

2016  
HESAP DÖNEMİ  
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 2016 – 31 ARALIK 2016 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
- Ekonomik Gelişmeler

#### III- 01 OCAK 2016 – 31 ARALIK 2016 YÖNETİM KURULU FAALİYETLER

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

#### IV- FİNANSAL PERFORMANS

- Başlıca Finansal Göstergeler
- 2016 Gerçekleşmeler & 2017 Hedefler

#### V- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- Gayrimenkul Tablosu (31.12.2016 İtibarıyla)
- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- Tamamlanan Projeler
- Devam Eden Projeler
- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

#### VI- HİSSE PERFORMANSI

#### VII- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

#### VIII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

#### IX- DİĞER KONULAR

#### X- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

**Ek 1:** Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetler

**Ek 2:** Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu



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 2016 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 13 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı 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 yansıtmayı 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.

*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 Güvenc, SMMM  
Sorumlu Denetçi

13 Şubat 2017  
İstanbul, Türkiye

***YÖNETİM KURULU BAŞKANIMIZDAN...***

Değerli Ortaklarımız,

“Büyüme ve karlılıkta istikrar” vizyonu ile 6. yılını geride bırakan Halk GYO, ülkemizi de etkileyen, küresel ekonomide durgunluğun ve iniş çıkışların yaşandığı 2016 yılını, hedefleri dahilinde yeni projelere imza atarak tamamlamıştır.

Halk GYO ailesi olarak, 6 yıl önce başladığımız yolculuğumuz boyunca, “doğru lokasyonda doğru proje” ilkesi ışığında, tüm projelerimizi kaliteye ve gelişmeye olan inancımız ile hayata geçirdik. Bu süreçte değerli paydaşlarımızın desteği, kurucumuzdan aldığımız güven, itibar ve insan kaynağımız en büyük gücümüzü oluşturmuştur.

Mevcut projelerimiz ve gerçekleşecek yatırımlarımız ile Şirketimizin başarısının ve değerinin her anlamda artarak devam edeceğine inancımız tamdır.

2017 yılındaki önceliğimiz, İstanbul’un ilk olarak bölgesel, nihai olarak da küresel finans merkezi olması vizyonuyla geliştirilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin yükselişini görmek olacaktır. Bu proje ülkemizde yeni istihdam olanakları yaratılmasına ve ekonomik büyümeye de önemli bir destek sağlayacaktır,

Ülkemiz finans piyasalarının derinliğinin ve uluslararası yaygınlığının artmasına katkı verecek İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak, dönem içerisinde yüklenici firma seçim süreci tamamlanan ve inşaatına başlanan “Halk GYO Ofis Kuleleri” projesini hayata geçirecek olmaktan da gurur ve mutluluk duyuyoruz.

Başta, bize güvenen pay sahiplerimiz ve bu başarılı büyüme hikayesini birlikte yazdığımız mesai arkadaşlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunarım. Hep birlikte 2017 yılını da başarılarla tamamlayacağımıza yürekten inanıyorum.

Saygılarımla,

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

**GENEL MÜDÜRÜMÜZDEN...**

Değerli Paydaşlarımız,

Geride bıraktığımız 2016 yılının, global piyasalardaki belirsizlikler, ulusal ve küresel terör eylemleri ile jeopolitik sorunlar ve en önemlisi Ülkemizin demokratik yönetim sistemini hedef alan hain darbe teşebbüsü gibi vahim olayların yaşandığı, gerek Ülkemiz gerekse tüm dünya için zorlu bir yıl olduğunu söylemek yerinde olur. Bu zor dönem, başta Milletimizin demokrasiye ve Türkiye'mizin geleceğine olan inancına dair göstermiş olduğu sağlam duruş, Ülkemizin ekonomi yönetimi ve tüm ekonomi paydaşlarının hızla gösterdiği proaktif kararlılık sayesinde en az etki ile atlatılmıştır.

Şirketimiz de tüm bu olumsuzluklara rağmen, ülkemiz ekonomisine ve sektörüne yarattığı katma değeri artırmak için yoğun ve önemli çabalar sarf ederek tüm menfaat sahipleri açısından 2016 yılını başarılı bir şekilde tamamlamıştır.

Rakamlarla baktığımızda, 2016 yılını istikrarlı büyümesini sürdürerek tamamlayan Şirketimiz, aktif büyüklüğünü 1,9 milyar TL seviyelerine ulaştırmış ve yılı 107,7 milyon TL net kar ile kapatmıştır.

Nitelikli ofis, konut ve otel projeleri ile portföyünü zenginleştiren Şirketimizin, düzenli kira geliri elde ettiği ofis ve otel binaları ile 3 devam eden projesi mevcuttur.

Düzenli kira geliri elde ettiğimiz ticari mülk ağırlıklı portföyümüze; İstanbul Levent merkezli Park Dedeman Levent Otel ve Şekerpınar Projesi'ni ekledik ve portföy verimliliği stratejimiz dahilinde Salıpaazarı Binamızın otele dönüştürülmesine yönelik adımları attık.

Hayatın başladığı “Referans Bakırköy” ve “Eskişehir Panorama Plus” konut projelerimizde ise satışları büyük ölçüde tamamladık.

Halk GYO ve Vakıf GYO işbirliği ile hayata geçirdiğimiz Sancaktepe merkezli Bizimtepe Aydos ve yıl içerisinde Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan Er Konut İnşaat A.Ş. ile ortak geliştirilen ve Şehrin Gözdesi sloganıyla Erzurum’un merkezinde yükselen “Şehristan Konutları” projelerinde ise satışlar ve inşaat eşzamanlı devam etmekte olup, projelerin satış ayağında planlamalarımızın ilerisindeyiz. 2018 yılının ikinci yarısında bu projelerimizde teslimlerimiz başlamış olacak.

Diğer bir yandan, Ülkemizin en önemli projelerinden olan ve İstanbul’un dünyanın sayılı finans merkezlerinden biri olması vizyonu ile geliştirilen, Şirketimizin en büyük paydaşlarından biri olduğu, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi dahilinde inşa edeceğimiz 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı üç binanın, ana yüklenici seçim sürecini tamamlamış ve proje inşaatına başlamış olmanın heyecanını yaşıyoruz. Ülkemizin önde gelen finans kurumlarını bir araya getirecek ve 24 saat yaşayan canlı bir çekim merkezi olacak proje, bitimiyle birlikte Şirketimizi sektörde büyüklük ve karlılık açısından bir üst kademeye taşıyacaktır.

Her yıl kar üreten ve istikrarlı büyümesini sürdüren Şirketimizin, 2017 yılı aktif karlılık hedefini yaklaşık %8 olarak öngörüyoruz. Ülkemiz ekonomisine fayda sağlamak ve ekonomik, çevresel, sosyal refah düzeyinin daha yukarıya taşınmasına hizmet etmek amacıyla belirlediğimiz “doğru lokasyonda, doğru proje” stratejisiyle 2017’de de yükselen enerjimizle yatırımlarımıza devam edeceğiz.

Gerçekleşen ve gerçekleşmesini hedeflediğimiz hayallerimize emekleri ile ortak olan tüm mesai arkadaşlarıma can-ı gönülden teşekkürlerimi iletir, Şirketimizden desteğini esirgemeyen başta ana sermayedarımız Türkiye Halk Bankası A.Ş. olmak üzere tüm hissedarlarımıza ve Saygıdeğer Yönetim Kurulu üyelerimize saygı ve şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,

**Dr. Feyzullah YETGİN**  
**Genel Müdür**

## 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, 2016 yılını, rayiç değerlerle *1,9 milyar TL'ye yaklaşan aktif ve 1,6 milyar TL öz kaynak büyüklüğü* ile tamamlamıştır.

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




➤ **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 2016 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 6 icracı olmayan üyeden oluşmaktadır.

Adı-Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Seçim Tarihi
R.Süleyman ÖZDİL	Başkan	31.08.2015	06.04.2016
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan Vekili/Bağımsız Üye	14.05.2012	06.04.2016
Yunus KARAN	Üye	14.05.2012	06.04.2016
Osman BEKTAŞ	Üye	17.04.2015	06.04.2016
Hilali YILDIRIM	Üye	06.04.2016	06.04.2016
Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız Üye	10.04.2014	06.04.2016



**R.Süleyman ÖZDİL**  
YK Başkanı

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



**Yüksel GÖRGEÇ**  
YK Başkan Vekili

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 Müdürü görevlerinde bulundu. Daha sonra Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de Teftiş Kurulu Başkanı, Şube ve Birim Müdürü olarak görev yaptı. 2004-2010 yılları arasında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Başkan Yardımcısı ve Fon Kurulu Üyesi olarak görev yapan GÖRGEÇ, eşzamanlı olarak Fonbank Yönetim Kurulu Üyeliği ve Star Grubu Medya Şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmüştür. Şirketimizde, 14.05.2012 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olan GÖRGEÇ, 06.04.2016 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.



**Yunus KARAN**  
YK Üyesi

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



**Osman BEKTAŞ**  
YK Üyesi

1971 yılında Manisa'da doğdu. 1992 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun oldu. 1993 yılında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Bankacılık Okulu'nu bitirdi. 1993 - 1996 yılları arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Planlama, Bütçe ve Kontrol Müdürlüğü'nde görev yapan BEKTAŞ, 1996 - 2002 yılları arasında Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda müfettiş olarak çalıştı. Ocak 2002 - Ağustos 2003 arası Toprakbank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Kıdemli Müfettiş görevinde bulundu. Ağustos 2003 - Ekim 2014 yılları arasında Ziraat Finansal Kiralama A.Ş. Kredi İzleme Müdürü olarak çalıştı. Kasım 2014'te Türkiye Halk Bankası A.Ş. 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 BEKTAŞ, Türk P&I Sigorta A.Ş.'de ve 17.04.2015 tarihinde yapılan seçimle Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürmektedir.



**Hilali YILDIRIM**  
YK Üyesi

1973 yılında Kırşehir'de doğdu. Sırasıyla Yıldız Teknik Üniversitesi Bilgisayar Programcılığı, Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F İşletme Bölümü, İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü, Marmara Üniversitesi Bankacılık Yüksek Lisans Programı'nı bitirdikten sonra halen işletme doktora programına devam etmektedir. 1994 yılında T.C. Ziraat Bankası'nda bilgi sistemleri alanında meslek hayatına başlayan Yıldırım, 1997 yılında Esbank Teftiş Kurulu'na müfettiş yardımcısı olarak geçmiş ve sonrasında çeşitli bankaların Teftiş Kurulu, Şube ve Hazine departmanlarında görevler almıştır. Teftiş Kurulu Başkanlığı görevinin ardından son olarak Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.'de Finansal ve Operasyonel İşlemler Genel Müdür Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. Halen, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Danışmanı olarak çalışan, aynı zamanda Halkbank Skopje'de Yönetim Kurulu Üyeliği devam eden YILDIRIM, 06.04.2016 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başlamıştır.



**Yahya BAYRAKTAR**  
YK Üyesi

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

## 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. 2016 hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

## Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2016 hesap döneminde 32 kez toplanmış ve bu toplantılarda 58 adet karar almıştır.

