve talebi doğrultusunda belirlenecek alanın, SPK lisanslı bir gayrimenkul değerleme şirketince tespit edilecek değer üzerinden, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır.

Dönem içerisinde projenin inşaat izin ruhsatları alınmıştır.

Şekerpınar Bankacılık Üssü Projesi “B Blok”



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
2015 Aralık Maliyet Değeri	:	36,3 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	:	75,1 Milyon TL

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m² büyüklüğe sahip arsamız üzerinde iki blok halinde inşası devam eden “Bankacılık Üssü” projesi, teknolojik olarak bir bankanın tüm ihtiyaçlarını karşılayabilecek kullanım alanlarına ve altyapıya sahip olacaktır. Merkez; depo, çağrı merkezi, veri merkezi ve eğitim birimlerinin yanı sıra misafırhane, ve sosyal alanların da bulunacağı bir kompleks olarak inşa edilmektedir.

Projenin 51.795,35 m² kullanım alanına sahip B Blok kısmının inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Bizimtepe Aydos Konut Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sancaktepe
2015 Aralık Maliyet Değeri	:	65,3 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	:	229,6 Milyon TL
Halk GYO Payı	:	%50

Vakıf GYO işbirliği ile kurulan ortaklık üzerine müştereken gerçekleştirilen konut projesi, İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçelerinden biri olan Sancaktepe'de yer almaktadır.

“Mutluluk evimizden başlar” sloganıyla hayata geçen proje, yaklaşık 95 bin m²'lik bir alanda, %90 peyzaj alanına sahip olacaktır. 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1.037 adet daireden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfller ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer alacaktır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yakın bir konumda olmasıyla bölgedeki konut talebini karşılayacak olan projemizin Kasım ayında inşaatına ve satışlarına başlanmıştır.

➤ **Planlanan Projeler**

Salıpazarı Otel Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu
2015 Aralık Net Kayıtlı Değeri	:	21,6 Milyon TL
2015 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri	:	2014 / 46,7 Milyon TL

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 karara varılmış ve yapılan kapalı zarf ile teklif alma ve sonrasında açık artırma süreci sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. ile "kira sözleşmesi" imzalanmıştır.

İlgili kira sözleşmesine göre; Salıpazarı Binasının otele dönüşümü kapsamında yapılacak harcamaların 15 milyon TL'lik kısmı Şirketimiz tarafından karşılanacaktır. 12 aylık tadilat dönemince Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. tarafından Şirkete aylık 10 bin Euro kira bedeli ödenecektir. Tadilat sonrasında ise, kira bedeli, 20 yıllık süre dahilinde ve toplamda 34 milyon 350 bin Euro olarak belirlenmiştir.

01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU
➤ Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

