

2018

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



HALKGYO

İÇİNDEKİLER

YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI **GENEL MÜDÜR MESAJI**

- I- ŞİRKET PROFİLİ**
- Şirket Hakkında
 - Yönetim Kurulu & Üst Yönetim
 - Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- II- 01 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**
- Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
 - Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler
 - Finansal Performans
 - 2018 Gerçekleşmeler & 2019 Hedefler
- III- 01 OCAK 2018– 31 ARALIK 2018 ŞİRKET FAALİYETLERİ**
- Portföye İlişkin Çalışmalar
 - Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar
 - Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
 - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Sürecine İlişkin Çalışmalar
 - İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler (Bağlılık Raporu)
- IV- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER**
- Gayrimenkul Tablosu
 - Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
 - Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
 - Para ve Sermaye Piyasası Araçları
 - Tamamlanan Projeler
 - Devam Eden Projeler
 - Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler
- V- HİSSE PERFORMANSI**
- VI- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**
- VII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER**
- VIII- DİĞER KONULAR**
- IX- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**
- Ek 1:** Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetler
Ek 2: Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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

Yönetim Kurulu Başkanı Değerlendirmesi



Değerli Ortaklarımız,

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

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

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

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

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

Saygılarımla,

Dr. Ahmet YARIZ
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür Değerlendirmesi



Değerli Paydaşlarımız,

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

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

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

Değerli Ortaklarımız,

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

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

Kıymetli Paydaşlarımız,

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

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

Saygılarımla,

Dr. Feyzullah YETGİN
Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

ŞİRKET PROFİLİ

Şirket Hakkında

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

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

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

VİZYON

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

MİSYON

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

STRATEJİ

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kısa Tarihçe

2010-2011

Ekim 2010

Kuruluş

Nisan 2011

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

Eylül 2011

Bakırköy arsasının portföye katılması

Aralık 2011

Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması

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

2012

Ocak 2012

Eskişehir arsasının portföye katılması

Şubat 2012

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

Nisan 2012

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

Eylül 2012

Kocaeli Şekerpınar arsasının portföye katılması

Eylül 2012

Şirketimiz Genel Müdürlüğü’nün, Şerifali bölgesine taşınması

2013

Ocak 2013

Park Dedeman Levent Otel projesine başlanması

Ocak 2013

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

Şubat 2013

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

Nisan 2013

Eskişehir Panorama Plus konut projesine başlanması

Ağustos 2013

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

Aralık 2013

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

2014

Ocak 2014

Referans Bakırköy projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Mart 2014

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

Eylül 2014

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

Ekim 2014

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

Aralık 2014

IFM projesi için ÇED kararının alınması

2015

Mart 2015

Salıpazarı Binasının otel projesine dönüştürülmesi ve Beril Otelcilik ve Turizm Şirketi’ne 20 yıllığına kiralanması

Haziran 2015

IFM projesinin inşaat yapı izin ruhsatlarının alınması

Temmuz 2015

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Eylül 2015

Panorama Plus projesinde alıcılara tapu devir işlemlerine başlanması

Kasım 2015

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

Aralık 2015

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

2016

Nisan 2016

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

Mayıs 2016

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

Haziran 2016

IFM projesinde ana yüklenici seçimi için ihale sürecine başlanması

Kasım 2016

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

Aralık 2016

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

Aralık 2016

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

2017

Ocak 2017

Salıpazarı Otel Projesi için tadilat ruhsatının alınması

Mayıs 2017

Halk Ofis Şekerpınar binasının pazarlama süreci için danışman firma seçimi

Temmuz 2017

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

Ağustos 2017

İzmir Projesi için Teknik Yapı ile Adi Ortaklık kurulması

Ekim 2017

100 milyon TL'lik ilk finansman bonusu ihracı

Kasım 2017

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

Aralık 2017

"Türkiye'nin ilk GYO Sukuk ihracı"nın gerçekleştirilmesi

2018

Mart 2018

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

Haziran 2018

Salıpazarı Otel Binasının hizmete açılması

Temmuz 2018

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

Eylül 2018

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

Eylül 2018

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

Kasım 2018

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

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

Adı-Soyadı	Görevi	Üyelik Başlangıç Tarihi	Görev Seçim Tarihi
Ahmet YARIZ	Başkan	06.09.2018	06.09.2018
Selahattin SÜLEYMANOĞLU	Başkan Vekili	09.07.2018	09.07.2018
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Üye	14.05.2012	26.04.2018
Mehmet Nihat ÖMEROĞLU	Bağımsız Üye	15.06.2017	26.04.2018
Hakan ÖZYOL	Üye	13.02.2018	26.04.2018
Mehmet TANRIVERDİ	Üye	06.09.2018	06.09.2018
Dr. Feyzullah YETGİN	Üye / Genel Müdür	18.07.2016	26.04.2018



Ahmet YARIZ
YK Başkanı



Selahattin SÜLEYMANOĞLU
YK Başkan Vekili



Yüksel GÖRGEÇ
YK Üyesi - Bağımsız

1966 yılında Elazığ'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesinden mezun oldu. Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Ana Bilim Dalı'nda yüksek lisans ve doktora yaptı. Bankacılığa Sınai Yatırım ve Kredi Bankası A.O.'da başlayan Yarız, sanayi işletmeleri ve finansal kurumlarda çalıştı. T.Vakıflar Bankası T.A.O.'nda Risk Yönetimi ve İç Denetimlerden sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Kurul Üyeliği görevlerinde bulundu. Nisan 2008 - Mart 2016 arasında T.Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunan Yarız, 13 Ağustos 2018 tarihinden itibaren yeniden T.Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş olup halen görevine devam etmektedir. Yarız, 6 Eylül 2018 tarihinden itibaren Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. Evli ve üç çocuk babasıdır.

1962 yılında Alucra Giresun'da doğdu. Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Uluslararası İlişkiler Bölümünde yüksek lisans yaptı. Adabank A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başladığı meslek hayatına 1991-2001 yılları arası T. Emlak Bankası A.Ş.'de Müfettiş, Müdür, Bölge Başmüdürü olarak devam etti. 2001 yılında Şube Müdürü olarak Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de göreve başladı. 2007 yılından itibaren Halkbank A.Ş.'de Risk Takip ve Tasfiye, Risk Yönetimi ve İç Kontrol, Operasyonel İşlemler Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenen Süleymanoğlu, 18.07.2017 tarihinden itibaren Halkbank İnsan Kaynakları ve Destek Hizmetlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. Temmuz 2018 tarihinde Halk GYO A.Ş.'ye Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan Süleymanoğlu, Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevini de üstlenmiştir.

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



Mehmet Nihat ÖMEROĞLU
YK Üyesi-Bağımsız

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



Hakan ÖZYOL
YK Üyesi

1978 yılında Sakarya doğdu. İlk, orta ve üniversite eğitimini Sakarya'da tamamlayan Özyol, Sakarya Üniversitesi mezuniyetinin akabinde Atılım Üniversitesi'nde MBA yüksek lisansını yaptı. 2000 yılında T. Halk Bankası A.Ş.'de memur olarak meslek hayatına başladı. 2010 yılında Şube Müdürü olarak görev yapmaya başlayan ve Bölge Pazarlama Müdürlüğü yapan Özyol, 2017 Ağustos ayında T.Halk Bankası A.Ş.'de Genel Müdür Danışmanı, 2018 Ocak ayından itibaren de İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir. Özyol, 2018 yılı Şubat ayında Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine atanmıştır.



Mehmet TANRIVERDİ
YK Üyesi

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



Dr. Feyzullah YETGİN
YK Üyesi – Genel Müdür

1970 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Aynı üniversitenin Çalışma Ekonomisi Bölümü'nde "Türkiye'de Leasing ve İstihdam" konulu tezi ile yüksek lisans çalışmasını tamamladı. "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Performans Değerlemesi ve Türkiye Uygulaması" konulu tezi ile Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Anabilim dalında doktorasını 2002 yılında tamamlayan YETGİN, 2012 yılında Finans Anabilim dalında Doçent unvanı aldı. 1989 yılında Kale Kimya A.Ş.'de başladığı iş hayatına farklı leasing şirketlerinde yöneticilik yaparak devam eden YETGİN

, 2003-2009 yılları arasında T.C. Başbakanlık TOKİ iştiraki Emlak Konut GYO A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Son olarak 2010-2016 yılları arasında Çalık Emlak ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan YETGİN, 18 Temmuz 2016 tarihinde de Halk GYO A.Ş. bünyesinde Genel Müdür olarak göreve başlamıştır. İş hayatına paralel olarak akademik çalışmalarda da bulunan YETGİN, 2004-2010 yılları arasında, Kadir Has Üniversitesinde Finans ve Bankacılık Yüksek Lisans programında

"Mortgage ve Seküritletasyon", 2015-2016 yıllarında Gayrimenkul MBA programında "Gayrimenkule Dayalı Finansal Enstrümanlar" dersi vermiştir. Akademik dergilerde yayınlanmış makaleleri ile Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori - Uygulama) adlı kendisinin ve Gayrimenkul Değerlemesi konulu ortak yazılmış kitapları bulunmaktadır. Daha önceden GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) Eğitim ve Yayınlardan sorumlu Başkan Yardımcılığı görevini yürüten Dr. Feyzullah YETGİN, 2017 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul sonrası GYODER Başkanlığı görevini devralmıştır. 15 Haziran 2017 tarihinden itibaren de Halk GYO A.Ş. Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

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. 2018 Ocak-Aralık hesap dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

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

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 meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

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

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

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

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

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

beyan ederim.

26.04.2018
Yüksel GÖRGEÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

26.04.2018
Mehmet Nihat ÖMEROĞLU
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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. Komitelerin çalışma esaslarına <http://www.halkgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler> linkinden ulaşılabilir. 01.01.2018-31.12.2018 döneminde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi çalışmalarını mevzuatlara ve çalışma esaslarına uygun olarak etkin ve verimli bir biçimde sürdürmüştür.

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

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

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

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

Komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeleri

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

Ücretlendirme Komitesi

Adı Soyadı	Görevi
M. Nihat ÖMEROĞLU Hakan ÖZYOL	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi 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 8 defa toplanmış olup, toplantı sonucunda Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere, 4 adet rapor düzenlemiştir.