**➤ Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları****SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA**

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

**06.04.2016**  
**Yüksel GÖRGEÇ**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

**SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA**

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

**06.04.2016**  
**Yahya BAYRAKTAR**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

## **Komiteler**

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

**Kurumsal Yönetim Komitesi**, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 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 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. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 6 defa toplanmış olup, 6 adet karar almıştır.

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

31.12.2016 itibarıyla komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

### **Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yahya BAYRAKTAR	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

### **Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
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**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yahya BAYRAKTAR	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

### **Ücretlendirme Komitesi**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>
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 çeyrek 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 2015 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
Dr. Feyzullah YETGİN	Genel Müdür	Finansçı
Uğur GÜNEY	Yatırımcı İlişkileri & Stratejik Planlama & Reklam ve Halkla İlişkiler Grup Başkanı	Bankacı
Erdal BEKİN	Proje Uygulama ve Geliştirme Grup Başkanı	İnşaat Mühendisi
Yaşar GÖKTAŞ	Mali İşler & Fon Yönetimi & Satış Pazarlama & İK ve İdari İşler Grup Başkan Vekili	Bankacı
Harun ŞAHİN	İç Denetim & Risk Kontrol ve Yönetimi Müdürü	Bankacı

**Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler**

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 936.620.- TL'dir. (31 Aralık 2015: 832.223.-TL)

**Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler**

Şirketimizin 06.04.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında 2016 yılı Yönetim Kurulu seçim sürecine ilişkin gündem maddesi oy çokluğu ile aşağıdaki şekilde onaylanmıştır.

- 1-) Sayın R.Süleyman ÖZDİL
- 2-) Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Bağımsız Üye)
- 3-) Sayın Yunus KARAN
- 4-) Sayın Osman BEKTAŞ
- 5-) Sayın Hilali YILDIRIM
- 6-) Sayın Yahya BAYRAKTAR (Bağımsız Üye)

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 R.Süleyman ÖZDİL, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sayın Yüksel GÖRGEÇ,
- ❖ Denetimden Sorumlu Komite Üyeliklerine Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Başkan)(Bağımsız Üye) ve Sayın Yahya BAYRAKTAR (Üye)(Bağımsız Üye),
- ❖ Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliklerine Sayın Yahya BAYRAKTAR (Başkan)(Bağımsız Üye), Sayın Yunus KARAN, (Üye) ve Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı Sayın Uğur GÜNEY(Üye),
- ❖ Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeliklerine; Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Başkan)(Bağımsız Üye) ve Sayın Yahya BAYRAKTAR (Üye)(Bağımsız Üye) ve
- ❖ Ücretlendirme Komitesi Üyeliklerine; Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Başkan) (Bağımsız Üye) ve Sayın Yunus KARAN (Üye)

Temmuz ayında Şirketimiz Genel Müdürlük görev pozisyonuna Sayın Dr. Feyzullah YETGİN atanmış, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Şeref AKGÜL ise görevinden istifaen ayrılmıştır.

Şirketimiz faaliyetlerinin ve içinde bulunduğu sektördeki gelişmelerin daha yakından takip edilerek gerektiğinde Yönetim Kurulu'nu bilgilendirmek; Şirket idari yapısı ile Yönetim Kurulu arasında koordinasyonu sağlamak; Şirket için uygun stratejilerin geliştirilmesi ve faaliyetlerin etkinliği için öneriler sunmak amacıyla Temmuz ayında Şirketimiz İcra Kurulu oluşturulmuş ve Başkanlık görevine Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Yüksel GÖRGEÇ, İcra Kurulu Üyeliklerine ise Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Hilali YILDIRIM ve Genel Müdürümüz Sayın Dr. Feyzullah YETGİN atanmıştır.

**➤ Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**

Şirketimizin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

**Sermaye Bilgileri**

**Çıkarılmış Sermayesi**  
790.000.000.-TL

**Kayıtlı Sermayesi**  
1.500.000.000.-TL

	31.12.2016			31 Aralık 2015	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	12.482.570,061	1,58	11.739.936,127
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	556.019.396,735	70,38	522.939.741,174
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	298.113,138	0,04	280.377,311
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,189	<0,01	1,119
Halka Açık Kısım*	B	28,00	221.199.918,877	28,00	208.039.944,269
<b>Ödenmiş Sermaye</b>		<b>100,00</b>	<b>790.000.000,000</b>	<b>100,00</b>	<b>743.000.000,000</b>

\*Halka açık kısımda 31.12.2016 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 58.178.537,870 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 22.271.814,466 adet nominal payı bulunmaktadır.

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

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

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

Her biri 1 TL nominal değerli 790.000.000 adet toplam payın, 12.780.684,388 adedi A, 777.219.315,612 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

### Sermayenin % 10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

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

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

**II- 1 OCAK 2016 – 31 ARALIK 2016 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ****➤ Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları**

Dönem içerisinde;

- Ülkemiz sermaye piyasalarında, 15 Temmuz darbe teşebbüsü sonrası yaşanan gelişmeler SPK tarafından yakinen takip edilmiş ve piyasaların sağlıklı bir şekilde işlemesine yönelik olarak 21.07.2016 tarihinde **Seri II No:22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği**'nde düzenlenen yetkilendirme ve %10'luk sınır ile günlük işlem miktarı ortalamasının %25'inin geçilemeyeceğine ilişkin işlem esasları düzenlenmiş ve aşağıdaki hususlar hakkında kamuoyu duyurusu yapılmıştır:

1. Genel kurullarınca alınmış bir karara bağlı olarak yürürlükte bir geri alım programı olmayan halka açık şirketler, özel durum açıklaması yapmak kaydıyla, herhangi bir limit söz konusu olmaksızın, borsada kendi paylarının geri alımını gerçekleştirebilecektir. Genel kurullarınca alınmış bir karara bağlı olarak geri alım programı yürüten halka açık şirketler, özel durum açıklaması yapmak ve yetkili organlarını bilgilendirmek suretiyle herhangi bir limit söz konusu olmaksızın borsada kendi paylarının geri alımını gerçekleştirebilecektir.
  2. Mevcut durum itibarıyla, söz konusu %10'luk sınırı aşmış olan halka açık ortaklıklar da duyuru çerçevesinde ilave geri alım gerçekleştirebilecektir.
  3. Söz konusu duyuru çerçevesinde yapılacak pay geri alımları, Tebliğ'in yakın ve ciddi kaybın tespitine ilişkin şartlarına tabi olmaksızın, halka açık ortaklıkların kendileri tarafından gerçekleştirilecek alımları kapsamaktadır.
  4. Duyuru çerçevesinde geri alınan paylar duyuru tarihinden itibaren 30 günlük süre boyunca satılmayacaktır. 30 günlük sürenin hesaplanmasında "ilk giren ilk çıkar" yöntemi uygulanacaktır.
  5. Geri alınan payların elden çıkarılması durumunda Tebliğ'in ilgili maddelerine uyulacak ve 12'nci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında gerekli özel durum açıklamaları yapılacaktır.
  6. Kurulumuz duyurusu çerçevesinde gerçekleştirilecek geri alım işleri, bilgi suistimali veya piyasa dolandırıcılığı kapsamında değerlendirilmeyecektir.
- **Seri III No:48.1 sayılı GYO Tebliği**'nin "Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri" konulu Madde 17/ 2.-3. fıkraları, "Yapamayacakları İşler" konulu Madde 23/1-f fıkrası, "Değerleme Gerektiren İşlemler" konulu Madde 34, "Bilgi Verme ve Kamuyu Aydınlatma" başlıklı Madde 40-ç bendinin revize hükümleri 17.01.2017 tarih ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

## ➤ Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

### Dünya Ekonomisi

Dünya ekonomisi açısından; uzun süredir faiz artışına ara veren FED'in ve genişleme politikası uygulayan ve olumlu etkilerini gören Euro Bölgesi'nin para politikaları, Japonya'nın karşı karşıya kaldığı resesyona ve kurtulma çabaları, küresel büyümenin lokomotif ekonomisi olan Çin'in toparlanma senaryoları, İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden ayrılma kararı, ABD'nin Trump'ın başkan seçilmesi ile sonuçlanan seçim süreci, Suriye iç savaşı ve akabinde çoğu ülkeyi etkileyen mülteci süreci, Cenevre'de başlayan Kıbrıs Barış müzakereleri, Halep gelişmeleri, dünya çapında yaşanan terör saldırıları ve OPEC'in 8 yıl aradan sonra ilk kez, uzun süredir tartışılan arzı kısma konusunda Ocak 2017'den itibaren geçerli olacak şekilde anlaşmaya varması ve Rusya ile Suudi Arabistan'ın da buna destek olacağını açıklaması 2016 yılı boyunca takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler oldu.

ABD'nin yıl boyunca uyguladığı para politikası kararında etkili olan büyüme, işsizlik oranı ve enflasyon gibi makro göstergelerden, hedeflediğinin üzerinde gerçekleşmelerin meydana gelmesi FED'i rahatlattı. 2016'nın üçüncü çeyreğinde yıllık yüzde 3,5 büyüme gerçekleştiren ABD, son 2 yılın da en yüksek performansını gösterdi. Olumlu makro göstergelerin desteği ile, 2016'nın son toplantısında faiz artışına giden FED, politika faizi oranını 25 baz puan artırarak yüzde 0,50-0,75 aralığına yükseltti. En son 2015 Aralık ayında faiz artışına giden ve dört faiz artışı beklentisiyle başladığı 2016'yı tek faiz artışıyla kapatan FED, ayrıca son 10,5 yılın ikinci faiz artışını yapmış oldu. Ayrıca 2017'ye yönelik faiz artış beklentisini de ikiden üçe çıkardı.

Euro Bölgesi ise üçüncü çeyrekte yüzde 1,7 ile beklentilerin üstünde büyürken, ana bileşenlere bakıldığında bu büyümeye en büyük katkı hane halkının nihai tüketim harcamalarından geldi. Ekim'de işsizlik oranını son 7 yılın en düşük seviyesi olan yüzde 9,8 seviyesine indirmeyi başaran Euro Bölgesi, Kasım ayında da bu seviyeyi korumayı başardı. Düzelen enflasyon verileri ile birlikte, belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan AMB'nin para politikası da yıl boyunca önemle takip edildi. Banka, faizlerde herhangi bir değişikliğe gitmedi.