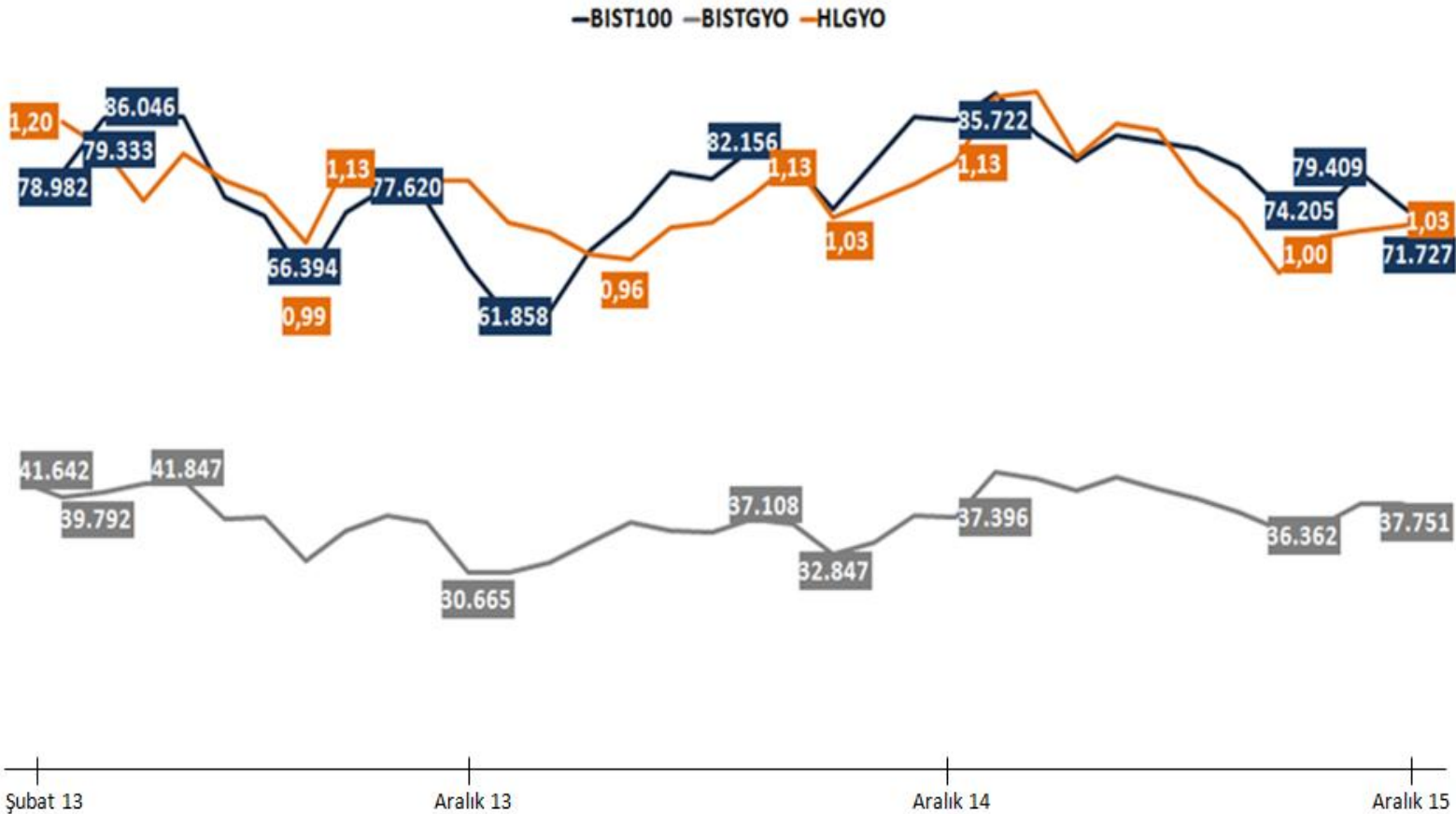
Finansal tablo ana hesap kalemleri			İlgili düzenleme		31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24.(b)			16,436,458	46.587.030	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24.(a)			887,066,081	816.622.098	
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				71,213,238	65.197.538	
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)			974,715,777	928.406.666	
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31			14,746,955	16.737.916	
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31			--	--	
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31			--	--	
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23.(f)			--	--	
İ	Ozkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31			879,448,866	827.793.895	
	Diğer kaynaklar				80.519.956	83.874.855	
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)			974,715,777	928.406.666	
Diğer finansal bilgiler			İlgili düzenleme		31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (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)			15,638,727	8.326.483	
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	İşletmecii şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28			--	--	
J	Gayrinakdi krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31			99,807,018	849,009	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22.(e)			--	--	
Portföy sınırlamaları			İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22.(e)		K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24.(a),(b)		(B+A1)/D	Asgari %51	%91.01	%87.96
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24.(b)		(A+C-A1)/D	Azami %49	%1.69	%5.02
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	İşletmecii Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28		C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%13.03	%2.12
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24.(b)		(A2-A1)/D	Azami %10	%1.60	%0.90

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 GYO, BIST MALİ, BIST 100, BIST TUM endekslerine dahildir.

Aralık 2015 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			1,03
Toplam Paylar	743.000.000		765.290.000
Halka Açık Toplam Paylar	208.039.944	28,00	214.281.143
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	134.601.102	18,12	138.639.135
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	52.492.058	*7,06	54.066.820
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	20.946.784	2,82	21.575.187

30 Aralık 2015 itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla, BIST 100 endeksi %16,3 azalış, GYO endeksi ise %0,95 oranında artış göstermiştir. Şirketimiz hisse senedi ise %8,9 oranında azalarak dönem sonu kapanışını 1,03 TL'den gerçekleştirmiştir, on iki aylık toplam işlem hacmi ise %20 oranında artarak 972,1 milyon TL olmuştur.