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yönetim Kadrosu

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Dr. Feyzullah YETGİN	Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici
Erdal BEKİN	Proje Uygulama ve Geliştirme GM Yrd.	İnşaat Mühendisi
Yaşar GÖKTAŞ	Finansal Planlama ve Yönetim GM Yrd.	Bankacı
Uğur GÜNEY	Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Bankacı
Harun ŞAHİN	İç Denetim & Risk ve Uyum Müdürü	Bankacı

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları'ndan oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplamı 1.434.490.-TL'dir. (1 Ocak – 31 Aralık 2017: 1.246.448.-TL)

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Öznur Ozar'ın 14.02.2018 tarihinde istifaen görevinden ayrılması sonrası boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Hakan Özyol atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 21.05.2018 tarihinde almış olduğu karar doğrultusunda Şirketimizin;

- "Proje Geliştirme ve Uygulama" Genel Müdür Yardımcılığı pozisyonuna, Proje Geliştirme ve Uygulama'dan sorumlu Grup Başkanı olarak görev yapan Sayın Erdal Bekin,

- "Finansal Yönetim ve Planlama" Genel Müdür Yardımcılığı pozisyonuna, Mali İşler & Satış Pazarlama & İK ve İdari İşler'den sorumlu Grup Başkan Vekili olarak görev yapan Sayın Yaşar Göktaş atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Recep Süleyman Özdil'in 09.07.2018 tarihli istifası sonrası boşalan Yönetim Kurulu Üyeliği'ne, ilk yapılacak Genel Kurul onayına sunulmak üzere, Sayın Selahattin Süleymanoğlu atanmıştır. Aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Üye olarak atanan Sayın Süleymanoğlu'nun Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne seçilmesine, Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapan Sayın Yahya Bayraktar'ın ise Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmesine karar verilmiştir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Yahya Bayraktar'ın ve Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Yunus Karan'ın 06.09.2018 tarihli istifaları sonrası boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine, ilk yapılacak Genel Kurul onayına sunulmak üzere, Sayın Ahmet Yarız ve Sayın Mehmet Tanrıverdi atanmıştır. Aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Üye olarak atanan Sayın Ahmet Yarız'ın Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
858.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi
1.500.000.000.-TL

	31.12.2018			31.12.2017	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	13.557.019,176	1,58	12.956.591,734
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	603.879.347,433	70,38	577.134.085,072
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	323.773,463	0,04	309.433,865
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1,291	<0,01	1,234
Halka Açık Kısım*	B	28,00	240.239.858,637	28,00	229.599.888,095
Ödenmiş Sermaye		100,00	858.000.000,000	100,00	820.000.000,000

**Halka açık kısımda 31.12.2018 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 63.186.301,834 adet nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 24.188.878,626 adet nominal payı bulunmaktadır.*

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

SERMAYE ARTIRIMLARI						NAKİT KAR (TEMETTÜ) DAĞITIMLARI
No	Tamamlanma Tarihi	Kaynak	Oran	Eski Sermaye	Yeni Sermaye	
1	22.02.2013	Halka Arz	%38,888	477.000.000 TL	662.500,000 TL	-
2	25.06.2013	2012 yılı karından bedelsiz	%1,6813	662.500.000 TL	673.638.704 TL	-
3	09.06.2014	2013 yılı karından bedelsiz	%3,6015	673.638.704 TL	697.900.000 TL	3,0 milyon TL
4	15.06.2015	2014 yılı karından bedelsiz	%6,4622	697.900.000 TL	743.000.000 TL	5,9 milyon TL
5	27.05.2016	2015 yılı karından bedelsiz	%6,3257	743.000.000 TL	790.000.000 TL	5,4 milyon TL
6	18.08.2017	2016 yılı karından bedelsiz	%3,7975	790.000.000 TL	820.000.000 TL	3,0 milyon TL
7	22.06.2018	2017 yılı karından bedelsiz	%4,6341	820.000.000 TL	858.000.000 TL	3,8 milyon TL

Her biri 1 TL nominal değerli 858.000.000 adet toplam payın, 13.880.793,930 adedi A, 844.119.206,070 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

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

Sermayenin % 5'inden Fazlasına Sahip Ortaklar

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

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

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

1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Önemli Tebliğ Yayınları, Yönetmelik Değişiklikleri ve SPK Duyuruları

- III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ 02.01.2019 tarih ve 30643 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- III-52.3.ç sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ, 20.12.2018 tarih ve 30631 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı SPK Bülteni’nde yayımlanan Kurulun 10.01.2019 Tarih ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca yapılan Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamasının KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda:

1. Gönüllü ilkelere uyum durumunu raporlamak amacıyla URF;
 2. Mevcut kurumsal yönetim uygulamaları hakkında bilgi vermek üzere KYBF şablonları kullanılarak, yıllık olarak finansal raporların bildirim süresi içinde ve her halükarda genel kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla raporlama yapılması gerekmekte olup, anılan şablonlara faaliyet raporlarında da yer verilmesi hususu şirketlerin takdirine bırakılmıştır.
- Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği ve Bilgi Sistemleri Bağımsız Denetim Tebliği 05.01.2018 tarih 30292 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış ve yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

Amerika Merkez Bankası FED'in, 2018 yılı Aralık ayında yılın dördüncü faiz artırımını gerçekleştirmesi, Trump'ın faizlerde artışa giden FED'e yaptığı eleştiriler, Avrupa Merkez Bankası'nın, uygulamakta olduğu varlık alım programını 2018 yılı Aralık sonu itibariyle sona erdirmesi, Japonya Merkez Bankası ile İngiltere Merkez Bankası'nın yıl boyunca faiz değişikliğine gitmemesi, ABD'nin Rusya ve İran'a yaptırımlarını genişletmesi, ABD'nin Çin ürünlerine uygulamayı planladığı gümrük vergilerinin resmi olarak yürürlüğe girmesi ve akabinde yaşanan ABD-Çin ve ABD-AB ticari misillemeleri, Kore yarımadasında barışı sağlama adına Kuzey Kore ve Güney Kore'nin nükleer testleri durdurma kararı almaları, ABD'nin, İran ve P5+1 ülkeleriyle imzaladığı nükleer anlaşmadan ayrılma kararı, Kudüs'ü, İsrail'in başkenti olarak tanıması ve Gazze'de meydana gelen protestolar, İngiltere ve Rusya arasında çıkan casusluk krizi, Ermenistan'da Başbakan Sarkisyan'ın istifası ile meydana gelen karışıklıklar, küresel çapta yükselen dolar ile birlikte ABD'nin son 10 yılın en yüksek dış ticaret açığını vermesi, Katar'ın OPEC birliğinden ayrılacağını açıklaması, ABD-Meksika ve Kanada arasında imzalanan USMCA Anlaşması, Kanada-Çin arasında derinleşen kriz, müzakereleri 4 yıl süren AB-Japonya ticari anlaşmasının yürürlüğe girmesi, İran'daki krize karşı yapılan eylemler, Fransa'da sarı yelekliler olarak adlandırılan protestolar, İngiltere Parlamentosu'nun Avrupa Birliği'nden ayrılma tarihini Mart 2019 olarak belirlemesi, Suriye iç savaşı ve akabinde çoğu ülkeyi etkileyen mülteci süreci ve İdlib gelişmeleri, ABD'nin Suriye'den çekilme kararı alması, Venezüella gelişmeleri, 73. kez toplanan BM Genel Kurulu ve Arjantin'de gerçekleştirilen G-20 Zirvesi, 2018 yılı boyunca takip edilen önemli ekonomik ve siyasi gelişmeler olarak gündemde yer aldı.

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

2018'in üçüncü çeyreğinde, 2014 3. çeyreğinden bu yana en iyi performansını göstererek, geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 3,4 büyüme açıklayan ABD'nin, bu büyüme verisinde kişisel tüketim kaleminin pozitif katkıları görüldü. Haziran ayında yüzde 2,9 artış hızını yakalayan enflasyon verisi ise, yakıt fiyatlarındaki düşüşten dolayı Aralık ayında yüzde 2 hedefinin altına, yüzde 1,9 artış hızına düşerek, Ağustos 2017'den beri en düşük performansını kaydetti. İşsizlik oranı ise Eylül ayında yüzde 3,7 ile 1969'dan bu yana en düşük seviyesine gerilemesi ardından Ocak 2019'da yüzde 4'e yükseldi. Mart ayında gerçekleştirdiği toplantısında 50 baz puan faiz artırımına giden FED, Haziran, Eylül ve Aralık ayındaki toplantılarında, 25'er baz puan artışla, fonlama oranını ilk önce

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

yüzde 1,75-2,00, daha sonra yüzde 2,00-2,25 ve son olarak da yüzde 2,25-2,50 aralığına yükseltti. Aralık ayı toplantısında piyasada dikkatler beklenen faiz artırımından çok, politika yapıcılarının 2019 yılındaki sıkılaştırma temposuna ilişkin tahminlerinde değişiklik olup olmayacağı üzerinde yoğunlaşmıştı. 2018 yılında 4 artış öngörüsünü gerçekleştiren FED yetkililerinin, 2019 yılı için faiz artırım sayısı tahmini 3'ten 2'ye indi. Ocak 2019'da gerçekleştirdiği son toplantısında beklendiği gibi faizlerde değişikliğe gitmeyen FED'in mesajında, faiz artışlarında sabırlı olunacağına vurgu yapıldı.