Ocak 2016'da yayınladığı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporunda küresel büyüme tahminlerini, Çin ekonomisindeki yavaşlamanın, FED'in sıkılaştırma sürecinin ve emtia fiyatlarındaki düşüşün gelişen ülkeleri baskılamaya devam edeceğini ifade ederek, 2016 için yüzde 3,4'e, 2017 için ise yüzde 3,6'ya düşüren IMF, 2016 Nisan ayında yayınladığı raporunda bu tahminlerini daha da düşürerek 2016 için yüzde 3,2, 2017 içinse yüzde 3,5 olarak belirlemişti. Temmuz ayında bir kez daha güncellemeye giden Fon, Brexit'in ekonomik, siyasi ve kurumsal belirsizlikleri artırdığını ve İngiltere'nin aldığı bu kararın makro ekonomik açıdan yatırım, güven, finansal koşullar ve piyasa duyarlılığını olumsuz

etkileyeceğini vurgulayarak büyüme beklentilerini 2016 için yüzde 3,1'e, 2017 için ise yüzde 3,4'e düşürdüğünü açıklamıştı. 2017 yılının Ocak ayında yayınladığı aynı raporunda ise, 2017 yılı tahmininin 3,4'te sabit bırakan fon, 2018 yılında ise küresel büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmininde bulundu. IMF aynı raporunda, gelişen ülkelere dair 2017 büyüme beklentisini 4,6'dan yüzde 4,4'e revize ederken, yüzde 4,8 seviyesindeki 2018 büyüme beklentisini değiştirmeden sabit bıraktı.

OECD ise Şubat ayında yayınladığı “Ara Ekonomik Görünüm Raporu”nda ticaret ve yatırımların zayıf olacağı ve düşük talebin düşük enflasyona yol açacağı, istihdamda ise beklenen iyileşmenin gerçekleşmeyeceği yorumlarında bulunarak dünya ekonomisinin büyüme hızının son beş yılın en düşük temposunda kalacağını belirterek, küresel ekonomik büyüme tahminini 2016 için yüzde 3,3'ten yüzde 3'e, 2017 için ise yüzde 3,6'dan yüzde 3,3'e düşürmüştü. Haziran ayında yayınladığı raporda ise ticaretteki yavaş büyümeyi ve yatırımlardaki durgunluğu göstererek bu tahminlerini koruyup, gelişmiş ülkelerin büyüme beklentilerini düşürmüştü. Eylül ayında yayınladığı raporda, küresel ticaret artışındaki çöküşün küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve dünya ekonomik büyümesindeki yavaşlamaya katkıda bulunduğunu belirterek küresel büyüme tahminini 2016 için yüzde 2,9'a ve 2017 için de yüzde 3,2'ye düşürmüştü. Kasım ayında ise tekrar revizyona giderek 2016 tahminini değiştirmeyenken 2017 büyüme tahminini yüzde 3,3'e çıkardı. 2018'de ise küresel büyümenin 2011'den sonra en iyi performansı sergileyerek yüzde 3,6 olacağını belirtti. Raporda ayrıca ABD'nin 2017 ve 2018 yıllarında %2,3 ve %3 oranlarında büyüceğini öngören OECD, Avro Bölgesinin belirtilen yıllarda sırasıyla %1,6 ve %1,7 büyüyeceğini tahmin etti.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayınladığı “Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu”ndaki Ocak 2017 yayınında, 2016'da yüzde 2,3 büyüdüğü öngörülen küresel ekonominin 2017'de biraz ivme kazanarak yüzde 2,7 genişleyeceği tahmininde bulundu. Büyümenin 2017'de, geçen seneye kıyasla hızlanmasında yükselen piyasa ekonomilerinde iç talebin gücünü koruması ile zorlukların azalmasının etkili olduğu belirtilen raporda, yatırımların ise hala düşük seyrettiği vurgulandı. Banka, küresel büyümenin 2018 ve 2019 yıllarında ise yüzde 2,9'a çıkmasını beklediğini belirtti. Haziran ayında yayınladığı bir önceki raporunda bu oranlar, 2017 için yüzde 2,8 ve 2018 için yüzde 3 olarak belirlenmişti. Ayrıca, gelişmiş ülkelere yönelik 2017 ve 2018 büyüme beklentileri yüzde 1,9'dan yüzde 1,8'e çekildi. Benzer şekilde, yükselen piyasa ekonomileri için yüzde 4,3 olarak açıklanan 2017 beklentisi yüzde 4,2'ye ve yüzde 4,7 olarak açıklanan 2018 beklentisi yüzde 4,6'ya revize edildi.

## **Türkiye Ekonomisi**

2016'nın ilk ve ikinci çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) yüzde 4,5'lik büyüme gerçekleştiren Türkiye ekonomisi 2016'nın üçüncü çeyreğinde ise yüzde 1,8 oranında daraldı. Yılın ilk yarısında özellikle iç talebin katkısı ile kuvvetli bir büyüme yaşanmasına karşın üçüncü çeyrekte gerçekleşen hain darbe teşebbüsü akabinde turizm sektöründe yaşanan kayıplar, küresel ve jeopolitik gelişmelerin etkisi, 27 çeyrek aradan sonra Türkiye ekonomisine daralma olarak yansdı. Büyümenin en önemli öncü göstergelerinden sanayi üretiminde de üçüncü çeyrekte yüzde 3,2 oranında daralma gerçekleşti.

Dönem içerisinde işsizlik oranı 2016 Ekim ayında yüzde 11,8 seviyesinde açıklandı. İşsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 500 bin kişi artarak 3 milyon 647 bin kişi olarak gerçekleşti. Ekim ayında yayınlanan Orta Vadeli Plan (OVP 2017-2019) raporunda, büyümedeki kısmi yavaşlama, tarım istihdamındaki daralma ve işgücüne katılım oranındaki artışın etkisiyle artış eğilimine giren işsizlik oranının, 2016 yılında yüzde 10,5 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiği belirtildi.

Yıllık TÜFE Aralık ayında yüzde 8,53, yıllık ÜFE ise 9,94 olarak açıklandı. Aylık en yüksek artış yüzde 7,33 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda olurken, yıllık en fazla artış da yüzde 22,61 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TCMB Aralık ayı "Aylık Fiyat Gelişmeleri" raporunda enflasyondaki artışın yükselen dolar ve petrol fiyatlarından kaynaklandığını belirtti. Banka ayrıca 2017 için tahminini yüzde 6'dan yüzde 6,5'e yükseltti. 2016 TÜFE beklentisi yüzde 7,5 olan Ekim 2016'daki yeni OVP'de bu oran, 2017 için yüzde 6,5, 2018 için ise yüzde 5 olarak tahmin edildi.

2016 yılı Aralık ayında dış ticaret açığı, yüzde 10,3 oranında azalarak 5 milyar 598 milyon dolara düştü. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 9 artarken ithalat ise yüzde 2,3 oranında arttı. Dış ticaret açığındaki bu azalışta, AB ekonomisindeki güçlenmeyle gelen güçlü talep ile kıymetli maden ve deniz taşıtları hammaddeleri kalemlerinin pozitif katkısı etkili oldu..

Temmuz ayındaki gelişmeler sonrası Türkiye notunu izlemeye aldığı belirten Moody's' 5 Ağustos'ta yapması gereken güncellemeyi pas geçerken, Türkiye'nin "yüksek boyutlu dış finansman ihtiyacına bağlı risklerdeki artışını ve daha önce destekleyici olan borçlanma temellerinde, özellikle de büyüme ve kurumsal sağlamlıkta zayıflamayı" etken göstererek Türkiye'nin kredi notunu sürpriz bir şekilde "Baa3" seviyesinden "Ba1" seviyesine düşürdü, not görünümünü "durağan" olarak belirledi ve böylece Türkiye kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmiş oldu.

Kuruluş, 2 Aralık'ta gerçekleştireceğini duyurduğu Türkiye'nin kredi notu gözden geçirme tarihini ise güncellenen takviminden çıkararak yeni bir tarih belirlemedi.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings (Fitch), Mart ayında, asgari ücretteki artış ve düşük petrol fiyatlarının desteği ile tüketici harcamalarının arttığını ve makro politika duruşunun da oldukça gevşek olduğunu belirterek 2016 büyüme beklentisini yüzde 3'ten yüzde 3,5'e yükseltmişti. Mayıs ayında yayınladığı raporunda ise beklentisinde bir değişikliğe gitmeyerek hükümetin yapısal zayıflıklarla mücadele ettiğini ama uygulamaların son yıllarda geciktiğini belirtmiş ve 2017 ile 2018 yılı büyüme tahminlerini sırasıyla yüzde 3,6 ve 3,5 olarak açıklamıştı. Eylül ayında ise, Türkiye'deki ekonomik büyümeye yönelik yaptığı değerlendirmede, Temmuz ayı ekonomik verilerinin "şaşırtıcı derecede kötü" olduğunu ve son dönemlerde görülen toparlanmanın sürdürülebilirliğine "temkinli" yaklaştığını açıklayarak daha önce 3,5 olarak açıkladığı 2016 büyüme beklentisini de yüzde 3'e düşürmüştü. 2017 ve 2018 yılı için büyüme tahminini ise sırasıyla yüzde 3,2 ve yüzde 3,5 olarak açıklamıştı. 27 Ocak'ta ise "siyasi belirsizliğe ve güvenlik unsurlarına" değinerek Türkiye'nin 2016'da büyüme beklentisini yüzde 3'ten yüzde 2,4'e düşürdü ve TL'deki değer kaybı ve petrol fiyatlarının enflasyonu çift haneye itebileceğine dikkat çekerek kredi notunu "BB+" seviyesine indirdi, not görünümünü ise "durağan" olarak belirledi.

Diğer bir uluslararası derecelendirme kuruluşu olan Standart&Poor's (S&P) ise Temmuz ayında gerçekleştirilen darbe girişiminden 5 gün sonra, yükselen bir belirsizlik dönemi beklenildiğini ve bu durumun Türkiye'nin dışa bağımlı ekonomisine olan sermaye akışını sınırlayabileceğini belirterek Türkiye'nin "BB+" olan notunu "BB"ye düşürmüş, görünümünü de "negatif" olarak belirlemişti. 27 Ocakta ise enflasyon ve kur baskılarını işaret ederek Kasım'da "durağan"a yükselttiği not görünümünü tekrar "negatif"e çekti. Aynı açıklamada ayrıca, 2016'da ekonominin yaklaşık yüzde 2 büyüdüğünün tahmin edildiği ve 2017'de de ekonomik büyümenin yüzde 2,4 olacağını öngörüldeği kaydedildi. S&P, daha önce yaptığı 2017 büyüme tahmininde Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,2 büyümesinin beklendiğini açıklamıştı.

Türkiye geçtiğimiz dönemde, üç derecelendirme kuruluşundan ikisinin yatırım eşiğinin altında kalınca, yatırım eşiğinde veya üzerinde not taşıyan tahvillere yatırım yapılabileceği düzenlemesi bulunan yatırım fonları (özellikle emeklilik fonları) çıkış yapmak durumunda kalmıştı. Fitch'in son kararı ile birlikte üç kuruluşunda yatırım yapılabilir seviyesinin altında kalmasının piyasalardaki etkisi sınırlı oldu.