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 ve Risk Kontrol Bölüm Müdürlüğü” ile “Risk Yönetimi Bölüm 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 Yönetimi Bölüm 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 dağılımda uyulması gereken yasal sınırlara uymaktadır.

VIII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

➤ Bağımsız Denetim Şirketi

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(KPMG International Üyesi)

➤ Ekspertiz Şirketleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili değerlendirme çalışmaları Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılması üzerine sözleşme imzalanmıştır.

➤ Basın ve Halkla İlişkiler PR Ajansı

Nar Halkla İlişkiler ve Reklam Dış Tic. Ltd. Şti. (Nar PR)

➤ Reklam Şirketi

M&G Reklam Hizmetleri

➤ Proje Pazarlama Danışmanlık Şirketi

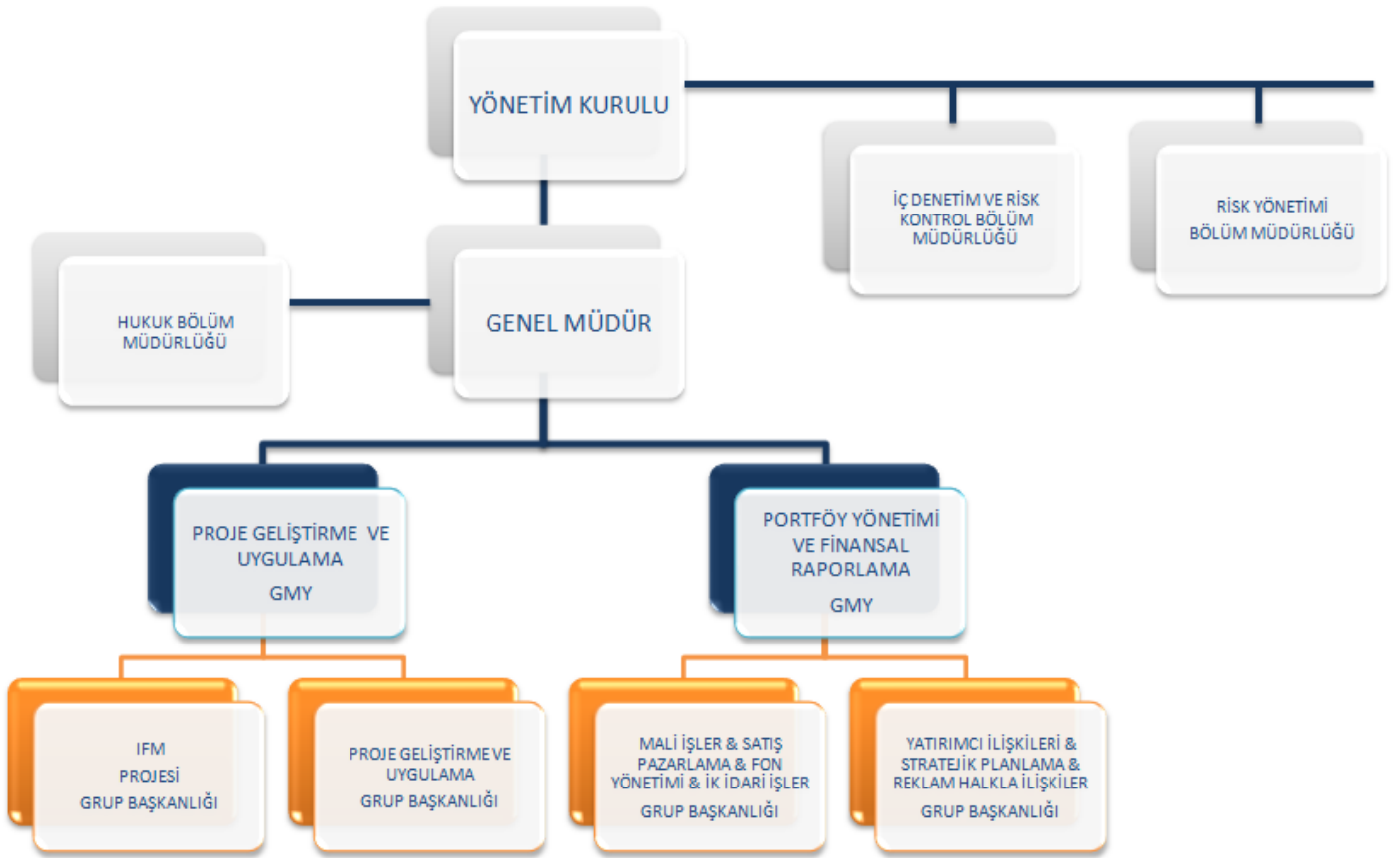
Arema Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