Euro Bölgesi ise, ilk tahminlere göre, 2018 yılı son çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 1,2 oranında büyüyerek, 2018 yılını, 2014 yılından beri en zayıf seviyesinde, yüzde 1,8 büyüme ile kapadı. Ocak ayında yüzde 8,6 olan işsizlik oranını ise, Aralık ayında yüzde 7,9'a indirerek, Ekim 2008'den beri en düşük seviyeye getirmeyi başardı. Nisan ayında hizmet sektöründeki düşüşün etkisi ile enflasyon oranı yüzde 1,2'ye kadar gerilerken, Ekim ayında enerji fiyatlarındaki artışın da etkisiyle enflasyon oranını yıllık olarak yüzde 2,2'ye yükseltmeyi başaran Euro Bölgesi'nde, Ocak 2019'da ise enerji fiyatlarındaki kaybın tekrar yaşanmasıyla enflasyon artış hızı yüzde 1,4'e kadar geriledi. Belirlediği en önemli hedefi deflasyonu önlemek olan ve 2018 yılı ilk yarısında gerçekleştirdiği toplantılarında faizlerde ve varlık alımında herhangi bir değişikliğe gitmeyen Avrupa Merkez Bankası (AMB), Haziran ayında gerçekleştirdiği toplantısında, Ekim-Aralık döneminde net varlık alımını 15 milyar Euro'ya indirme ve Aralık 2018 itibariyle programı sona erdirmeye kararı aldığını açıklamıştı. Yılın geri kalanında gerçekleştirdiği toplantılarında da beklendiği gibi faizlerde değişikliğe gitmeyerek politika faizini sıfırda, mevduat faizini yüzde eksi 0.40'ta ve marjinal fonlama faizini de yüzde 0.25'te tuttu. Banka, belirttiği gibi Aralık ayında varlık alımlarına son verirken, en erken 2019 yazına kadar faizleri değiştirmeyeceği söylemini de yineledi. Ocak 2019'da gerçekleştirdiği toplantısında ise faizlerde beklendiği gibi herhangi bir değişikliğe gitmedi.

IMF, Ocak ayında yayınladığı **Dünya Ekonomik Görünüm Raporu**'nun Nisan ayındaki revizesinde, artan yatırım ve ticaret hacmi sayesinde yüzde 3,7 genişleyerek 2017 yılında, son 6 yılın en hızlı büyümesini kaydeden küresel ekonominin, bu yıl da güçlenmeyi sürdüreceğini vurgulamıştı. 2018 ve 2019 küresel büyüme beklentilerini yüzde 3,9 seviyesinde sabit tutan IMF, destekleyici finansal koşullar, olumlu piyasa güveni ve ABD'nin genişlemeci mali politikalarını büyümeyi hızlandıran etkenler olarak sıralamıştı. Kuruluş, Temmuz ayındaki revizesinde, 2018 ve 2019 için GSYH büyüme tahminlerini yüzde 3,9 olarak korurken, gelişmiş ekonomiler için 2018 GSYH büyüme tahminini 0,1 puan düşürerek yüzde 2,4'e indirmiş, 2019 büyüme tahminini ise yüzde 1,9 olarak korumuştur. Kuruluş, Ekim ayındaki revizesinde ise, küresel ekonomiye yönelik aşağı yönlü risklerin son 6 ayda gümrük tarifeleri, siyasi belirsizlikler ve yükselen piyasalardaki sermaye çıkışlarıyla yükseldiğini vurgulayarak, 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini, yüzde 3,9'dan yüzde 3,7'ye indirdiğini açıklamıştı. 2019 Ocak ayında yayınladığı son raporda ise ticaret gerilimlerinin küresel ekonomik büyüme için temel risk unsuru olmaya devam ettiği belirtilerek, küresel büyümenin Ekim ayındaki tahminlere göre 0,2 puanlık düşüşle 2019'da yüzde 3,5, 2020'de ise yüzde 0,1 puanlık azalışla yüzde 3,6 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiği kaydedildi. Raporda ayrıca, gelişmiş ekonomilere ilişkin ekonomik büyüme tahmininin 2019 için 0,1 puan

düşürülerek yüzde 2'ye çekildiği, 2020 için ise yüzde 1,7 ile sabit tutulduğu bildirilirken, gelişmekte olan ekonomilerin 2019'a ilişkin büyüme tahmininin 0,2 puanlık azalışla yüzde 4,5 seviyesine düşürüldüğü, gelecek yıl için de yüzde 4,9 ile sabit tutulduğu kaydedildi.

OECD, Mart ayında açıklanan **“Ara Dönem Ekonomik Görünüm”** raporunda ise küresel büyüme tahminini 2018 ve 2019 yılları için % 3,9'a yükseltti ve ABD'deki yeni vergi indirimleri ile harcama artışları ve Almanya'daki ek mali teşvikler, küresel büyüme beklentilerinin yukarı doğru revize edilmesinin arkasındaki temel etkenler olarak gösterildi. OECD aynı raporunda, Euro Bölgesi'nin 2018'de yüzde 2,3 ve 2019'da yüzde 2,1, ABD'nin 2018'de yüzde 2,9 ve 2019'da yüzde 2,8 büyüyeceğini öngördü. Mayıs ayında yayınladığı **“Küresel Ekonomik Görünüm”** raporunda ise, 2018 yılında küresel ekonominin yüzde 3,8, 2019 yılında ise yüzde 3,9 oranında büyüyeceği tahmininde bulunurken riskler olarak, yüksek petrol fiyatları, varlık fiyatlarında ve borç seviyelerindeki artış, gelişen piyasalardaki volatilité ve Brexit konusu sayıldı. Eylül ayı revizesinde ise, aşağı yönlü risklerin yoğunlaşmakta olduğu uyarısında bulunarak, global ekonomi için 2018 büyüme tahminini yüzde 3,8'den 3,7'ye, 2019 beklentisini yüzde 3,9'dan 3,7'ye çekti. Son olarak Kasım ayında yılın ikincisini yayımladığı **“Ekonomik Görünüm Raporu”nda** ise dünya ekonomisinin “yumuşak inişe” hazır görüldüğünü belirterek, Eylül ayında yayınlanan ara rapordaki yüzde 3,7'lik 2018 büyüme tahmini korunurken, 2019'a ilişkin büyüme tahminini 0,2 puan düşürülerek yüzde 3,5'e çekildi. Kuruluş, dünya ekonomisi için 2020 büyüme tahminini de yine yüzde 3,5 olarak açıkladı.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayınladığı **“Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu”**nun 2018 yılı Ocak ayı yayınında, hızlanan toparlanma çerçevesinde büyüme beklentilerini yukarı yönlü revize ederek, küresel ekonominin 2017'de yüzde 3, 2018'de yüzde 3,1 ve 2019'da yüzde 3,0 büyümesinin beklendiğini açıkladı. Küresel büyümenin artan yatırımlar, sanayi üretimi ve ticaret hacmi sayesinde hızlandığı vurgulanan raporda, dünya ekonomisindeki toparlanmanın 2007-2008 finansal krizinden bu yana ilk kez geniş çaplı olduğuna işaret edildi. Haziran ayında açıklanan rapora göre ise, dünya ekonomisinin bu yıl, geçen sene olduğu gibi, yüzde 3,1 oranında büyüyeceği tahmininde bulundu ve 2016'dan bu yana artış eğilimindeki yatırımlar ve ticaret hacminin zayıflamasıyla finansal şartların sıkılaşmaya devam etmesinin gelecek dönemde büyümeyi baskılayacağına işaret ederek, gelecek yıla ve 2020'ye yönelik küresel büyüme beklentilerini sırasıyla yüzde 3 ve yüzde 2,9 olarak tahmin etti. Ocak 2019'da açıklanan son rapora göre ise, 2018 sonuna ilişkin küresel büyüme tahmininin yüzde 3,1'den yüzde 3'e, 2019 için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a çekildiği bildirildi. Raporda, 2020 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahmininin yüzde 2,9'dan yüzde 2,8'e düşürüldüğü, 2021'de ise küresel büyümenin yüzde 2,8 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiği kaydedildi. Uluslararası ticaret aktivitesinin yavaşladığı, küresel ticaret gerilimlerinin arttığı ve bazı büyük gelişen ekonomilerin dikkate değer piyasa baskısı ile karşı karşıya kaldığı belirtilen raporda, gelişmiş ekonomilerin 2018 sonunda yüzde 2,2, 2019'da yüzde 2 seviyesinde büyüme kaydetmesinin beklendiği aktarıldı.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisinde; global piyasalar, kurdaki dalgalanmalar, TCMB'nin yükselen enflasyon ve kura karşı faiz ve TL ile döviz likiditesi yönetimine ilişkin adımları ve ardından gelen BDDK tedbirleri, uluslararası kredi derecelendirme kuruluşlarının not güncellemeleri, Suriyeli mülteci süreci ve konuyla ilgili olarak AB ile yürütülen görüşmeler neticesinde Türkiye'ye vaat edilen 3 milyon Euro'luk yardım paketinin onaylanması, 3 yıl aradan sonra ilk defa Ağustos ayında fazla veren cari açığın yılın kalanında da fazla vermeye devam etmesi, ABD ile karşılıklı olarak uygulanan yaptırım kararları ve kararların kaldırılması, akabinde hükümet tarafından çıkarılan destek ve önlem paketleri, Suriye ve Irak'a düzenlenen sınır ötesi hareketler, terör ile süren mücadele, 2016'daki hain darbe girişiminin ardından uygulamaya konulan OHAL döneminin sona erdirilmesi, Türk Silahlı Kuvvetleri'nin (TSK) terörü temizlemeye yönelik Afrin'e düzenlediği Zeytin Dalı Operasyonu, Türkiye Cumhurbaşkanı ve Milletvekili Genel Seçimleri ve hemen ardından açıklanan yeni sistem ile kabine, yerel seçim tarihinin 31 Mart 219 tarihinde yapılacağına belirlenmesi ve akabindeki gelişmeler, açıklanan Yeni Ekonomik Plan (YEP), devletin konut alımını destekleyen adımları ve yatırımları destekleyen teşvikleri, enflasyonla mücadele ve hızla yükselen faizlerin düşmeye başlaması önemli ekonomik ve siyasi gündem maddeleri arasında yerini aldı.

Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2017 yılını geçen seneye göre yüzde 7,4'lük büyüme ile kapatan Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk çeyreğinde geçen senenin aynı çeyreğine göre yüzde 7,4, ikinci çeyreğinde yüzde 5,2 ve üçüncü çeyreğinde ise yüzde 1,6 büyüdü. Kamu yatırımlarındaki artışa rağmen, inşaat ve hizmet sektörlerindeki düşüşler, büyümenin yavaşlamasında önemli etkenler olarak ortaya çıktı.