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

(%)	Dünya Bankası			IMF			OVP			OECD		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Büyüme	2,1	2,7	3,5	3,3	3,0	-	3,2	4,4	5,0	2,9	3,3	3,8
Enflasyon	8,5	9,0	8,5	8,4	8,2	-	7,5	6,5	5,0	7,9	7,7	7,3
İşsizlik	-	-	-	10,2	10,2	-	10,5	10,2	-	10,1	10,7	10,7
Cari Denge/GSYH	-4,,1	-5,0	-5,5	-4,4	-5,6	-	-4,3	-4,2	-	-3,9	-4,7	-4,5

### Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü zincirlenmiş hacim endeksiyle 2016 yılının ilk çeyreğinde yüzde 5,1, ikinci çeyreğinde 15,7, üçüncü çeyreğinde ise yüzde 1,4 oranında büyüdü. Üçüncü çeyrekte büyümede hızında görülen bu azalış Temmuz ve Ağustos aylarındaki durgunluktan kaynaklanırken, konut satış kampanyaları, konut kredisi faiz oranlarında indirimler, bankalar tarafından konut kredilendirmelerinde oranın %80'e yükseltilmesi ve gayrimenkul sertifikaları ile gayrimenkul portföy yönetim şirketleri gibi sermaye piyasası aracı düzenlemeleriyle sektör Eylül ayından itibaren toparlanmaya başladı. Sektör genel olarak 2016 üçüncü çeyreğinde de en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti.

Sektör açısından önem arz eden bir veri olan İnşaat Ciro Endeksi, 2016 yılı üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla yüzde 3,3 oranında arttı. İnşaat Üretim Endeksi ise 2016 yılı üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 0,3 oranında azalış gösterdi.

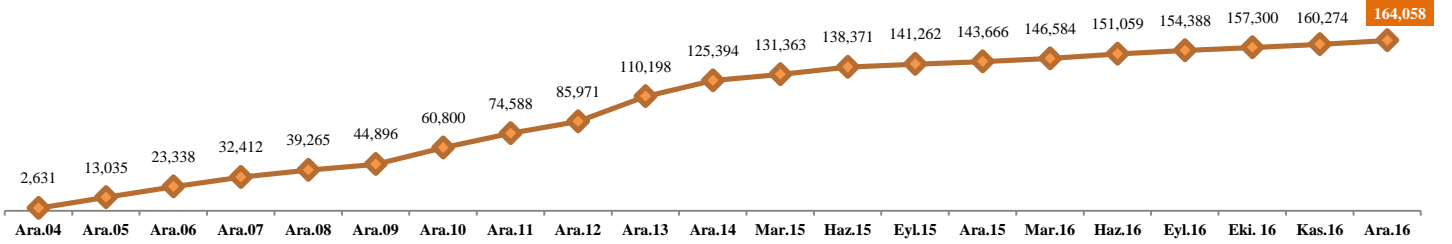
2016 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 6,1 oranında artış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 143,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 79,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 35,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 28,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı Kullanım izni verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 0,3 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 101,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 57,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 24,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 18,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2016 yılı başında ortalama yüzde 1,21 seviyelerinde olan konut kredi faiz oranları, düşen faizlere paralel olarak yıl sonunda ortalama yüzde 0,96 seviyelerine geriledi.

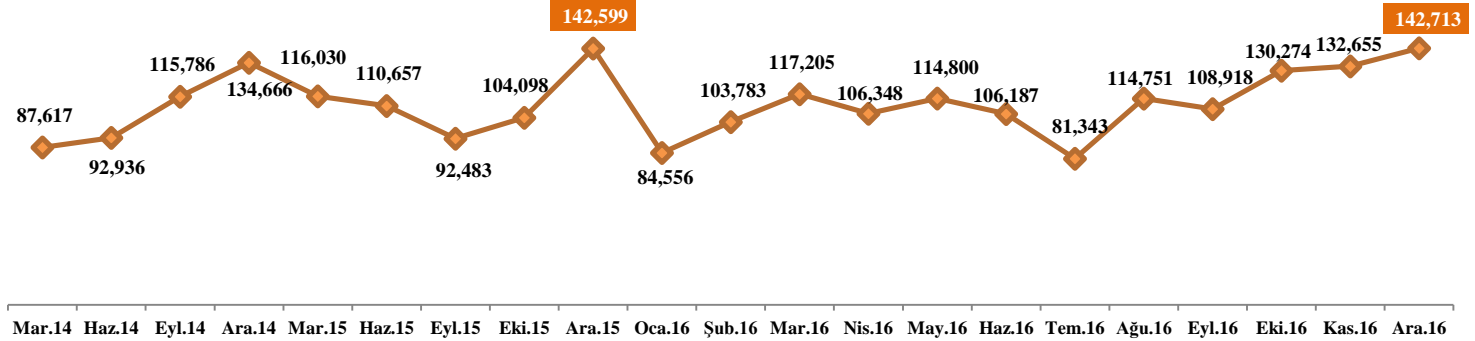
Konut kredileri hacmi ise Aralık sonu itibarıyla, 164 milyar TL seviyesine ulaştı ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 9,29 oldu.

### —◆— Konut Kredisi (mn TL)



Türkiye genelinde konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış göstererek 1.341.453 adete ulaştı.

### —◆— Konut Satış Sayısı



Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 224,05 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Kasım ayında 1.752,29 TL/m<sup>2</sup> iken 2016 yılı Kasım ayında 1.928,19 TL/m<sup>2</sup> olarak yansıdı.

### ➤ Portföye İlişkin Çalışmalar

2016 hesap dönemi içerisinde;

- İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi dahilinde inşa edeceğimiz ofis kulelerimiz için Haziran ayında tamamlanan ana yüklenici seçimi ön yeterlilik ihalesinin ardından, Aralık ayı itibariyle proje ana yüklenici firması olarak YDA İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre 751,5 milyon TL (KDV Hariç) bedelinde hizmet sözleşmesi imzalanmıştır. Proje inşaatı yılsonu itibariyle başlamıştır.
- A Blok kısmı 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanan Şirketimiz “Şekerpınar Projesi”nin B Blok kısmı olan “Halk Ofis Şekerpınar” binası için 3. taraflara kiralama/satış sürecinde danışman firma ile çalışılma kararı alınmış ve yapılan piyasa araştırmaları sonrasında Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri Danışmanlık ve Ticaret A.Ş. ile Aralık ayı içerisinde hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.
- Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda otel olarak hizmet vermesi planlanan ve Beril Otelcilik Tic.Ltd.Şti’ne kiralanan Salıpazarı Binası’nın otel dönüşüm süreci için tadilat ruhsatı Aralık ayı itibariyle alınmıştır.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan ve toplam 5 bağımsız bölümü Şirketimiz portföyünde yer alan; Caddebostan Binası’nın yeniden inşa sürecinde hizmet almak üzere, Şirketimizin de dahil olduğu Kat Malikleri Kurulu ve akabinde Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından alınan karar neticesinde CNV Yapı Mimarlık San.Tic.Ltd.Şti. ile ana yüklenici hizmet sözleşmesi Kasım ayı itibariyle imzalanmıştır.
- Nisan ayı itibariyle Erzurum Büyükşehir Belediyesi’nin iştiraki olan Er Konut A.Ş.’nin maliki bulunduğu arsanın %50’lik kısmı 17.500.000.-TL+KDV bedel üzerinden satın alınmış ve satın alınan arsa üzerinde ortak konut projesi geliştirmek üzere, Er Konut A.Ş. ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı *Halk GYO - ER KONUT Adi Ortaklığı* kurulmuştur. İnşaat ruhsatı alınan ve ana yüklenici seçim süreci dönem içerisinde tamamlanan projenin lansmanı Mayıs ayı içerisinde yapılmış olup, aynı dönemde başlayan projenin inşaat ve satış süreci eşzamanlı olarak devam etmektedir.
- 2012 yılı Nisan ayında imzalanan, 4 yıl geçerliliği olan kira sözleşmesi ile ana ortağımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.’ne kiralanan ve Halkbank Genel Müdürlük binası olarak kullanılan Ataşehir Finans Kule binamızın Türkiye Halk Bankası A.Ş.’ne kiralama süresi, 01.04.2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, aylık 400.000.-USD+KDV kira bedeli üzerinden, yeni bir kira sözleşmesi imzalanarak 1 yıl uzatılmıştır.

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

Yönetim Kurulumuzun 09 Mart 2016 tarihli kararı ile Şirketimizin 2015 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 06 Nisan 2016 Çarşamba günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 05 Nisan 2016 tarih ve 15104547 sayılı yazılılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Erdoğan YURDAKUL gözetiminde her biri 1.-TL nominal değerinde 743.000.000 adet hissenin 157,154 adetlik bölümünün asaleten, 590.746.361,240 adet hissenin ise vekaleten temsil edilmesi suretiyle %79,50'lik katılım oranıyla yapılmıştır.

Toplantıda;

- 2015 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kararı onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.423.900.-TL ortaklarımıza 11 Nisan 2016 tarihinde dağıtılmıştır.

- Aynı tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 47.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na 18.04.2016 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmış ve başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.05.2016/16-555 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır. İlgili payların dağıtım işlemleri 25.05.2016 tarihinde başlamış ve 27.05.2016 tarihinde tamamlanmıştır. Sermaye artırımımız ise 26.05.2016 tarihinde tescil edilmiş olup, revize esas sözleşme maddesi Ticaret Sicil Gazetesinin 01.06.2016 tarih ve 9087 sayılı nüshasında yayınlanmıştır.

İlgili Genel Kurul kararları ise 11.04.2016 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 yürütölen olağan işlemler olup, Şirketimizin taraf olduğu işlemler ağırlıklı olarak;

- Kiralama faaliyetlerimiz ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları,
- Ticari faaliyetlerin sürdürölmesi 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 2016 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 36.883.071-TL'dir. 31 Aralık 2016 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 50.724.380-TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönem sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 12.549.963-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2016 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde bulunan finansal tablolara ilişkin raporun 4 no.lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotunda yer verilmiştir.

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

*Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2016 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.

**01.01.2016-31.12.2016 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**

	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>Bankalar</b>	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	812.955
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	49.757.297
Halk Bank A.Ş. (Pos Hesabı)	154.128
<b>Toplam</b>	<b>50.724.380</b>
<b>İlişkili taraflara Diğer Alacaklar</b>	
Halk Bank A.Ş.	416
<b>Toplam</b>	<b>416</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	
Halk Sigorta A.Ş.	216.938
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	3.289
<b>Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde ve Stoklarda Aktifleştirilen Giderler</b>	
Halk Bank A.Ş.	118
<b>İlişkili Taraflara Ödenen Kredi Katkı Payları</b>	
Halk Bank A.Ş.	1.746.272
<b>Toplam</b>	<b>1.966.617</b>
<b>Finansal borçlanmalar</b>	
Halk Bank A.Ş. –Kısa Vadeli	3.397.355
Halk Bank A.Ş. –Uzun Vadeli	9.152.608
<b>Toplam</b>	<b>12.549.963</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	
Halk Sigorta A.Ş.	46.773
Halk Bank A.Ş.	16.491
<b>Toplam</b>	<b>63.264</b>

**İlişkili Taraflardan Gelirler**

<b>31 Aralık 2016</b>	
<b><i>Kira gelirleri</i></b>	
Halk Bank A.Ş.	36.664.702
Halk Sigorta A.Ş.	92.184
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	76.185
Halk Faktoring A.Ş.	
<b>Toplam</b>	<b>36.883.071</b>
<b><i>Faiz gelirleri</i></b>	
Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	6.109.911
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Finansal Yatırım Faizi	90.800
<b>Toplam</b>	<b>6.200.711</b>

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği gelirlerinin %54'ü ilişkili taraflardan alınan gelirlerinden oluşmaktadır.