IX- DİĞER KONULAR

➤ İnsan Kaynakları ve Organizasyon

Halk GYO faaliyetlerini Genel Müdürlük makamına bağlı Hukuk Müşavirliği, 4 Grup Başkanlığı ve Grup Başkanlıklarına bağlı Müdürlüklerden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 39'dur. (31 Aralık 2014: 40)

Şirketimizin organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir



➤ Çalışanların Hakları

Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmemiz bulunmamaktadır.

➤ **Yardım ve Bağışlar**

Dönem içerisinde yapılan bağış bulunmamaktadır.

➤ **Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri**

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

➤ **Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu**

Şirketimiz, Levent Dedeman Park Projesine münhasıran Yatırım Teşvik Belgesi almıştır. (Belge Tarih ve No:11.03.2013-109254) Bunun dışında rapor döneminde süregelen veya başlayan bir yatırım faaliyeti ve dönemde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

X- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Yönetim Kurulumuzun 27.01.2016 tarihli toplantısında, Seri III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi 2. fıkrası gereğince; 2016 yılı için Şirketimiz gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlemesini yapacak olan firmanın "A Artı Bir Gayrimenkul Değerleme A.Ş." olarak belirlenmesine; 2016 yılı içerisinde portföye alınacak ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise "A Artı Bir Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve "Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den hizmet alınmasına karar verilmiştir.

2015 YILI**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU****1- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı**

Şirketimizin tüm faaliyetleri, bütün yasal düzenlemeler ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen “Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin dört esas unsuru olan *Eşitlik, Şeffaflık, Hesap Verilebilirlik ve Sorumluluk* kavramlarını benimseyerek ve söz konusu ilkelere uyumu gözeterek yürütülmektedir.

Şirketimiz, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin uygulanması için ise azami özeni göstermektedir. 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 raporu ise Şirket internet sitesinde, “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde, “Kurumsal Yönetim” başlığı altında yer almaktadır.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ**2- Yatırımcı İlişkileri Birimi**

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

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

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta	Lisans Bilgisi
Uğur GÜNEY	Grup Başkanı	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	-

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,
- ✓ Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanları hazırlama,
- ✓ Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların ilgili kanallarla pay sahiplerine yollanmasını sağlama,
- ✓ Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetme ve izleme

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 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 35 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 dahilinde olmayan işlemler hakkındaki bilgi talepleri de bu politikaya ve ilkelere uygun olarak değerlendirilmekte olup, 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 ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak internet sitesine konulmaktadır. 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 farklı türde 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 toplantı bilgi 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.

17 Nisan 2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,65'i vekaleten, yüzde 0,16'sı asaleten olmak üzere yüzde 79,81 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 katılım göstermemiştir.

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2014 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 gazetede yayımlanmış ve ayrıca davet 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. 2014 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 kullanılabilecek toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur.

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

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı EGKS'ye yüklenmiş, tutanak ve hazırlanmış 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 Şirket Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yer alan kayıtlı sermaye tavan süresinin uzatılması ve "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16. maddesinin ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde revize edilmesi ortaklık bilgisine sunulmuş ve onaylanmıştır.

Şirket 2014 yılında yatırım faaliyetlerimizin devam ettiği Kocaeli ilinin gelişimine katkı sağlanmasını teminen, Kocaeli İli Büyükşehir Belediyesi'ne 2.000.000.- TL tutarında bağış yapmıştır. Şirket'in "Bağış Politikası" çerçevesinde 2015 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için ayrılan ve Genel Kurul tarafından onaylanan bağış bütçesi Şirket Esas Sözleşmesinin 5. Maddesinin h fıkrasında belirlenen üst sınır olarak belirlenmiştir.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısında, Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın "şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" ile "rekabet yasağı" konulu 395 ve 396. maddeleri kapsamında işlem yapabilmelerine ilişkin izin verilmiştir. Ayrıca, yönetim kurulu üyelerinin Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.6. maddesinin kapsamına giren iş ve işlemlerinin bulunmadığı, T.T.K.'nın ilgili maddeleri kapsamında da herhangi bir muamelede bulunmadıkları hususunda ortaklara bilgi verilmiştir.