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

Ocak ve Mart ayı toplantılarında faizlerde herhangi bir değişikliğe gitmeyen TCMB ise Nisan ayında gerçekleştirdiği toplantısında, fiyat istikrarını desteklemek için ölçülü parasal sıkılaştırma kararı verildiğini belirtip, geç likidite penceresi (GLP) borç verme faiz oranını 75 baz puan artırarak yüzde 12.75'ten yüzde 13.50'ye yükseltti. Mayıs ayı toplantısında kurlardaki yükselişi işaret ederek, GLP'yi yüzde 13,50'tan yüzde 16,50'a yükselten Banka, Haziran ayındaki toplantısında, enflasyondaki görünüm iyileşene kadar sıkı duruşun devam edeceğini belirterek, politika faizini yüzde 16,50'tan yüzde 17,75'e, geç likidite penceresi borç verme faizini yüzde 19,50'tan yüzde 20,75'e, faiz koridorunda da 125 baz puan artışa giderek gecelik borç alma faizini yüzde 15'ten yüzde 16,25'e,

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

gecelik borç verme faiz oranını ise yüzde 18'den yüzde 19,25'e yükseltti. Temmuz ayında gerçekleştirdiği son toplantısında ise, son dönemde açıklanan verilerin, iktisadi faaliyette dengelenme eğiliminin belirginleştiğine işaret etmekte olduğunu belirterek, beklentilerin aksine, herhangi bir değişikliğe gitmedi. Eylül ayında gerçekleştirilen toplantıda ise, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları, para politikası kararlarının gecikmeli etkileri, maliye politikasının dengelenme sürecine vereceği katkı ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler yakından izlenerek ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapılabileceğini belirterek, politika faizini 6,25 puan arttırarak yüzde 24'e yükseltti. Ekim, Aralık ayları ile ve 2019 yılı Ocak ayındaki ilk toplantısında da faizlerde değişikliğe gitmeyen Banka, gerektiğinde ilave sıkılaştırma yapılacağı söylemlerini yineledi.

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

2016 Temmuz ayındaki gelişmeler sonrası Türkiye notunu Ba1, görünümünü de "negatif" olarak belirleyen **Moody's** Şubat ayında, G-20 ülkeleri için hazırladığı raporunda, hükümetin 2019 yılının Kasım ayındaki başkanlık seçimi öncesinde ekonomik büyümeyi yüksek tutmak için mali önlemleri almaya devam edeceğine dair görüşünü bildirerek, Türkiye için 2018 yılına ilişkin büyüme beklentisini yüzde 3,2'den yüzde 4,0'e, 2019 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise yüzde 3,3'den yüzde 3,5'e revize etmişti. Kuruluş, Mart ayında yaptığı açıklamada ise kurumların direncindeki süregelen kaybın ve dış şok riskinin yüksek borç ve siyasi riskler nedeniyle artmasını neden olarak göstererek, Türkiye'nin kredi notunu "Ba1"den "Ba2"ye düşürüp, not görünümünü "negatif"ten "durağan"a çevirmesinin ardından Mayıs ayında da **"Küresel Makro Görünüm: 2018-2019"** raporundaki büyüme beklentilerinde revizeye giderek, büyüme tahminlerini 2018 için yüzde 4'ten yüzde 2,5'e, 2019 için de yüzde 3,5'ten yüzde 2'ye düşürmüştü. Raporda, Türkiye'de büyümeye yönelik aşağı yönlü risklerin oldukça fazla olduğu, ülkenin kısa vadede dış kaynaklara büyük ölçüde bağlı kaldığı da kaydedilmişti. Ağustos ayında, yükselen dış fonlama riski ile beraber mali koşulların sıkılaşması ve para biriminin zayıflamasının enflasyonun yükselmesine ve büyümenin gerilemesine sebep olabileceğini ifade eden Kurum, Türkiye'nin kredi notunu "Ba2"den "Ba3"e düşürdü ve not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi. Son olarak ise Kasım ayında yayınladığı raporda, Türkiye'nin tırmanan kurumsal zorluklar ve politika belirsizliği ile karşı karşıya olduğunu kaydetti ve Türkiye'nin 2018'de yüzde 1,5 büyümesini, 2019 için ise yüzde 2 daralma yaşamasını öngördü.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu **Fitch Ratings (Fitch)** 27 Ocak 2017'de, TL'deki değer kaybı ve petrol fiyatlarının enflasyonu çift haneye itebileceğine dikkat çekerek kredi notunu "BB+" seviyesine düşürüp, not görünümünü ise "durağan" olarak belirlemesinin ardından, Mart ayında yayınladığı "Küresel Ekonomik Görünüm" Raporu'nda, 2017 yılında uygulanan teşviklerin etkisi ile güçlü bir büyüme gösteren Türk ekonomisinin, 2018 yılında daha yavaş bir büyüme ortaya koymasını beklediğini, ancak 2019'da büyümenin yeniden toparlanacağını öngördüklerini belirterek, 2018 için büyüme

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

tahminini yüzde 4,1 ve 2019 için yüzde 4,7 olarak belirlemişti. Daha sonradan Haziran ayında yayımladığı, Türkiye’de son dönemde döviz kurunda görülen baskının ve faiz artışlarının iç talep üzerinde olumsuz etki oluşturabileceği belirtilen **"Küresel Ekonomik Görünüm"** raporunda, Türkiye’nin 2018 sonunda yüzde 4,5, 2019 sonunda yüzde 3,6, 2020 yılında ise yüzde 4,8 seviyesinde büyüme kaydetmesinin beklendiği belirtilmişti. Bu kararının ardından kuruluş Temmuz ayında, enflasyondaki sıçrama ve cari açığındaki artış nedeniyle makro ekonomik istikrar üzerindeki aşağı yönlü risklerin kuvvetlendiğini vurgulayarak, Türkiye'nin kredi notunu “BB+”dan “BB”ye düşürdü, görünümü ise "durağan"dan "negatif"e çevirdi. Kurum Eylül ayında yayınladığı revize raporunda ise, yaptırım kararları ardından Türkiye ekonomisinin büyüme tahminlerini 2018 için yüzde 3,8’e, 2019 için yüzde 1,2’ye ve 2020 için yüzde 3,9’a düşürdü. Türkiye ekonomisi için 2018 yılı GSYH büyüme tahminini Kasım ayı raporunda yüzde 3,8’den yüzde 3,5’e indiren Fitch, Aralık ayında ise 2019 için beklentisini yüzde 1,2’den 0,6’ya ve 2020 tahminini yüzde 3,9’dan yüzde 3,1’e düşürdü. Raporda düşüşlerin nedenleri olarak ise uzun bir süre devam edecek trendin altında büyüme ve yüksek enflasyon gösterildi.

Diğer bir uluslararası derecelendirme kuruluşu olan **Standart&Poor’s (S&P)** ise 2 Mayıs’ta, Türkiye'nin yabancı para cinsinden kredi notunu "BB"den "BB-"ye, yerli para cinsinden notunu "BB+"dan "BB"ye düşürürken, görünümünü "durağan" olarak belirledi. Aralık ayında yayınladığı Türkiye raporunda ise, ülke ekonomisinin 2019’da daralacağını, 2020 yılında ise yüzde 3-4 seviyelerinde ılımlı bir büyüme hızı yakalanabileceğini öngördü.

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

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

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2018 yılı üçüncü çeyrekte yüzde 5,3 oranında küçüldü. Sektör genel olarak en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti. Sektörde süre gelen kampanyaların yanı sıra, bu dönem içerisinde “100 Günlük Eylem Planı”, İmar Barışı düzenlemeleri, kiralarda TL dönemine geçilmesi ve Gayrimenkul Borsası’nın kurulacak olması da sektör tarafından yakından takip edildi.

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

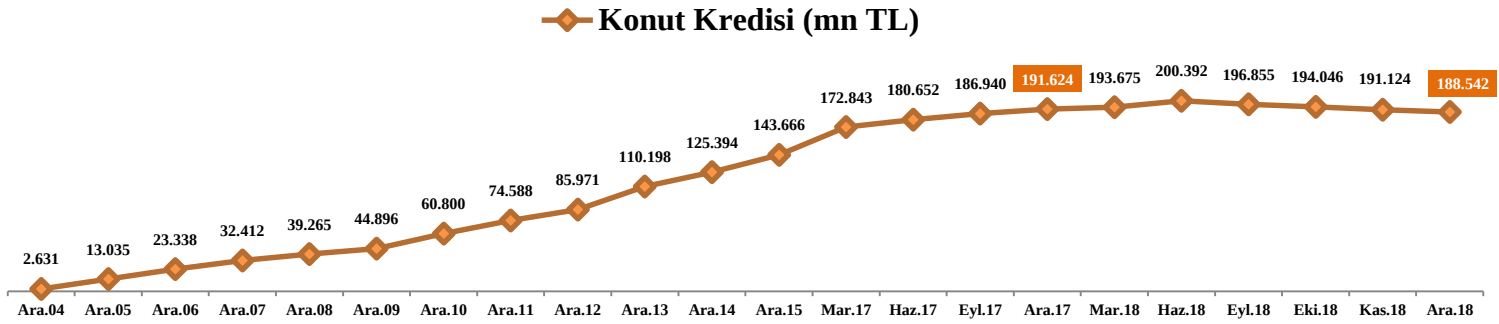
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

2018 Ocak-Eylül döneminde **Yapı Ruhsatı** verilen yapıların yüzölçümü yüzde 55,1 oranında azalış gösterdi. Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m² iken; bunun 54,9 milyon m²'si konut, 31,3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