**İlişkili Taraf Giderleri**

<b>31 Aralık 2016</b>	
<b><i>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</i></b>	
Halk Sigorta A.Ş.	(621.580)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	(24.508)
<b><i>İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri</i></b>	
Halk Bank A.Ş.	(1.383.050)
<b><i>İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri</i></b>	
Halkbank A.Ş.	(6.923)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	(2.500)
<b>Toplam</b>	<b>(2.038.561)</b>

## **1.1 Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler**

### **1.1.1 Gelirler**

#### **a) Kira Gelirleri**

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 20 adet taşınmazı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde kira gelirlerini düzenli bir şekilde tahsil etmiştir. Bu kiralamalar SPK'nın GYO Tebliği'ne uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Yıl içindeki toplam kira geliri 36.664.702.-TL tutarındadır. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### **b) Faiz Gelirleri**

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 6.109.911.-TL vadeli mevduat faiz geliri elde etmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

### **1.1.2 Giderler**

#### **a) Banka Faiz Giderleri**

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredisi için 2016 yılında 1.383.050.-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 6.923.-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 1.746.272.-TL kredi katkı payı ödemesi ve 118.-TL teminat mektubu komisyonu işlemi gerçekleşmiş olup, bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

**1.2 Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler****1.2.1 Gelirler****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, 2016 yılında yıllık 76.185-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, 2016 yılında yıllık 92.184.-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.

**b) Diğer Gelirler****Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapılan işlemlerinden 90.800.-TL finansal yatırım faiz geliri elde etmiştir. 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, 2016 yılında 838.788-TL sigorta gideri oluşmuş olup, 216.938-TL'si peşin ödenmiş gider 621.580-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 2016 yılında 27.797.-TL gider oluşmuş, 3.289.-TL'si peşin ödenmiş gider olarak aktifleştirilmiş, 24.508.-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 2.500-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**

Yoktur.

### **ALINAN ÖNLEMLER**

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

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

### **SONUÇ**

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağlı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2016 faaliyet döneminde yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2016 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2016 Faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemden dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

**III- FİNANSAL PERFORMANS**
**➤ Başlıca Finansal Göstergeler**

<b>Gelir Tablosu Verileri (TL)</b>	<b>01.01.2016 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 31.12.2015</b>
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>79.567.962</b>	<b>99.656.111</b>
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	24.587.761	55.429.807
<i>Bina Kira Gelirleri</i>	47.930.935	42.065.203
<i>Finansal Gelirler</i>	7.049.266	2.161.101
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(14.222.613)</b>	<b>(28.815.988)</b>
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	(12.943.217)	(26.930.338)
<i>Diğer Maliyetler</i>	(1.279.396)	(1.885.650)
<b>Brüt Kar</b>	<b>65.345.349</b>	<b>70.840.123</b>
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	(13.029.882)	(8.879.352)
<i>Satış – Pazarlama Giderleri</i>	(5.098.168)	-
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*</i>	69.866.427	147.315.393
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler*</i>	(7.976.173)	(4.732.635)
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>109.107.553</b>	<b>204.543.529</b>
<i>Finansal Giderler</i>	(1.440.497)	(1.623.127)
<b>Dönem Karı</b>	<b>107.667.056</b>	<b>202.920.402</b>

<b>Bilanço Verileri (TL)</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Aktifler	1.854.839.975	1.623.069.383
Özkaynaklar	1.630.195.744	1.527.802.472
Finansal Borç	12.549.963	14.746.955

<b>Karlılık</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Ortalama Aktif Karlılığı	%6,19	%13,29
Ortalama Özkaynak Karlılığı	%6,82	%14,20

<b>Temel Rasyolar</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Finansal Borç / Özkaynaklar	%0,77	%0,97
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%87,8	%94,2

\* Şirketimiz, 31.12.2016 mali tablolarından başlamak üzere, yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet değeri yerine gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirme yöntemine geçmiştir. İlgili yöntem değişikliğinin geçmiş ve 31.12.2016 finansal kalemlerine etkisi bağımsız denetim raporumuzun 2.1.4 nolu dipnotunda detaylandırılmıştır.

### ➤ 2016 Gerçekleşmeler & 2017 Hedefler

Yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet değeri üzerinden muhasebeleştiren Şirketimiz, 2016 yılsonu mali verilerinden başlamak üzere, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve maddi duran varlıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirme kararı almıştır.

Bu karar neticesinde 2016 yılsonu finansal tablolarımızda, Şirketimizin başta “yatırım amaçlı gayrimenkuller” olmak üzere, “toplam varlıklar (kaynaklar)”, “özkaynaklar” ve “net dönem karı” kalemlerinde “gerçeğe uygun değer farkı” etkisi görülmektedir.

Şirketimiz, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışının da yaptığı katkı ile yıl sonunda 107,7 milyon TL net kar açıklamış ve 1.630 milyon TL özkaynak ve 1.855 milyon TL aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirketimizin ortalama özkaynak karlılık oranı, **%6,82** olarak, ortalama aktif karlılık oranı ise **%6,19** olarak gerçekleşmiştir.

Ana gelir kalemleri kira geliri, konut satış geliri ve finansal gelir olan Şirketimizin 2016 yılsonunda elde ettiği toplam gelirleri 80 milyon TL’ye ulaşmış, gayrimenkul büyüklüğü ise son emsal değerlerle 1,9 milyar TL’ye yaklaşmıştır. Portföyünde düzenli kira geliri elde ettiği 23 ofis ve 1 otel binası ile 5 proje barındıran ve kira gelirlerini geçen yıl sonuna göre %14 oranında artırarak 48 milyon TL rakamına yükselten Şirketimizin, tapu devirleri devam eden İstanbul merkezli Referans Bakırköy ve Eskişehir merkezli Panorama Plus konut projelerindeki tapu devirlerinin planlanan seviyede gerçekleşmemiş olması sebebiyle, gelir tablosuna yazılan konut satış gelirleri ise geçen yıla kıyasla %55 oranında azalmıştır.

2016 yılı boyunca yatırımlarına ve stratejik portföy yönetimi çerçevesinde çalışmalarına devam eden Şirketimiz, Mayıs ayında Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan Er Konut İnşaat A.Ş. ile ortaklığa giderek “Şehristan Konutları” projesini hayata geçirmiştir. Satışları ve inşaatı eş zamanlı devam eden 620 konutluk projede teslimlerin 2018 yılında yapılması planlanmaktadır. 2015 yılında Vakıf GYO ortaklığı ile Sancaktepe bölgesinde başlatılan 1037 konutluk “Bizimtepe Aydos” projesinde de inşaat ve satışlar eş zamanlı olarak devam etmektedir.

A Blok kısmı 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanan Şirketimiz “Şekerpinar Projesi”nin B Blok kısmı olan “Halk Ofis Şekerpinar” binası için 3. taraflara kiralama/satış süreci çalışmaları hızlandırılmıştır. 2016 yılında hedeflendiği üzere inşaatı tamamlanan gayrimenkulün pazarlama süreci için yıl içerisinde danışman firma seçimi yapılmıştır. 2017 yılı içerisinde gayrimenkulün kiralama ya da satış sürecinin sonuçlandırılması öngörülmektedir.

Ofis ve banka şubesi olarak kullanılan Salıpazarı binamızın otele dönüşüm sürecinin tadilat ruhsatı Aralık ayında alınmıştır. 2017 yılı için otele dönüşüm tadilat sürecinin tamamlanması hedeflenmektedir.

Şirketimizin en önemli projesi olan İstanbul Finans Merkezi projesinin ise, 2016 yılı için hedeflendiği üzere, dönem içerisinde ana yüklenici ihale süreci tamamlanmış ve “Anahtar Teslim Götürü Bedel”i usulüne göre en uygun teklifi veren YDA İnşaat A.Ş. ile 751,5 milyon TL tutarındaki ana yüklenici hizmet sözleşmesi Aralık ayında imzalanmıştır. Yılsonu itibariyle projenin inşaatına başlanmıştır.

Geçmiş yıllarda olduğu gibi, 2017 yılı boyunca da, Şirketimiz portföyünde yer alan ve önemli lokasyonlarda bulunan gayrimenkuller, portföyün verimli yönetimi stratejisi dahilinde değerlendirilmeye devam edilecektir.

Gayrimenkul portföyünü, “yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmak” ana stratejisi ile yatırımlarına devam eden Şirketimizin, 2017 yılında **yaklaşık %8** oranında ortalama aktif karlılığına ulaşacağını öngörüyoruz.

**IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**
**➤ Gayrimenkul Tablosu ( 31.12.2016 İtibarıyla)**

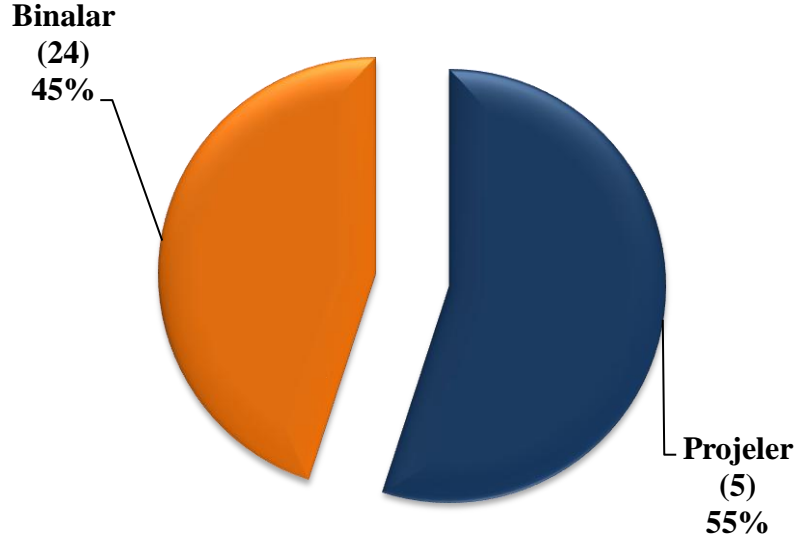
<b>GAYRİMENKULLER</b>	<b>Portföye Alış Tarihi</b>	<b>2016 Yılı sonu *Ekspertiz Değeri (TL)</b>
<b>PROJELER</b>		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28.10.2010	<sup>1</sup> 646.462.575
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	16.10.2014	249.195.000
Erzurum Şehristan Konutları Projesi	07.04.2016	93.189.000
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	24.01.2012	<sup>2</sup> 22.090.209
Referans Bakırköy Konut Projesi	09.09.2011	<sup>2</sup> 11.713.271
<b>Projeler Toplamı</b>		<b>1.022.650.055</b>
<b>BİNALAR</b>		
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	186.636.280
Park Dedeman Levent Otel	28.10.2010	165.378.233
Şekerpinar Bankacılık Merkezi	11.09.2012	88.704.000
Halk Ofis Şekerpinar	11.09.2012	70.300.584
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	49.362.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	32.600.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	25.130.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	24.555.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	21.500.350
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	18.320.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	17.013.475
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	16.766.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	15.135.034
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	14.482.000
Bursa Binası	28.10.2010	13.200.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	11.862.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	11.854.750
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	11.260.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	11.253.750
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	10.875.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	<sup>1</sup> 11.225.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	9.860.000
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	8.549.250
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	8.100.000
<b>Binalar Toplamı</b>		<b>853.922.706</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY</b>		<b>1.876.572.761</b>

\* Ekspertiz değerleri, değerlendirme raporlarındaki emsal değerlerdir.