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

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in 1.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 743.000.000 toplam pay, 12.020.315 adet A Grubu ve 730.979.685 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. Azınlık paylarının yönetimde temsil edilmelerine ilişkin, esas sözleşmede madde 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. Şirketin karına katılım ve kar payı dağıtımına ilişkin imtiyaz söz konusu değildir.

Şirket Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Kar Payı Tebliği çerçevesinde revize edilerek, 2014 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, pay sahiplerine dağıtılabilir karın yüzde 50'sine kadar 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 2014 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2014 yılı dağıtılabilir dönem karının yüzde 11,17'sine isabet eden 5.960.066 TL'lik kısmın nakit olarak 21.04.2015 tarihinde, yüzde 84,52'sine isabet eden 45.100.000 TL'lik kısmın ise bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına ve bu dağıtıma 11.06.2015 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir.

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 “Politikalar” bölümünden ulaşılabilmektedir.

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

Dönem içerisinde geleceğe yönelik tahminlerin kamuya açıklanması hususunda, 2014 yılsonu faaliyet raporunda “2015 yılsonu özkaynak karlılık oranının yaklaşık yüzde 8,5 olması” tahmini yapılmıştır. Tahmine yönelik gerçekleşme/gerçekleşmeme durumu 2015 yılı faaliyet raporundaki ilgili başlık altında kamu 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.

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 raporunun hazırlanması esnasında, Kurumsal Yönetim İlkelerinin Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık bölümünde yer alan 2.2 numaralı ilke maddeleri başta olmak üzere, diğer ilgili mevzuatlar çerçevesinde belirtilen bilgileri içerecek şekilde, kamunun ve pay sahiplerinin Şirket faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanması hususunda azami özen gösterilir.

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

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, 6 adet basın bülteni yayını ve 92 adet özel durum açıklaması yapılmıştır.

12- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır. 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. Şirketin çalışan sayısı ve mevcut organizasyon yapısı dikkate alındığında, çalışanlar ile ilişkileri yürütmek için belli bir kişi ayrıca temsilci olarak atanmamıştır.

Şirketimizin “Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin 3.1.2 no.lu maddesi uyarınca oluşturulması gereken çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası hali hazırda bulunmamaktadır. 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. Etik İlke ve Kurallara, Şirket internet sitesinin “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde yer alan “Kurumsal Yönetim” başlığı altında yer verilmektedir.

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, bulundukları çevrelere modern şehircilik alanında dışsal fayda sağlamak da yer almaktadır.

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, 2’si bağımsız olmak üzere toplam 6 icracı olmayan üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır.

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
RECEP SÜLEYMAN ÖZDİL	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	BANKACI	-	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI	-	-	Nisan 2015-	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
AHMET YARIZ	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ	BANKACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	Nisan 2015-	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
YUNUS KARAN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	Nisan 2015-	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
OSMAN BEKTAŞ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. DAİRE BAŞKANI	-	-	Nisan 2015-	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
YÜKSEL GÖRGEÇ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	-	Nisan 2015-	Bağımsız Üye
YAHYA BAYRAKTAR	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	VAKIF B TİPİ MENKUL KIYMETLER YO A.Ş. BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	Nisan 2015-	Bağımsız Üye

ÜST YÖNETİM

ŞEREF AKGÜL	GENEL MÜDÜR VEKİLİ	BANKACI	GENEL MÜDÜR YRD.	-	-	-	Nisan 2015	Vekil
-------------	--------------------	---------	------------------	---	---	---	------------	-------

Dönem içerisinde 17 Nisan 2015 tarihinde gerçekleşen 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı neticesinde mevcut Yönetim Kurulu Üyelerine ek olarak, Sayın Osman BEKTAŞ Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Şirketimiz Genel Müdürü Sayın Kazım ŞİMŞEK'in 30.04.2015 tarihinde emekli olmak üzere sunmuş olduğu istifası sonrası ise, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Şeref AKGÜL Genel Müdür Vekili olarak atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Hasan CEBECİ, sağlık sorunları nedeniyle, 27 Ağustos 2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere görevinden istifaen ayrılmış, Yönetim Kurulumuzun 31.08.2015 tarihli toplantısında ise boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Recep Süleyman ÖZDİL'in, ilk yapılacak Genel Kurulun onayına sunulmak üzere atanmasına ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmesine karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket'te Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir. Bu kapsamda dönem içerisinde boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Genel Kurul onayına sunulmak üzere Yönetim Kuruluna aday önerilebilir.

Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanlarına 2015 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. 2015 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmiş bilgileri aşağıdaki gibidir.

R.Süleyman ÖZDİL YK Başkanı	Dr.Ahmet YARIZ YK Başkan Vekili	Yunus KARAN YK Üyesi
1961 yılında İstanbul'da doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat bölümünden mezun oldu. 1984 yılında özel bir şirkette Müfettiş olarak başladığı meslek hayatını, 1986-1993 yılları arasında Albaraka Türk Özel Finans Kurumu A.Ş.'de Uzman, Müdür Yardımcısı ve Şube Müdürü olarak devam ettirdi. 1993-1995 yılları arasında özel bir şirkette Finansman Koordinatörü görevinde bulunan Özdil, 1995-2001 yılları arasında İhlas Finans Kurumu A.Ş. ile 2001-2005 yılları arasında Family Finans Kurumu A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2005-2011 yılları arasında Birleşik Fon Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü, 2011-2014 yılları arasında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Kurul Üyeliği görevlerinde bulunan Özdil, 28.08.2015 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş. ve 31.08.2015 tarihinden itibaren de Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.	1966 yılında Elazığ'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. Yüksek lisans ve doktorasını Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde tamamladı. Bankacılığa; Sınai Yatırım ve Kredi Bankası A.O.'da başlayan YARIZ, sınai işletmeleri ve finansal kurumlarda çalıştı. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Risk Yönetimi ve İç Denetim'den sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Kurul Üyeliği görevlerinde bulundu. 09.04.2008 tarihinden bu yana T. Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan YARIZ, 10.04.2014 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır.	1940 yılında Giresun'da doğdu. 1964 yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Maliye - Muhasebe Bölümü'nden mezun oldu. 1965 yılında Ziraat Bankası A.Ş. Rize Şubesinde göreve başlayan KARAN, 1996 yılına kadar T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin Dolapdere, Şehremini ve Fatih Şubelerinde Şube Müdürlüğü, 1996 - 1999 yılları arasında İhlâs Finans Kurumu Fatih Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu. 2002 - 2012 Mayıs tarihleri arasında Ziraat Leasing Finansal Kiralama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan KARAN, 14.05.2012 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi seçildi, KARAN, 10.04.2014 tarihinde ise Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği'ne atandı.

Osman BEKTAŞ YK Üyesi	Yüksel GÖRGEÇ Bağımsız YK Üyesi	Yahya Bayraktar Bağımsız YK Üyesi
1971 yılında Manisa'da doğdu. 1992 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan BEKTAŞ, 1993 yılında da Ziraat Bankası Bankacılık Okulu'nu bitirdi. 1993 - Kasım 2014 dönemleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Planlama Bütçe ve Kontrol Müdürlüğü'nde uzman, Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda müfettiş, Toprakbank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Kıdemli Müfettiş ve Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.'de Kredi İzleme Müdürü olarak çalıştı. Kasım 2014'te Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de, Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı görevine başlayan BEKTAŞ, aynı zamanda İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanı olarak görev yapmaktadır. Kasım 2014 - Nisan 2015 tarihleri arasında Halk Sigorta A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunan ve halen Türk P&I Sigorta A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdüren BEKTAŞ, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 17.04.2015 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başladı.	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 eş zamanlı olarak Fonbank Yönetim Kurulu Üyeliği ve Star Grubu Medya Şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürüttü. 14.05.2012 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başladı.	1955 yılında Erzincan / Kemaliye'de doğdu. 1981 yılında Ankara ODTÜ, İ.İ.B.F İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 1982 yılında Yapı ve Kredi Bankası'nda Müfettiş yardımcısı olarak göreve başladı. Yine aynı bankada 1986-88 yılları arasında müfettişlik yaptı. 1988 yılında Faisal Finans Kurumu'nda önce müfettişlik sonrasında Pazarlama, Fon ve Bankacılık Müdürlüğü ve Fon Yönetim Müdürlüğü yaptı. 2009 yılında Türkiye Finans Katılım Bankası'nda Şube Müdürlüğü yaptı. Şu an Vakıf B Tipi Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapan Bayraktar, Erzincan Eğitim ve Kültür Vakfı Genel Sekreterliği görevini de yürütmektedir. Şirketimizde 10.04.2014 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başlamıştır.