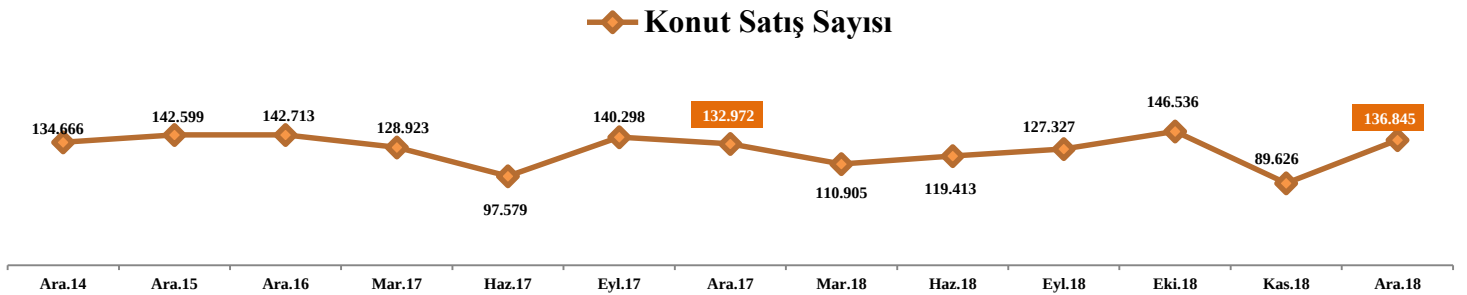
2018 Ocak-Eylül döneminde **Yapı Kullanım İzni** verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 1,6 oranında arttı. Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken; bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

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



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



Konut Fiyat Endeksi ise Kasım itibarıyla 275,50 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2018 yılı Kasım ayında 2.315,17 TL/m² olarak yansıdı.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Finansal Performans

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Toplam Hasılat	319.158.974	82.240.682
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	252.924.725	23.934.707
<i>Kira Gelirleri</i>	61.000.045	51.029.060
<i>Finansal Gelirler</i>	5.234.204	7.276.915
Satışların Maliyeti	(203.170.190)	(15.812.566)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	(196.897.381)	(13.036.019)
<i>Diğer Maliyetler</i>	(6.272.809)	(2.776.547)
Brüt Kar	115.988.784	66.428.116
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	(12.811.718)	(11.584.483)
<i>Satış – Pazarlama Giderleri</i>	(4.671.801)	(3.421.687)
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	6.316.561	2.932.688
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	(1.861.940)	(4.426.514)
Faaliyet Karı	102.959.886	49.928.120
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı</i>	306.881.143	207.300.100
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	409.841.029	257.228.220
<i>Finansal Giderler</i>	(15.039.947)	(5.119.449)
Vergi Öncesi Dönem Karı	394.801.082	252.108.771
Net Dönem Karı	394.801.082	252.108.771

Bilanço Verileri (TL)	31.12.2018	31.12.2017
<i>Aktifler</i>	2.626.879.485	2.376.933.740
<i>Özkaynaklar</i>	2.275.075.016	1.879.401.652
<i>Toplam Finansal Borç</i>	314.624.202	226.914.420

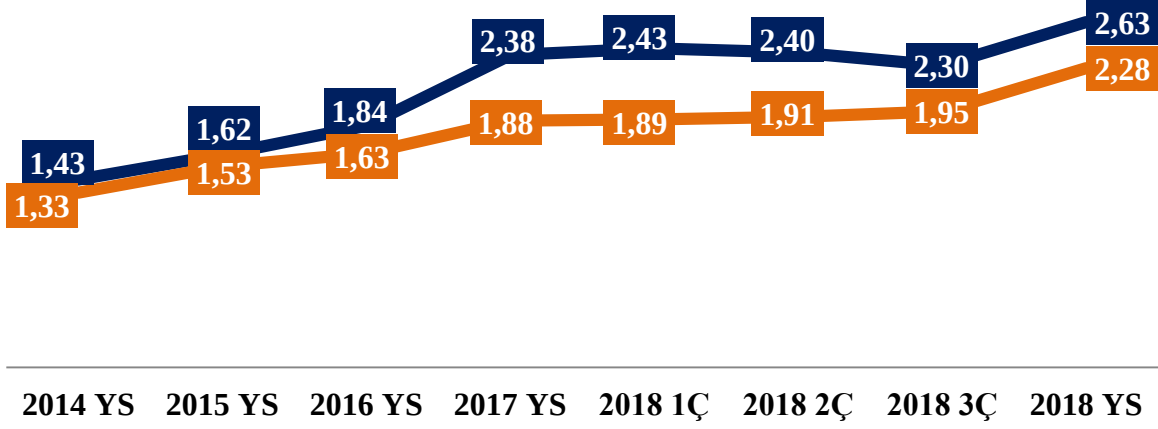
Temel Rasyolar	31.12.2018	31.12.2017
<i>Finansal Borç / Özkaynaklar</i>	%13,8	%12,0
<i>Özkaynaklar / Aktif Toplamı</i>	%86,6	%79,1
<i>Ortalama Aktif Karlılık</i>	%15,8	%11,9
<i>Ortalama Özkaynak Karlılığı</i>	%19,0	%14,4

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Aktif
Büyüklik

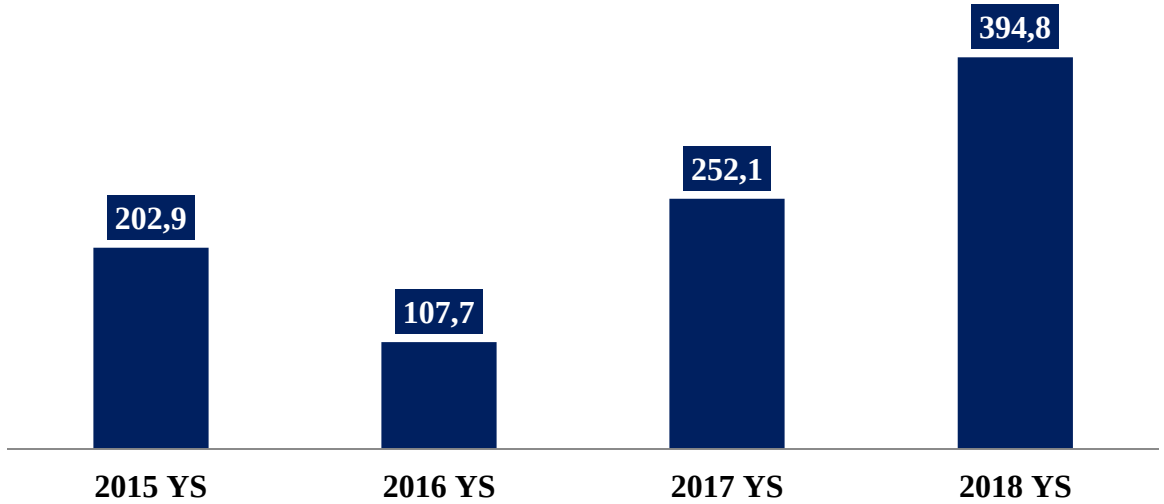
Özkaynak
Büyükliği

Milyar TL



Net Kar

Bin TL



2018 Gerçekleşmeler & 2019 Hedefler

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

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

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

İnşaat süreçleri 2015 yılında tamamlanmış olan ve aynı yıl A Blok kısmı 10 yıllığına kiralaran Şirketimiz “Şekerpınar Projesi”nin, B Blok kısmı olan “Halk Ofis Şekerpınar” binasının pazarlama süreci devam etmektedir.

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

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

Saygılarımızla,

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

01 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 ŞİRKET FAALİYETLERİ

Portföye İlişkin Çalışmalar

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

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

Şirketimiz ana ortağı T.Halk Bankası A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve Şirketimizin "Salıpazarı Otel Projesi"ne bitişik konumda yer alan, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Paşa Mahallesi, 138 Pafta 57 Ada 15 numaralı, 235,50 m2'lik parsel, T.Halk Bankası A.Ş.'nin düzenlediği e-ihale süreci sonunda, 4.885.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Şirketimizin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında, Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş.' ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir.

Halkbank Genel Müdürlük binası olarak kullanılan "Ataşehir Finans Kule" binamızın Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralama süresi, 01.04.2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, aylık 1.350.000.-TL+KDV kira bedeli üzerinden, yeni bir kira sözleşmesi imzalanarak 1 yıl daha uzatılmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihale edilen İzmir Konak Alsancak merkezli arsa üzerinde Teknik Yapı – Halk GYO ortaklığı ile toplam 2 parsel üzerinde hayata geçecek olan Evora İzmir projesinin, 451 bağımsız bölüm inşası gerçekleşecek olan 1 nolu ve 321 bağımsız bölüm inşası gerçekleşecek olan 2 nolu parsellerinin inşaat ruhsatı alınmış ve projede ön talep toplama süreci başlatılmıştır.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yılsonu değerlendirme süreçleri tamamlanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Finansal Yapıya İlişkin Çalışmalar

Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

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

İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu (TRFHLGY31810)	100.000.000	TL	06.10.2017	30.03.2018	Yıllık Basit / %14,10 Yıllık Bileşik / %14,62	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLGY91814)	80.000.000	TL	30.03.2018	19.09.2018	Yıllık Basit / %14,85 Yıllık Bileşik / %15,43	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLGY91813)	50.000.000	TL	19.09.2018	21.12.2018	Yıllık Basit / %28,50 Yıllık Bileşik / %31,67	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA31816)	100.000.000	TL	19.12.2017	16.03.2018	Dönemsel Getiri / %3,1582 Yıllık Basit Getiri / %13,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61821)	100.000.000	TL	16.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,5244 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61839)	25.000.000	TL	23.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,2674 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1831)	125.000.000	TL	19.09.2018	19.12.2018	Dönemsel Getiri / %6,7315 Yıllık Basit Getiri / %27,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA11925)	75.000.000	TL	12.10.2018	22.01.2019	Dönemsel Getiri / %7,6850 Yıllık Basit Getiri / %27,50	Nitelikli Yatırımcı

3. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

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

Şirketimizin güçlü özkaynak yapısı ve kredibilitesinin derecelendirilmesi süreçleri için hizmet alınan Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. 23.07.2018 tarihinde yaptığı gözden geçirme sonucunda, Şirketimizi **"yatırım yapılabilir"** kategori içerisinde değerlendirerek **Uzun Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) AA-, Kısa Vadeli Ulusal Notumuzu (TR) A1+**, görünümelerini ise **"Stabil"** olarak teyit etmiştir.

Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulumuzun 03.04.2018 tarihli kararı ile Şirketimizin 2017 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 26 Nisan 2018 Perşembe günü saat 14:30'da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 25/04/2018 tarih ve 33876650 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde %79,45 katılım oranı ile yapılmıştır.