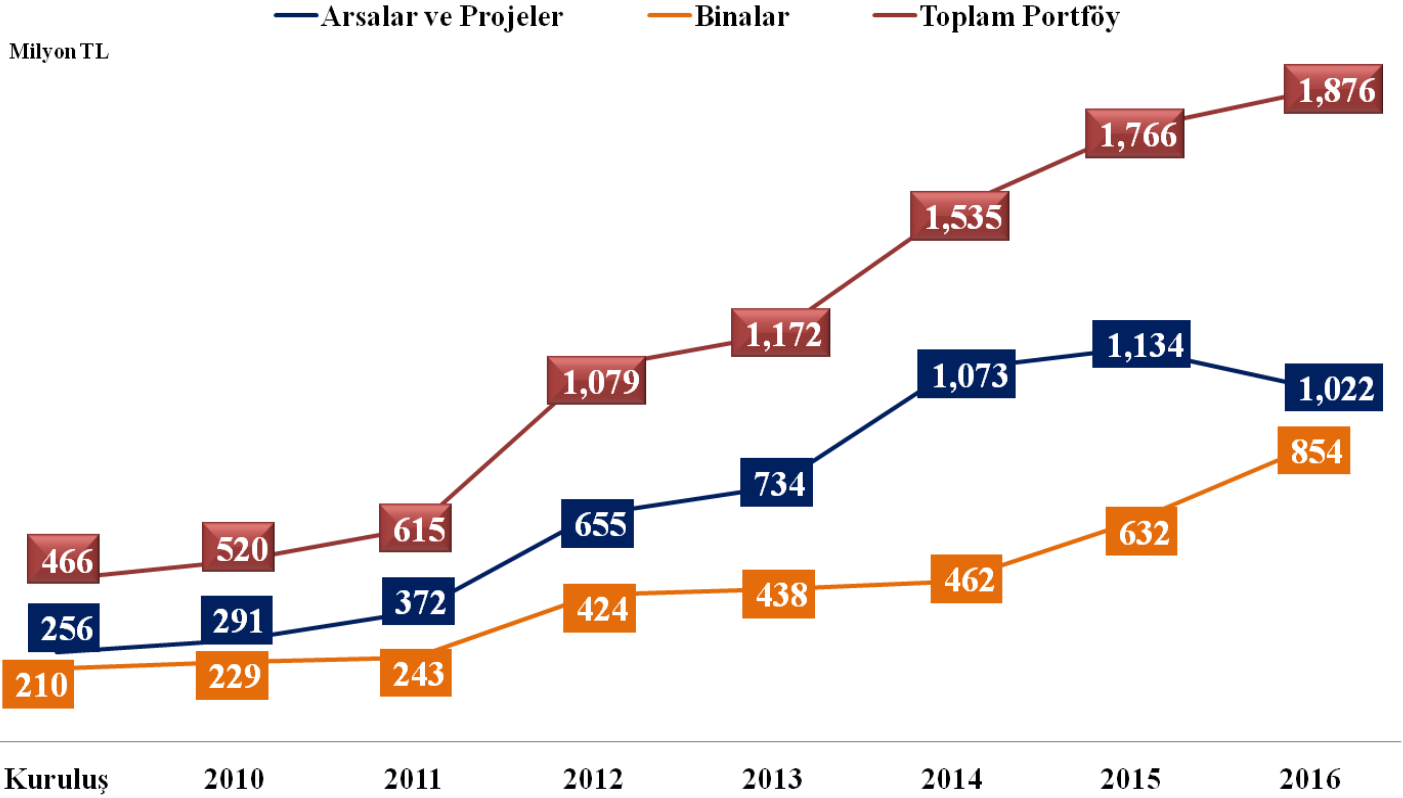
1- Arsa değerleridir.

2- İlgili değerler projelerde rapor tarihleri itibarıyla satılmayan bağımsız bölümlerin toplam değeridir.

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



➤ **Gayrimenkul Ekspertiz Değerleri (TL)**





➤ **Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler**

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

<b>KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER</b>	<b>KİRACI</b>	<b>KULLANIM AMACI</b>	<b>YILLIK KİRA GELİRİ (TL)</b>
Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	15.199.980
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel Binası	9.137.850
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	5.547.331
Karaköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.397.550
Beyoğlu Binası	Halkbank Hazine Müsteşarlığı	Banka Şubesi Ofis	1.394.884
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.331.000
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.282.600
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.270.500
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.210.000
Başkent Binası	Halkbank Ceda Akaryakıt	Banka Şubesi Otel	1.021.218
Etiler Binası	Halkbank	Banka Şubesi	943.800
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	931.700
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	892.980
Konak Binası 2	Halkbank Halk Emeklilik Halk Sigorta	Banka Şubesi	873.194
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	847.000
Sakarya Adapazarı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	773.553
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	747.175
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	673.970
Bahçelievler Binası 2	Koton	Mağaza	663.778
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	605.000
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	508.200
Eskişehir Panorama Plus D Blok Ticari Ünite	Migros	Market	151.861
Eskişehir Panorama Plus B Blok Ticari Ünite	Zülfiye Dilşad Dumlupınar	Mağaza	72.600
<b>TOPLAM</b>			<b>47.477.724</b>

\* Caddebostan Binası kentsel dönüşüm, Salıpazarı Binası da otel dönüşüm sürecinde olduğundan kira geliri elde edilen gayrimenkuller arasında yer almamaktadır.

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

Şirketin 31 Aralık 2016 itibariyle iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Şirketin müşterek faaliyette bulunduğu ortaklıklarına ilişkin bilgi ise aşağıdaki gibidir:

**Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı**

	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Duran varlıklar	56.212.076	20.707.816
Dönen varlıklar	113.175.403	72.250.814
Kısa vadeli yükümlülükler	(2.745.975)	(630.357)
Uzun vadeli yükümlülükler	(171.312.519)	(92.348.198)
Özkaynaklar	19.925	19.925
<b>Net varlıklar</b>	<b>(4.651.090)</b>	<b>--</b>
	<b>1 Ocak –</b>	<b>1 Ocak –</b>
	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Gelirler	--	--
Giderler	(4.651.090)	--
<b>Net zarar</b>	<b>(4.651.090)</b>	<b>--</b>

**Halk GYO – Er Konut Adi Ortaklığı**

	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Duran varlıklar	13.626.495	--
Dönen varlıklar	46.046.528	--
Kısa vadeli yükümlülükler	(871.588)	--
Uzun vadeli yükümlülükler	(58.902.340)	--
Özkaynaklar	(50.000)	--
<b>Net varlıklar</b>	<b>(150.905)</b>	<b>--</b>
	<b>1 Ocak –</b>	<b>1 Ocak –</b>
	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Gelirler	--	--
Giderler	(150.905)	--
<b>Net zarar</b>	<b>(150.905)</b>	<b>--</b>

➤ **Para ve Sermaye Piyasası Araçları**

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalar-Vadeli mevduat	50.290.076	15.245.167	7.902.288
Bankalar-Vadesiz mevduat	844.566	393.560	424.195
Diğer hazır değerler <sup>(*)</sup>	166.784	797.731	331.778
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>51.301.426</b>	<b>16.436.458</b>	<b>8.658.261</b>
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(513.749)	(42.791)	--
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>50.787.677</b>	<b>16.393.667</b>	<b>8.658.261</b>

\*31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Erzurum Şehristan Konutları ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Tutar	Nominal faiz oranı (%)	Vade
<b><u>Vadeli mevduat</u></b>			
TL	6.860.197	%10.80	19 Ocak 2017
TL	5.875.305	%10.80	5 Ocak 2017
TL	5.054.590	%10.80	12 Ocak 2017
TL	4.093.068	%10.75	19 Ocak 2017
TL	4.078.357	%11.00	19 Ocak 2017
TL	4.078.357	%11.00	12 Ocak 2017
TL	4.008.607	%8.75	12 Ocak 2017
TL	4.001.913	%8.75	19 Ocak 2017
TL	3.516.525	%10.80	12 Ocak 2017
TL	2.034.863	%11.00	5 Ocak 2017
TL	1.777.942	%8.00	2 Ocak 2017
TL	1.610.859	%10.80	5 Ocak 2017
TL	1.428.880	%8.00	2 Ocak 2017
TL	727.281	%8.00	2 Ocak 2017
TL	702.907	%8.00	2 Ocak 2017
TL	355.980	%8.00	2 Ocak 2017
TL	65.412	%8.00	2 Ocak 2017
TL	19.033	%8.25	2 Ocak 2017
<b>Toplam</b>	<b>50.290.076</b>		

➤ **Tamamlanan Projeler**

**Park Dedeman Levent Otel**



<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Şişli / Levent
<b>Son Ekspertiz Değeri</b>	:	165 Milyon TL

Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde 2013 yılında inşasına başlanan ve 2015 yılında tamamlanan otel projemiz, Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımdır. Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan 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.

2012 yılında imzalanan sözleşme çerçevesinde, 10 yıl için Dedeman Hotels & Resorts International'a kiralanın otel, 2015 yılı Temmuz ayında bu yana hizmet vermektedir.

### Referans Bakırköy



<b>İli</b>	: İstanbul
<b>İlçesi</b>	: Bakırköy
<b>Halk GYO Payı Maliyet Değeri (2016 Aralık)</b>	: 6,1 Milyon TL
<b>Halk GYO Payı Son Ekspertiz Değeri</b> (Satılmayan Bölümlerin Değeri.)	: 11,7 Milyon TL
<b>Halk GYO Payı</b>	: %50,5
<b>Yüklenici Firma</b>	: 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 A.Ş. ortaklığı ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemine göre inşa edilen "Referans Bakırköy" projemizde 254 adet konut ve 73 adet ticari olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Projede 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 327 adet bağımsız bölümden 291 adedinin satışı gerçekleşmiş ve bu satışlardan toplam 200,6 milyon TL hasılat elde edilmiştir.

2014 yılında tapu devir işlemlerine başlanan projede satılan bağımsız bölümlerden 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla toplam 262 adedinin tapu devir işlemleri tamamlanmış olup, yapılan işlemlerin toplam tutarı 178,6 milyon TL büyüklüğündedir.