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 çağırılmazsa 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 nci 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.

Şirket bünyesinde, Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmamış olup, ilgili görev Hukuk Müşavirliği tarafından yürütülmektedir. Müdürlük, 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 fiilen görev yapmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 22 kez toplanmış ve bu toplantılarda 43 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.

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.

Dönem içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal Yönetim Tebliği’i 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 Üye
Kurumsal Yönetim Komitesi	Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız	Yunus KARAN Uğur GÜNEY	Bağımsız Değil Bağımsız Değil-İcracı
Ücretlendirme Komitesi	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	Yunus KARAN	Bağımsız Değil
Riskin Erken Tespiti Komitesi	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız

Şirket Yönetim Kurulu, 15. maddede belirtildiği üzere 6 icracı olmayan üyeden oluşmakta olup, 2 üye bağımsız yönetim kurulu üyesi statüsündedir. İlgili mevzuat gereği, komitelerde en az bir bağımsız üyenin yer alması gerekliliğinden dolayı, mevcut yapılanmada bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görevlendirilmiştir.

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

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

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite yıl içerisinde 9 defa toplanmış olup, 4 adet karar almıştır.

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

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

Komitelerin dönem içerisindeki çalışmalarına ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirme Raporuna 2015 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 ve Risk Kontrol Müdürlüğü” ile “Risk Yönetim 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 Yönetim 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 kamu ile paylaşılmıştır.

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 Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmektedir.

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. Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretler Genel Kurul kararı ile belirlenmektedir.

Şirket, dönem içerisinde herhangi bir Yönetim Kurulu üyesine ve 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 yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Ancak yapılan açıklama kişi bazında değil yönetim kurulu ve üst düzey yönetici ayırımına yer verilecek şekildedir. Dönem itibarıyla Şirketin yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağladığı mali hakların toplamı 832.223.-TL'dir.

Ek 2:**Varlıklara İlişkin Dönem Sonu Değerleme Raporu Özetleri****ARSALAR & PROJELER****İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ**

RAPORUN TARİHİ	19.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597956
DEĞERLEME TARİHİ	18.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-20
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 arsalardır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 660.825.000. -TL

ŞEKERPINAR “OPERASYON MERKEZİ” PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	07.12.2015
RAPORUN NUMARASI	2015-278
DEĞERLEME TARİHİ	03.12.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	02.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015-278
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar Köyü, G22B19A1B pafta, 420 ada, 26 parsel –Operasyon Merkezi Projesi
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 75.103.257 - TL

İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	09.11.2015
RAPORUN NUMARASI	2015_277
DEĞERLEME TARİHİ	04.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	02.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015_000_02
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 229.667.829. -TL

REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	30.11.2015
RAPORUN NUMARASI	2015_HALKGYO_279
DEĞERLEME TARİHİ	25.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	02.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015-05
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 (40 bağımsız bölüm için)	(KDV hariç) 9.963.650

ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	02.10.2015
RAPORUN NUMARASI	2015_235
DEĞERLEME TARİHİ	29.09.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	28.09.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde 97 adet konut ve 5 adet ticari ünitelerden oluşan proje
TESPİT EDİLEN DEĞER (40 bağımsız bölüm için)	(KDV hariç) 28.631.298 -TL

BİNALAR**İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE**

RAPORUN TARİHİ	16.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597928
DEĞERLEME TARİHİ	11.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-2
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Arsa” 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	(KDV hariç) 205.350.000 -TL

İSTANBUL “PARK DEDEMAN LEVENT OTEL” BİNASI

RAPORUN TARİHİ	07.12.2015
RAPORUN NUMARASI	2015_HALKGYO_281
DEĞERLEME TARİHİ	03.12.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	02.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 2.721,02 m ² yüz ölçüme sahip arsadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 150.000.000. -TL