İlgili Genel Kurul kararları ise 11.05.2018 tarihinde tescil edilmiş, 17.05.2018-9580 tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Toplantıda;

- 2017 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kararı onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 3.800.000.-TL ortaklarımıza 30.04.2018 tarihinde dağıtılmıştır.

- 26.04.2018 tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 38.000.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılması kararı alınmıştır ve Sermaye Piyasası Kurulu'na 21.05.2018 tarihinde sermaye artırım başvurusu yapılmıştır. Sermaye artırım ve artırım neticesinde revize edilecek Esas Sözleşmenin 8. Madde tadil başvurusu 7.06.2018/25-707 tarih ve sayılı Kurul kararı ile onaylanmış, bedelsiz sermaye artırım işlemlerine 20.06.2018 tarihi itibarıyla başlanmıştır.

- Yeni sermaye bilgisi içeren Şirket Esas Sözleşmesi 21.06.2018 tarihine tescil edilmiş ve 27.06.2018 tarih / 9608 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Kurumsal Yönetim Çalışmaları

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

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin Şirketimize ilişkin yürüttüğü derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizin 2017 yılında "92,35" olarak belirlenen kurumsal yönetim derecelendirme notu "92,74" olarak teyit edilmiştir. Şirketimizin, 4 ana bölümden aldığı notlar: Pay Sahipleri 94,71, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık 93,93, Menfaat Sahipleri 94,36, Yönetim Kurulu 89,80 şeklindedir.

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

İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

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

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

şeklindedir.

Şirketimizin faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetlerimiz kapsamında ilişkili taraflardan 2018 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 40.667.124.-TL’dir. 31 Aralık 2018 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.’de yer alan hesaplarımızda 28.761.594.-TL tutarında nakit ve nakit benzeri bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönem sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.’den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 29.986.226.-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2018 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara 01.01.2018 – 31.12.2018 dönemi bağımsız denetim raporumuzun 4 no.lu “İlişkili Taraf Açıklamaları” başlıklı dipnotunda yer verilmiştir.

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

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

denilmektedir.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

01.01.2018-31.12.2018 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

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

HUKUKİ İŞLEMLER

1. Hakim ve Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

31 Aralık 2018	
Bankalar	
Halk Bank A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	629.156
Halk Bank A.Ş. (Vadeli Mevduat)	28.121.306
Halk Bank A.Ş. (Pos Hesabı)	11.132
Toplam	28.761.594
İlişkili taraflara Diğer Alacaklar	
Halk Bank A.Ş.	627
Toplam	627
Peşin ödenmiş giderler	
Halk Sigorta A.Ş.	294.318
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	4.111
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar	
Halk Bank A.Ş.	4.885.000
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	33.456.558
Halk Varlık Kiralama A.Ş.	23.757.071
Halk Yatırım A.Ş.	365.000
İlişkili Taraflara Ödenen Kredi Katkı Payları	
Halk Bank A.Ş.	134.066
Toplam	62.896.124

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Finansal borçlanmalar

Halk Bank A.Ş. –Kısa Vadeli	25.955.799
Halk Bank A.Ş. –Uzun Vadeli	4.030.427
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Kısa Vadeli	11.405.834
Halk Finansal Kiralama A.Ş. – Uzun Vadeli	12.593.519
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	250.839.562
Toplam	304.825.141

İlişkili taraflara ticari borçlar

Halk Sigorta A.Ş.	74.537
Halk Bank A.Ş.	4.541
Toplam	416.723

İlişkili Taraflardan Gelirler

31 Aralık 2018

Kira gelirleri

Halk Bank A.Ş.	40.607.422
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	59.702
Toplam	40.667.124

Faiz gelirleri

Halk Bank A.Ş. Vadeli Mevduat Faiz Geliri	5.440.630
Toplam	5.440.630

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

İlişkili Taraf Giderleri

Giderler

31 Aralık 2018

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Halk Sigorta A.Ş.	(1.358.380)
Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	(16.971)

İlişkili taraflara ödenen faiz ve getiri giderleri

Halk Bank A.Ş.	(5.969.724)
Halk Varlık Yönetim A.Ş.	(969.107)
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	(5.352.871)

İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri

Halkbank A.Ş.	(256.188)
---------------	-----------

Toplam

(13.923.241)

1.1 Hakim Şirketin Taraf Olduğu İşlemler

1.1.1 Gelirler

a) Kira Gelirleri

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

b) Faiz Gelirleri

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

1.1.2 Giderler

a) Banka Faiz Giderleri

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

b) Banka İşlemleri Giderleri

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

c) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar

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

1.1.3 Finansman Tutarları

Şirketimizin 31.12.2018 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 29.986.226.-TL tutarında kredisi bulunmaktadır. Kullanılan kredilerin 22.557.972.-TL'si, şirketin İzmir Evora Projesi için kullanmış olduğu kısa vadeli rotatif kredilerden ve şirketin 2011 yılında kullanmış olduğu aylık eşit taksitli kredinin yıl sonu bakiyesinden oluşmaktadır. Aylık eşit taksitli kredinin 31.12.2018 tarihi itibarıyla kalan tutarı 7.428.253.-TL olup, 3.397.826.-TL'si kısa vadeli, 4.030.427.-TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 2018 yılında 5.969.724.-TL finansman gideri oluşmuş olup, bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

1.2 Bağlı Şirketlerce Yapılan İşlemler

1.2.1 Gelirler

Kira Gelirleri

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

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

1.2.2 Giderler

a) Sigorta Giderleri

Halk Sigorta A.Ş.

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

Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.

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

b) Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Tutarlar

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

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

Halk Finansal Kiralama A.Ş.

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

c) Finansman Tutarları

Halk Varlık Kiralama A.Ş.

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

Halk Finansal Kiralama A.Ş.

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

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

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

SONUÇ

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Gayrimenkul Tablosu

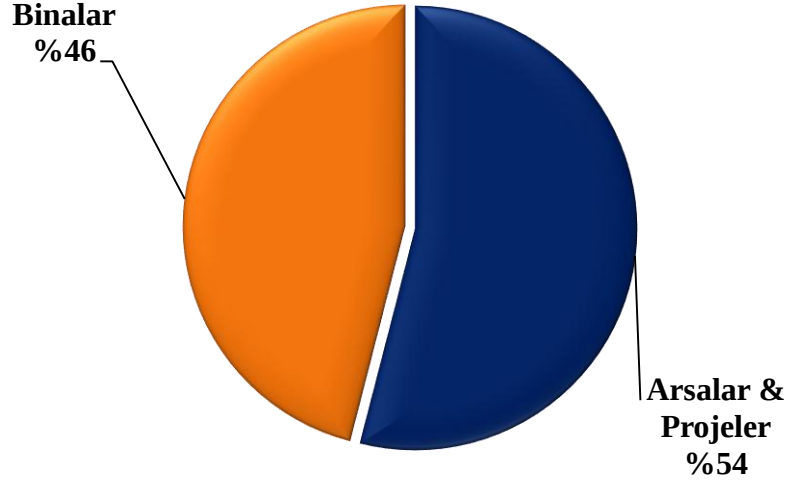
GAYRİMENKULLER	Portföye Alış Tarihi	*Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
ARSALAR & PROJELER		
Salıpazarı Arsası	26.01.2018	7.286.000
İUFM “Halk Ofis Kuleleri” Projesi	28.10.2010	¹ 1.158.995.000
İzmir Evora Projesi	25.08.2017	³ 550.000.000
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	16.10.2014	² 87.061.398
Erzurum Şehristan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

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

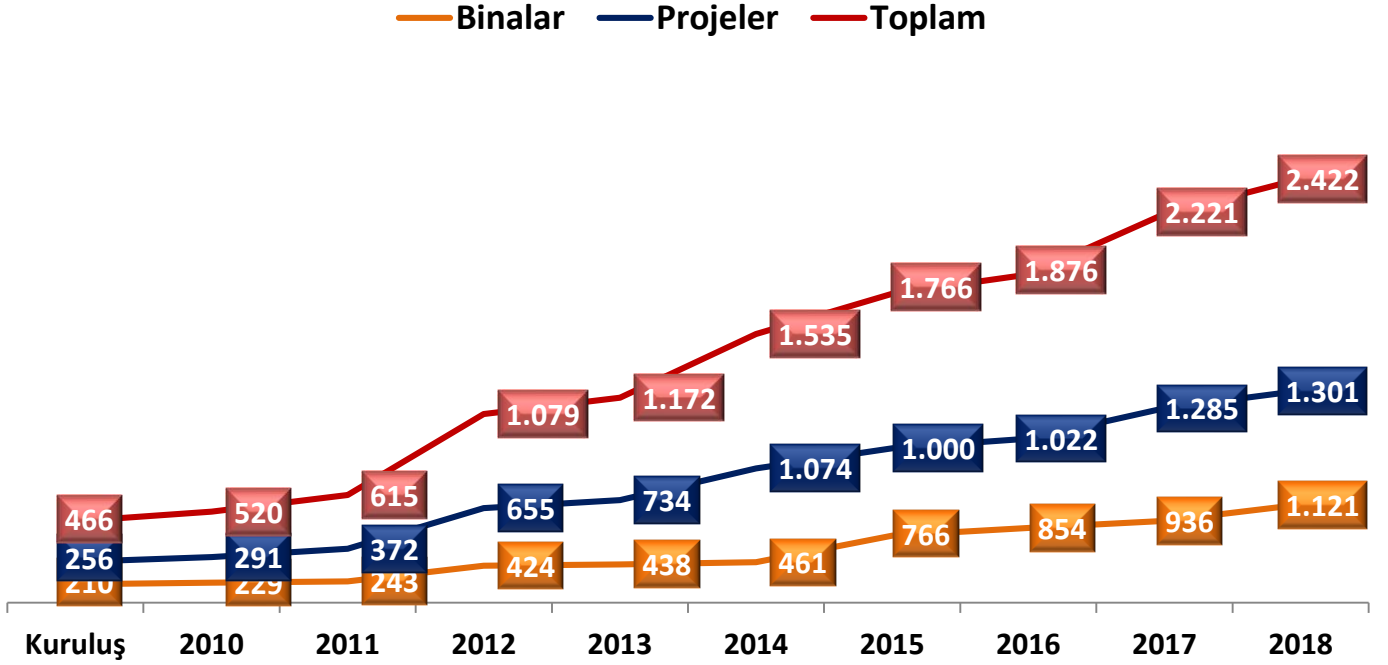
2- 31.12.2018 itibarıyla projelerdeki satılmayan bağımsız bölümlerin toplam ekspertiz değerlerinin Halk GYO payıdır.