### **Eskişehir “Panorama Plus”**



<b>İli</b>	: Eskişehir
<b>İlçesi</b>	: Odunpazarı
<b>2016 Aralık Maliyet Değeri</b>	: 14,1 Milyon TL
<b>Son Ekspertiz Değeri</b>	: 22,0 Milyon TL
<b>(Satılmayan Bölümlerin Değeri)</b>	

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m<sup>2</sup> 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 inşaatı tamamlanmış olup, satışları devam etmektedir. 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle, 75 adet konut ve 1 adet ticari ünite olmak üzere toplam 76 adet bağımsız bölümün satışı ile 31,8 milyon TL'lik satış tutarına ulaşılmış, satış tutarı toplamı 30,2 milyon TL olan 69 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri de tamamlanmıştır. Proje içerisinde kalan 4 adet ticari ünitelerden 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 Projesi



<b>İli</b>	:	Kocaeli
<b>İlçesi</b>	:	Şekerpınar
<b>Son Ekspertiz Değeri</b>	:	159 Milyon TL

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

Projenin A Blok kısmı, 2015 yılı Nisan ayında 10 yıllığına kiralanmıştır. Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen binamız "LEED GOLD" sertifikası sahibidir.

İnşaat süreci dönem içerisinde tamamlanan B Blok kısmı "Halk Ofis Şekerpınar"ın pazarlama süreci için ise Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş. 'den hizmet alınmak üzere sözleşme imzalanmıştır

➤ **Devam Eden Projeler**

**İstanbul Finans Merkezi Projesi**



<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Ümraniye
<b>Arsa Yüz Ölçümü</b>	:	28.732 m <sup>2</sup>
<b>Arsa Ekspertiz Değeri</b>	:	646,4 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

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 değerlendirme şirketince tespit edilecek değer üzerinden, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda iyi niyet sözleşmesi imzalamıştır.

İnşaat izin ruhsatları alınan ve yüklenici firma seçim süreci tamamlanan projenin yılsonu itibarıyla inşaatına başlanmıştır.



### **Bizimtepe Aydos Konut Projesi**



<b>İli</b>	: İstanbul
<b>İlçesi</b>	: Sancaktepe
<b>Halk GYO Payı Maliyet Değeri (2016 Aralık)</b>	: 101,4 Milyon TL
<b>Halk GYO Payı Ekspertiz Değeri</b>	: 249,2 Milyon TL
<b>Halk GYO Payı</b>	: %50

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

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla yükselen proje, yaklaşık 95 bin m<sup>2</sup>'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 1037 adet daireden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer alacaktır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yakın bir konumda olmasıyla bölgedeki konut talebini karşılayacak olan projemizin 2015 yılı Kasım ayında inşaatına ve satışlarına başlanmıştır.

### **Şehristan Konutları Projesi**



<b>İli</b>	: Erzurum
<b>İlçesi</b>	: Yakutiye
<b>Halk GYO Payı Maliyet Değeri (2016 Aralık)</b>	: 31,2 milyon TL
<b>Halk GYO Payı Ekspertiz Değeri</b>	: 93,2 milyon TL
<b>Halk GYO Payı</b>	: %50

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Er Konut İnşaat'ın maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere Nisan ayında portföye dahil edilmiştir. Er Konut İnşaat ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı Halk GYO - Er Konut Adi Ortaklığı üzerinden hayata geçecek olan projede, 23.734 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde, 3 farklı tipte 13'er katlı 13 bloktan ve toplamda 620 daireden oluşan "Şehristan Konutları"nda 13 adet ticari ünite de bulunmaktadır.

İnşaat yapı ruhsatları alınan projenin, 13 Mayıs'ta yapılan lansmanı sonrası inşaatına ve satışlarına başlanmıştır.

### **Salıpazarı Otel Projesi**



<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Beyoğlu
<b>Son Ekspertiz Değeri</b>	:	49,3 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 alınan karar akabinde yapılan ihale sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. ile "kira sözleşmesi" imzalanmıştır.

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

### Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

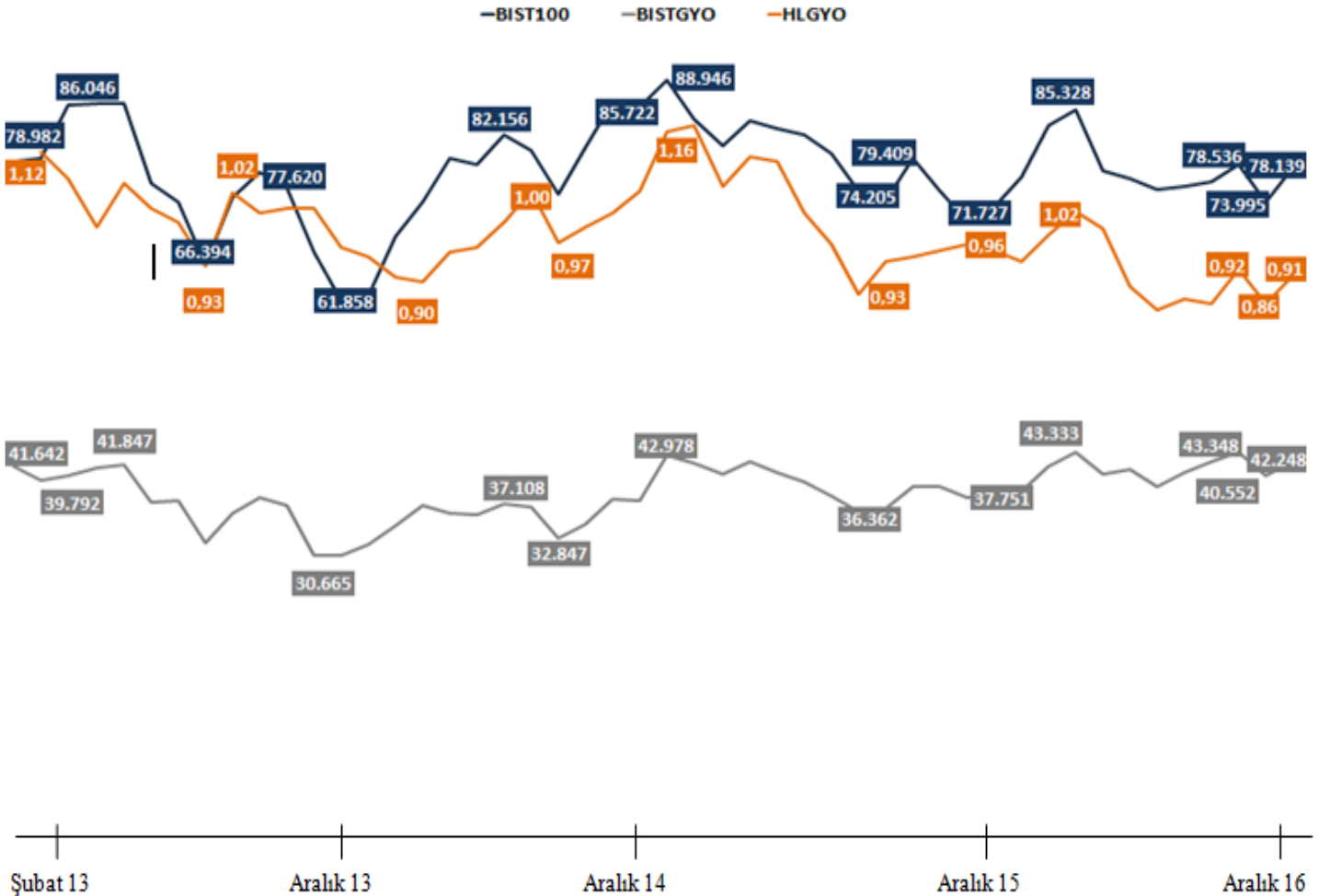
Finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)		
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	51,301,426	16,436,458		
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1,658,628,593	1,535,419,687		
<b>C</b>	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		144,909,956	71,213,238		
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>1,854,839,975</b>	<b>1,623,069,383</b>		
<b>E</b>	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	12,549,963	14,746,955		
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--		
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--		
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--		
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1,630,195,744	1,527,802,472		
	Diğer kaynaklar		212,094,268	80,519,956		
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>1,854,839,975</b>	<b>1,623,069,383</b>		
Diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)		
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--		
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	51,134,642	15,638,727		
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--		
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--		
<b>B2</b>	Anıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--		
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--		
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	--		
<b>J</b>	Gayrimenkul kredileri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	179,978,289	99,807,018		
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--		
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	--	--		
Portföy sınırlamaları		İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%89.42	%94.60
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%2.77	%1.01
<b>4</b>	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	--	--
<b>5</b>	Anıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/(a)	C2/D	Azami %10	--	--
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%11.82	%7.50
<b>8</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / TL Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%2.76	%0.96
<b>9</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--

## VI- HİSSE PERFORMANSI

Şirketimiz 22 Şubat 2013 itibarıyla halka arz edilmiş olup, paylarımızın yüzde 28’i, “HLGYO” kodu ile BIST A.Ş.’de işlem görmektedir. Hisse senedimiz *BIST TEMETTÜ*, *BIST GYO*, *BIST MALİ*, *BIST 100*, *BIST TUM* endekslerine dahildir.

Aralık 2016 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
<b>Kapanış Fiyatı</b>			<b>0,91</b>
<b>Toplam Paylar</b>	<b>790.000.000</b>		<b>718.900.000</b>
Halka Açık Toplam Paylar	221.199.919	28,00	201.291.926
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	140.749.567	17,82	128.082.106
HALKBANK’ın BIST’den aldığı Paylar	58.178.538	7,36	52.942.469
HALKGYO’nun BIST’den aldığı Paylar	22.271.814	2,82	20.267.351

Aralık 2016’da bir önceki yıla kıyasla BIST 100 endeksi %8,94 oranında artış kaydederken, GYO endeksi ise bir yıllık performansında %12 oranında yükselmiştir. Şirketimiz hisse senedi ise yıllık bazda %5,2 oranında azalarak yıl kapanışını 0,91 TL’den gerçekleştirmiştir. Şirketimiz dönem sonu itibarıyla piyasa değeri büyüklüğü açısından **720 milyon TL** ile sektörde **8. sırada** yer almaktadır.



## **VII- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **VIII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER**

- **Bağımsız Denetim Şirketi**  
Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
(KPMG International Üyesi)
- **Ekspertiz Şirketleri**  
A Artı Bir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- **Halkla İlişkiler ve Reklam Ajansı**  
M&G Reklam Hizmetleri
- **Pazarlama Danışmanlık Şirketi**  
Aremas Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.  
Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.

## 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 2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 40'dur. (31 Aralık 2015: 39)

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 3.550.000.-TL büyüklüğünde bağış işlemi gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağış tutarının 550.000.-TL'lik kısmı, 15 Temmuz gecesi gerçekleşen başarısız darbe girişimi ile hasar gören Türkiye Büyük Millet Meclisi binamızın yapım ve onarım işlemleri ile şehit ve gazi olan vatandaşlarımızın aileleri ve yakınları için başlatılan yardım kampanyalarına katkı olarak sağlanmış olup, kalan dönem içi bağış tutarı da sosyal sorumluluk projesi kapsamında Sancaktepe Belediyesi'ne yapılmıştır.