ŞEKERPINAR “VERİ MERKEZİ”

RAPORUN TARİHİ	07.12.2015
RAPORUN NUMARASI	2015-278
DEĞERLEME TARİHİ	03.12.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	02.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015-278
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar Köyü, G22B19A1B pafta, 420 ada, 26 parsel – Veri Merkezi
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 82.521.600. - TL

İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	30.11.2015
RAPORUN NUMARASI	HLKGYO-0280
DEĞERLEME TARİHİ	25.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	2.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	HLKGYO-0280
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan 1 bodrum + zemin+ 7 normal katlı +1 çekme katlı işyeri binası (Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası)
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 46.680.000 -TL

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597938
DEĞERLEME TARİHİ	24.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-8
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. Taşınmazın parsel büyüklüğü 515 m ² 'dir.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 10.860.000 -TL

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

RAPORUN TARİHİ	16.12.2015
RAPORUN NUMARASI	597942
DEĞERLEME TARİHİ	23.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-11
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, Halk Bankası Beyoğlu Şubesi, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Kambiyo Birimi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 22.000.000 -TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597940
DEĞERLEME TARİHİ	20.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-10
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı 267,23 m ² arsa alanı olan kargir işhanı banka hizmet binası
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 16.165.000 -TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	14.10.2015
RAPORUN NUMARASI	597939
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-9
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. Taşınmazın parsel yüzölçümü 213,70 m ² 'dir.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 21.400.000- TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	02.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597943
DEĞERLEME TARİHİ	27.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-12
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada, 25 parselde yer alan 902,00 m ² yüzölçümlü arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 16.255.000 -TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597948
DEĞERLEME TARİHİ	23.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-13
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 16.500.000 -TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597949
DEĞERLEME TARİHİ	23.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-14
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	(KDV hariç) 10.000.000 -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597950
DEĞERLEME TARİHİ	23.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-15
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	(KDV hariç) 30.000.000 -TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	24.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597951
DEĞERLEME TARİHİ	23.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-16
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu asma katlı lokantadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 8.300.000 -TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597952
DEĞERLEME TARİHİ	23.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-17
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	(KDV hariç) 14.300.000 -TL

ANKARA BAĞCELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	18.12.2015
RAPORUN NUMARASI	2015/23-5
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/ 23-5
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bağçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel “Kargir Apartman”
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 9.150.000 -TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	18.12.2015
RAPORUN NUMARASI	2015/23-6
DEĞERLEME TARİHİ	21.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/ 23-6
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı “Depolu Banka”
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 7.825.000 -TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	18.12.2015
RAPORUN NUMARASI	2015/23-4
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23-4
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	(KDV hariç) 16.310.000 -TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	18.12.2015
RAPORUN NUMARASI	2015/23-1
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/ 23-1
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde “Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 11.775.000 -TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	20.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597953
DEĞERLEME TARİHİ	17.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015/23 18
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	(KDV hariç) 21.380.000 -TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	20.11.2015
RAPORUN NUMARASI	597954
DEĞERLEME TARİHİ	17.11.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015 23 19
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mah., 77 Pafta, 2802 ada 15 parsel üzerinde kayıtlı olan “On katlı Kargir Bina”nın 1,3,5,15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler (15 nolu b.b.-Halk Sigorta A.Ş. Ege Genel Müd., Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi, Pamuk Plaza içinde Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi, 16 nolu b.b.- Zemin kat trafo, 1, 3 ve 5 nolu b.b.-T. Halkbankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü v.s.)
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 13.470.000 - TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	03.12.2015
RAPORUN NUMARASI	2015 / 23-7
DEĞERLEME TARİHİ	03.12.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015 / 23-7
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 YÖN. İLE)	(KDV hariç) 11.960.000 -TL

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.10.2015
RAPORUN NUMARASI	597930
DEĞERLEME TARİHİ	20.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	14.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015-23 3
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde “Betonarme Banka Hizmet Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 10.200.000 -TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.10.2015
RAPORUN NUMARASI	596357
DEĞERLEME TARİHİ	05.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.10.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015 -21
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde Bodrum kat 1, Zemin kat 3 numaralı “Dükkan” ve 1.Kat 23 numaralı “Büro”
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 9.030.000 -TL