3- Projenin ihale bedeli olan 1,7 milyar TL üzerinden Şirketimiz payına düşen satış değeridir. Portföy toplamına dahil edilmemiş olup, bilgi amaçlı yazılmıştır. (%65 Adi Ortaklık payının %50’si Halk GYO payı olarak hesaplanmıştır.)

Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



Gayrimenkul Değerleri (TL)



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	KİRACI	KULLANIM AMACI	OCAK-ARALIK KİRA GELİRİ (TL)
Ataşehir Halkbank Finans Kule	Halkbank	Genel Müdürlük	15.750.000
Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel	14.175.000
Şekerpınar Bankacılık Merkezi	Halkbank	Bankacılık Merkezi	6.677.948
Salıpazarı Otel Binası	Sapaz Otelcilik	Otel	5.622.266
Bakırköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.681.194
Kızılay Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.620.060
Konak Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	1.604.776
Beşiktaş Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.528.358
Beyoğlu Binası	Halkbank Hazine Müşterilerliği*	Banka Şubesi Ofis	1.415.812
Başkent Binası	Halkbank Ceda Ltd.Şti.	Banka Şubesi Otel	1.290.107
Etiler Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.192.120
Şişli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.176.836
Bursa Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.127.929
Konak Binası 2	Halkbank Halk Emeklilik	Banka ve İştirak Şubesi	1.069.923
Kocaeli Binası	Halkbank	Banka Şubesi	1.069.851
Ataköy Binası	Halkbank	Banka Şubesi	943.761
Bahçelievler Binası 1	Halkbank	Banka Şubesi	851.296
Adapazarı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	769.203
Fatih Binası	Halkbank	Banka Şubesi	764.179
Nişantaşı Binası	Halkbank	Banka Şubesi	641.911
Panorama Plus B12 Dairesi	**Gerçek Kişi	Mülk	19.250
Panorama Plus B13 Dairesi	**Gerçek Kişi	Mülk	8.265
Halk Ofis Şekerpınar	-	Pazarlama Sürecinde	-
Karaköy Binası	-	Pazarlama Sürecinde	-
Bahçelievler Binası 2	-	Pazarlama Sürecinde	-
Caddebostan Binası	-	Kentsel Dönüşüm Sürecinde	-
TOPLAM			61.000.045

* Şirketimizin T.C. Hazine Müsteşarlığı ile olan kira sözleşmesi 1 Nisan 2018 itibarıyla sona ermiştir.

** Panorama Plus projesi B Blok 12 nolu dairenin kira sözleşmesi 1 Haziran 2018 tarihinde imzalanmış olup kira tutarı 7 aylıktır. Panorama Plus projesi B Blok 13 nolu dairenin kira sözleşmesi 1 Ekim 2018 tarihinde imzalanmış olup kira tutarı 3 aylıktır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler

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

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

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

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

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

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bankadaki nakit	28.814.246	123.138.273
Vadesiz mevduatlar(*)	691.954	623.757
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	28.122.292	122.514.516
Beklenen zarar karşılığı (-)	(346)	-
Diğer hazır değerler(**)	11.132	7.000
<i>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>28.825.032</i>	<i>123.145.273</i>
Eksi: Nakit ve nakde eşdeğer varlıklar faiz reeskontları	(223.504)	(524.510)
<i>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</i>	<i>28.601.528</i>	<i>122.620.763</i>

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

(**)31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Erzurum Şehristan ve Bizimtepe Aydos Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2018	Tutar	Faiz oranı	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	19.444	%21,00	02/01/2019
TL	1.062	%2,00	02/01/2019
TL	21.126	%19,50	02/01/2019
TL	550.000	%22,00	02/01/2019
TL	20.152.876	%23,25	22/01/2019
TL	5.208.111	%22,00	30/01/2019
EUR	2.169.673	%3,75	02/01/2019
	28.122.292		

Tamamlanan Projeler

Park Dedeman Levent Otel



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

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

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

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

İstanbul “Referans Bakırköy”



İli

İlçesi

Son Ekspertiz Değeri

(31.12.2018 itibarıyla Halk GYO'ya ait satılmayan bağımsız bölümlerin toplam değeridir.)

: İstanbul

: Bakırköy

: 1,7 milyon TL

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

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

Eskişehir “Panorama Plus”



İli

: Eskişehir

İlçesi

: Odunpazarı

Son Ekspertiz Değeri

: 6,9 milyon TL

(31.12.2018 itibarıyla satılmayan 11 adet bağımsız bölümün toplam değeridir)

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m² büyüklüğündeki arsamız üzerinde hayata geçirilen proje; 97 konut ve 5 ticari ünite ile birlikte 102 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2013 yılı Kasım ayında inşaat ve satış süreci başlayan proje 2015 yılında tamamlanmıştır. Satışları devam eden projenin 31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirketimiz portföyünde satılmayan toplam 11 bağımsız bölüm kalmıştır.

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

Kocaeli Şekerpınar Projesi



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

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

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

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

İstanbul “Bizimtepe Aydos”



İli

: İstanbul

İlçesi

: Sancaktepe

Ekspertiz Değeri

: 87 milyon TL

(31.12.2018 itibarıyla projede satılmamış 312 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)

Yüklenici Firma

: Haldız İnşaat A.Ş.

İnşaat Başlama Tarihi

: Kasım 2015

Proje Bitiş Tarihi

: Mayıs 2018

Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı

: 1037 Konut + 47 Ticari

Satılan Ünite Sayısı

: 773 Konut

(31.12.2018 itibarıyla)

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

“Mutluluk evinizden başlar” sloganıyla, yaklaşık 95 bin m²'lik bir arsa alanı üzerinde yükselen proje %90 peyzaj alanına sahiptir. 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konut ve 47 ticari ünitelerden oluşan proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiterenler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.

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

Erzurum “Şehristan Konutları”



İli

: Erzurum

İlçesi

: Yakutiye

Tüm Proje Ekspertiz Değeri

: 39,4 milyon TL

(31.12.2018 itibariyle projede satılmamış 236 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerinin %50'lik Halk GYO payıdır.)

Yüklenici Firma

: Er Konut İnşaat A.Ş.

İnşaat Başlama Tarihi

: Mayıs 2016

Proje Bitiş Tarihi

: Mayıs 2018

Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı

: 632 Konut + 13 Ticari

Satılan Ünite Sayısı

: 403 Konut + 6 Ticari

(31.12.2018 itibariyle)

Erzurum ili Yakutiye ilçesinde yer alan ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki Er Konut İnşaat'ın maliki bulunduğu arsa, konut projesi geliştirmek üzere 2016 yılı Nisan ayında portföye dahil edilmiştir. Er Konut İnşaat ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı Halk GYO - Er Konut Adi Ortaklığı üzerinden hayata geçen projede, 23.734 m²'lik arsa üzerinde, 3 farklı tipte 13'er katlı 13 blok ve toplamda 632 daire ile 13 adet ticari ünite yer almaktadır.

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

Salıpazarı Otel



Eski Hali



Yeni Hali

İli

: İstanbul

İlçesi

: Beyoğlu - Salıpazarı

Bina Proje Değeri

: 81,1 milyon TL

(31.12.2018 itibarıyla projenin bağımsız denetim raporunda yazan gerçeğe uygun değeridir.)

Kira Süreci

: 20 yıl

Açılış Tarihi

: 2018

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

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

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

Devam Eden Projeler

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi “Halk GYO Ofis Kuleleri” Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Yüklenici Firma	:	YDA İnşaat A.Ş.
İnşaat Başlama Tarihi	:	Aralık 2016
Planlanan Bitiş Tarihi	:	Aralık 2019
İnşaat Tamamlanma Oranı	:	%28
İnşaat Alanı	:	425.000 m2
Proje Değeri	:	1.559 milyar TL
(31.12.2018 itibarıyla projenin maliyet değeridir.)		

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

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

Evora İzmir Projesi



İli	: İzmir
İlçesi	: Alsancak
Arsa Büyüklüğü	: 47.070 m2
Proje Kapsamı	: Konut+Ticari+Turizm
Proje Hasılat Büyüklüğü	: 1,7 milyar TL

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

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

Konut, ticaret, park, kültür ve turizm fonksiyonlarını bir arada barındıran karma bir yapıda tasarlanan EVORA İZMİR projesi, her yıl gerçekleştirilen SOTCA (Sign of the City Awards) organizasyonunun 2018 etabında “En İyi Mimari Tasarım” ödülünü kazanmıştır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.825.032	123.145.273
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.391.793.833	2.080.389.207
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		206.260.620	173.399.260
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.626.879.485	2.376.933.740
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	290.545.287	226.914.420
F	Diğer finansal yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	24.078.915	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.275.075.016	1.879.401.652
	Diğer kaynaklar		37.180.267	270.617.668
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.626.879.485	2.376.933.740
	Diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.814.246	123.138.273
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrimenkul krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	219.069.644	283.396.956
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri III-48.1. sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