**➤ Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri**

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

**X- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda, Şirketimiz kurumsal yönetim ve kredi derecelendirme süreçleri için Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'den hizmet alınacak olup, her iki hizmet için de firma ile iki yıllık sözleşme imzalanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, 2017 yılı için, portföyümüzde mevcut bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde "A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den hizmet alınmasına, 2017 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için de "A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş." veya "Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

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

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	22.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HAL�GYO-12
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsalar dır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 646.462.575. -TL</b>

**İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	29.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HAL�GYO-13
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 249.195.000. -TL</b>
<b>HALK GYO Payı</b>	<b>%50</b>

**ERZURUM ŞEHRİSTAN KONUTLARI PROJESİ**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	28.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HAL�GYO-27
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 93.189.000. -TL</b>
<b>HALK GYO Payı</b>	<b>%50</b>

**REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	13.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-5
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	09.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	15.08.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde yer alan konut + ticari projesi
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b> (değerleme rapor tarihi itibarıyla satılmayan bağımsız bölüm için)	<b>(KDV hariç) 11.713.271. -TL</b>

**ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” KONUT PROJESİ**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	19.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-11
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde yer alan konut projesi .
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b> (değerleme rapor tarihi itibarıyla satılmayan bağımsız bölüm için)	<b>( KDV hariç) 22.090.209. -TL</b>

**BİNALAR****İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-14
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Betonarme Bina ve Arsası” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 186.636.280. -TL</b>

**İSTANBUL “PARK DEDEMAN LEVENT OTEL”**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-15
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 165.378.233. -TL</b>

**ŞEKERPINAR BİNALARI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	22.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-28
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkul
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 159.004.584. - TL</b>

**İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-16
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıççali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 49.362.000. -TL</b>

**İSTANBUL ATAKÖY BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-24
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 11.260.000 -TL</b>

**İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	14.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-18
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	09.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, işyeri binasıdır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 24.555.000 -TL</b>

**İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-22
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 18.320.000 -TL</b>

**İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-19
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 21.500.350- TL</b>

**İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-21
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (arsa emsal değeridir)</b>	<b>(KDV hariç) 11.225.000 -TL</b>

**İSTANBUL ETİLER BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-20
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 16.766.000 -TL</b>

**İSTANBUL FATİH BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-25
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 11.253.750. -TL</b>

**İSTANBUL KARAKÖY BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-17
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	09.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan 'Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı' nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Eklentileri Olan Banka" nitelikli taşınmazdır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 32.600.000 -TL</b>

**İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-26
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 8.549.250. -TL</b>

**İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-23
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m <sup>2</sup> arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 15.135.034. -TL</b>

**ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	13.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-31
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	09.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 üzerinde konumlu ve tapuda “1, 2 ve 6 bağımsız bölüm no.lu 2 adet Mesken ile 1 adet Banka Şubesi” vasfıyla kayıtlı taşınmaz
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 9.860.000 -TL</b>

**ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-32
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı “Depolu İşyeri”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 8.100.000 -TL</b>

**ANKARA KIZILAY BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	23.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-29
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	19.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul ( 51 adet bağımsız bölüm)
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 17.013.475 -TL</b>

**ANKARA BAŞKENT BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-30
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda “11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 11.854.750. -TL</b>

**İZMİR KONAK BİNASI 1**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	14.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-33
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	09.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç ) 25.130.000 -TL</b>

**İZMİR KONAK BİNASI 2**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-37
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	08.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazların
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 14.842.000. - TL</b>

**BURSA BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-34
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 13.200.000 -TL</b>



**KOCAELİ BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	14.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-35
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	09.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde “Betonarme Banka Hizmet Binası”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 11.862.000 -TL</b>

**SAKARYA ADAPAZARI BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	16.12.2016
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2016-HALKGYO-36
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	04.11.2016
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı “Arsa” vasıflı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm (bb)no.lu dükkanlar ile 23 bb no.lu büro
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 10.875.000 -TL</b>

**Ek 2****2016 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. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” ile Türk Ticaret Kanunu’nda yer alan Kurumsal Yönetime ilişkin düzenlemelerin uygulanması konusunda azami özeni göstermektedir.

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

22.02.2013 tarihinden itibaren hisselerinin %28’lik oranı Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlayan Halk GYO, bu tarihten itibaren SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer alan prensiplere uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

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

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

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

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü esas itibarıyla;

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

görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

Pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapan Yatırımcı İlişkileri, yıl içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi'nin toplantılarının tamamına iştirak etmiş, birim faaliyetleri, dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ve yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişiklikleri hakkında Komite'ye bilgi vermiş ve kurumsal yönetim uygulamalarının iyileştirilmesi 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 16 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, 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 sitesinde yayınlanmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan tüm kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

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

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

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

#### **4- Genel Kurul Toplantıları**

Genel Kurul toplanma usulü, pay sahiplerinin katılımını en üst düzeyde sağlayacak şekilde yapılır ve ayrıca toplantı tutanaklarına yazılı veya elektronik ortamda her zaman erişilebilir olması sağlanır. Genel Kurul'dan asgari 21 (yirmi bir) gün önce 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.

6 Nisan 2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 79,51'i vekaleten, yüzde 0,00002'si asaleten olmak üzere yüzde 79,51 oranında katılımı ile Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ve Şirket Genel Müdür ve diğer üst düzey yetkilileri katılım göstermiştir.

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

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2015 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 ve bir ulusal gazetede yayımlanmış ve ayrıca davet mektubu, payları borsada işlem görmeyen nama yazılı pay sahiplerine iadeli taahhütlü olarak gönderilmiştir. Bunların yanı sıra; yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve vekâletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2015 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinden, internet sitesi üzerinden ve [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresinden edinilecek şekilde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

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

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

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

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

Genel Kurul'da Şirketimiz portföyünde yer alan Şekerpınar Projesi A Blok binasının ekspertiz değerinin altında kiralanması hususu, GYO Tebliği Madde 37-1 hükmü uyarınca ortakların bilgisine sunulmuş, ayrıca Yönetim Kurulu görev değişiklikleri, sermaye artırım ve nakit kar payı dağıtım tutarları ve tarihleri de aynı toplantıda kararlaştırılmıştır.

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

## **5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları**

Şirket'in 1.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 790.000.000 toplam pay, 12.780.684,388 adet A Grubu ve 777.219.315,612 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

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

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

Şirketin hâkim hissedarı Genel Kurul Toplantısı'nda oy kullanmaktadır. Azlık payları, Şirket yönetiminde temsil edilmemektedir. Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan hissedarlara azlık hakkı tanınmasına yönelik Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamaktadır. Bununla birlikte TTK ve SPK düzenlemeleri kapsamında azlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir.

## **6- Kar Payı Hakkı**

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

Şirket Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Kar Payı Tebliği çerçevesinde revize edilerek, 2015 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 2015 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2015 yılı dağıtılabilir dönem karının yüzde 9,98'ine isabet eden 5.423.900 TL'lik kısmın nakit olarak 11.04.2016 tarihinde, yüzde 86,48'ine isabet eden 47.000.000 TL'lik kısmın ise bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına karar verilmiş, sermaye artırımı işlemi 25.05.2016 tarihinde başlamıştır.

## **7- Payların Devri**

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

## **BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **8- Şirket Bilgilendirme Politikası**

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

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

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

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

Dönem içerisinde geleceğe yönelik tahminlerin kamuya açıklanması hususunda, 2015 yılsonu faaliyet raporunda 2016 hedeflerine değinilmiş, 2016 yıl sonu faaliyet raporunda de söz konusu hedeflere ilişkin açıklamalar aynı başlık altında kamuoyu ile paylaşılmıştır.

### **9- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği**

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

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

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 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, kamuoyunun 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 çeyrekse 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, 8 adet basın bülteni yayını ve 92 adet özel durum açıklaması yapılmıştır.

### 12- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

### 13- İnsan Kaynakları Politikası

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

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

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

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

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

#### **14- Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk**

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

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

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

Şirketimiz vizyonunda, yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, buldukları 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 Üyeleri'nin tamamı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari niteliklere sahiptir. Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere

toplam 6 icracı olmayan üyeden oluşmaktadır. 2016 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamakla birlikte, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının yüzde yirmi beşten az olmamak kaydıyla hedef oranı ve zamanı belirleyen bir politika bulunmamaktadır. Bununla birlikte; ortaklarımızın, Yönetim Kurulu'na kadın üye seçebilmelerini engelleyen herhangi bir düzenleme 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. YK BAŞKANI	-	-	Nisan 2016-	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
YÜKSEL GÖRGEÇ	YÖNETİM KURULU BŞK.YRD	BANKACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ		-	-	Nisan 2016-	Bağımsız Üye
YUNUS KARAN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. BAĞIMSIZ YK ÜYESİ	-	-	Nisan 2016-	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
OSMAN BEKTAŞ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. DAİRE BAŞKANI & TÜRK P&I SİGORTA YK ÜYESİ	-	-	Nisan 2016-	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
HİLALİ YILDIRIM	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	T.HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜR DANIŞMANI DAİRE BAŞKANI / HALK BANK AD SKOPJE YÖNETİM KURULU ÜYESİ / HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	Nisan 2016-	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
YAHYA BAYRAKTAR	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	Nisan 2016-	Bağımsız Üye
ÜST YÖNETİM								
DR. FEYZULLAH YETGİN	GENEL MÜDÜR	FİNANŞÇI	-	-	-	-	Temmuz 2016	

Dönem içerisinde 6 Nisan 2016 tarihinde gerçekleşen 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, görev süresi dolan Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Dr. Ahmet YARIZ'ın yerine Sayın Hilali YILDIRIM aday gösterilmiş ve 06.04.2016 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

Sayın Dr. Feyzullah YETGİN 18 Temmuz 2016 tarihinde Genel Müdür olarak atanmıştır. Şirketimizin Genel Müdür Yardımcısı Şeref AKGÜL 31 Temmuz 2016 tarihinde görevinden istifa' en ayrılmıştır.

Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanlarına 2016 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. 2016 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

## **16- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 32 kez toplanmış ve bu toplantılarda 58 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmiştir. Yıl içerisinde yapılan toplantıların hepsi Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

<b>Komite</b>	<b>Başkan</b>	<b>Bağımsızlık Durumu</b>	<b>Üye</b>	<b>Bağımsızlık Durumu</b>
Denetimden Sorumlu Komite	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız
Kurumsal Yönetim Komitesi	Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız	Yunus KARAN Uğur GÜNEY	Bağımsız Değil Bağımsız Değil-İcracı
Ücretlendirme Komitesi	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. 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 2016 yılsonu faaliyet raporunun 1 no'lu başlığı altında yer verilmiştir.

### **18- Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

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

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

Halk GYO, yatırım stratejisi olarak gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği yaratarak, gayrimenkul seçiminde ise düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır.

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.

## 19- Şirketin Stratejik Hedefleri

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

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

## 20- Mali Haklar

Şirketin Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağlanan her türlü hak menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esasları Şirketin Ücretlendirme Politikası ile belirlenmiş olup, ilgili politika internet sitesinde 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 değildir. Dönem itibarıyla Şirketin yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağladığı mali hakların toplamı 936.620.-TL'dir.