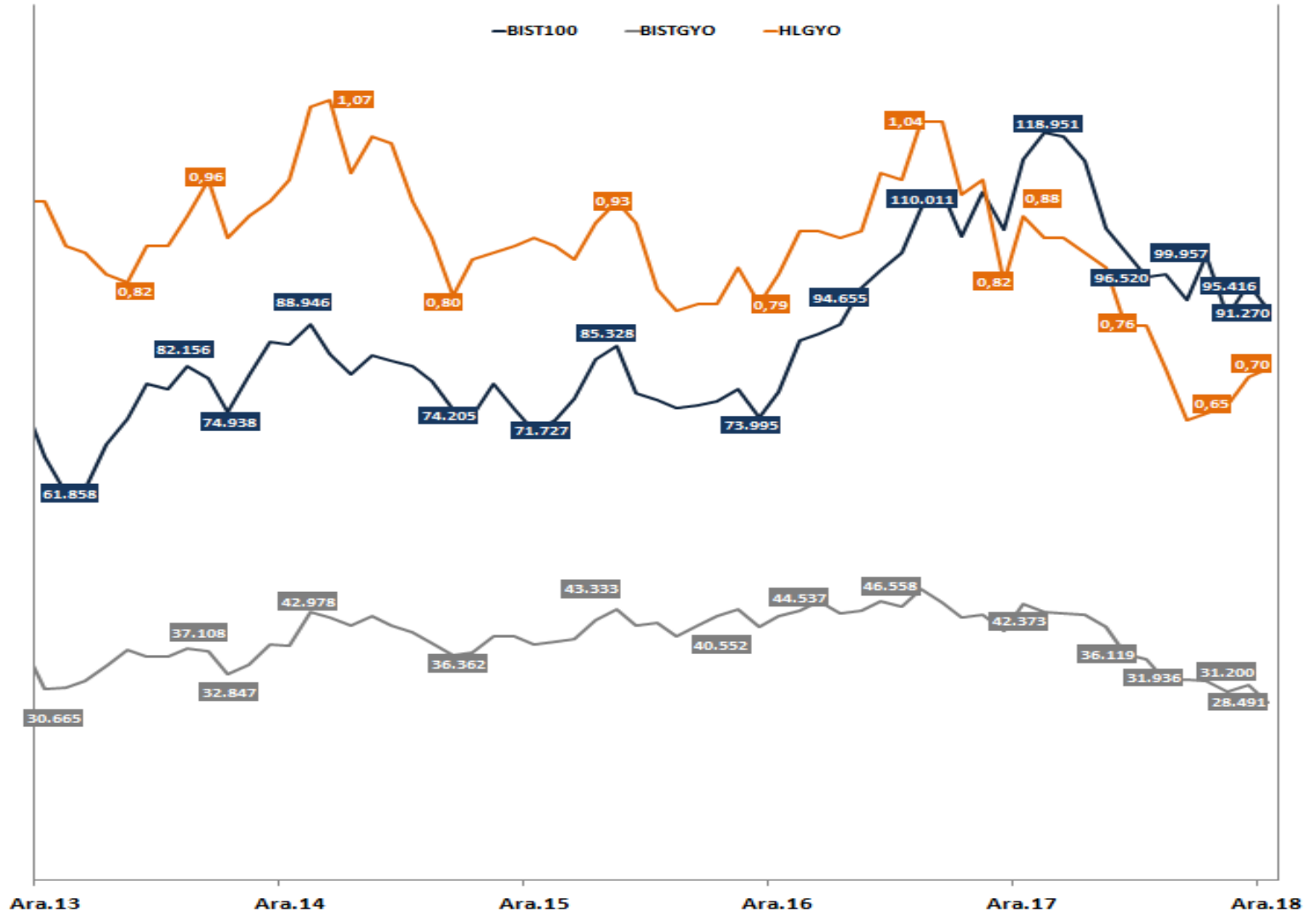
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	91,05%	87,52%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	1,10%	5,18%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	23,46%	27,15%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	1,10%	5,18%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri: III-48.1. Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	--	--

HİSSE PERFORMANSI

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

	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Aralık 2018 İtibariyle			
Kapanış Fiyatı			0,70
Toplam Paylar	858.000.000		600.600.000
Halka Açık Toplam Paylar	240.239.859	28,00	168.167.901
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	152.864.678	17,82	107.005.275
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	63.186.302	7,36	44.230.411
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	24.188.879	2,82	16.932.215

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



RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2018 YILINDA HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

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

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

DİĞER KONULAR

İnsan Kaynakları

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

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

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

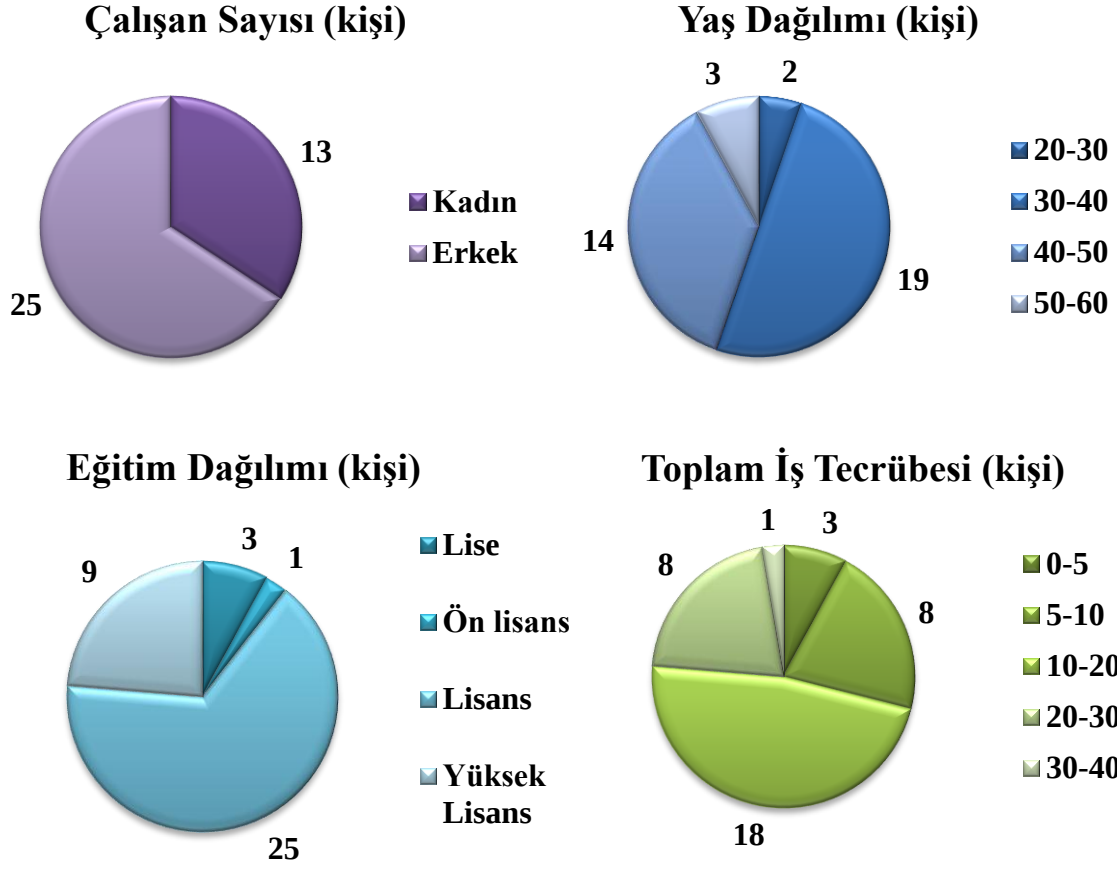
Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır.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

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

Organizasyon Yapısı ve Çalışan Profili

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

Şirketimizin organizasyon yapısı ve çalışan profili aşağıdaki gibidir:



Çalışanlara Tanınan Sosyal Haklar

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

Eğitim

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

Seçme ve Yerleştirme Süreci

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

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

İşe Alım Genel Şartları

Şirketimizde göreve başlayacak personelin aşağıda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir;

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

Aday Temini

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

Kariyer Planlama

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

Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde herhangi bir bağış ve yardım ödemesi olmamıştır.

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

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

Şirket Aleyhinde Açılan / Devam Eden Davalar

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

HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN OLAYLAR

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

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

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

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

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

Ek 1:
Varlıklara İlişkin 2018 Yılı Sonu Değerleme Raporu Özetleri

ARSALAR & PROJELER

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ
“HALK OFİS KULELERİ”

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-29
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalar ve proje
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 1.158.995.000. -TL

İSTANBUL “BİZİMTEPE AYDOS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-25
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 36 parselde yer alan 95.221,84 m ² büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alan konut projesi.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (482 adet konut ve 47 adet ticari ünite için)	(KDV hariç) 285.987.149-TL
Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 142.993.574.-TL

ERZURUM ŞEHİRİSTAN KONUTLARI PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	31.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-12
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Erzurum İli Yakutiye İlçesi Gez Mahallesi 12 pafta 250 ada 10 parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan konut projesi.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (293 adet konut ve 7 adet ticari)	(KDV hariç) 99.901.944-TL
Tüm Proje Ekspertiz Değeri-HALK GYO Payı (%50)	(KDV hariç) 49.950.972.-TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-16
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde yer alan konut + ticari projesi
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (12 adet konut için)	(KDV hariç) 10.698.845.-TL

ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-13
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde yer alan arsa üzerinde yer alan konut projesi .
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL) (12 adet konut için)	(KDV hariç) 10.642.272.- TL

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN BİNALAR

İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-14
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Betonarme Bina ve Arsası” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 228.385.286. -TL

İSTANBUL “PARK DEDEMAN LEVENT OTEL”

RAPORUN TARİHİ	13.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-27
DEĞERLEME TARİHİ	10.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 18 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 246.138.000. -TL

ŞEKERPINAR BİNALARI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-32
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar arsası üzerinde yer alan gayrimenkuller
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 215.769.098. - TL

İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-21
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmaz
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (MALİYET)	(KDV hariç) 81.056.000. -TL

İSTANBUL ATAĞÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-15
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 12.954.666 -TL

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-20
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, işyeri binasıdır.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 28.741.669 -TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	21.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-19
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı kargir işhanı banka hizmet binası
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 21.346.000 -TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-17
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 25.154.333- TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	26.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-24
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada, 25 parselde yer alan arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler arsa payı değerleri
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 24.303.775 -TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	21.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-18
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı bina
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 20.526.000 -TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-23
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 13.475.250. -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	10.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-22
DEĞERLEME TARİHİ	07.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan ‘Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı’ nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı “Eklentileri Olan Banka” nitelikli taşınmazdır.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 37.825.000 -TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	21.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-26
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkul.
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 10.288.500. -TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-28
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 18.844.404. -TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	20.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-09
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 üzerinde konumlu ve tapuda “1, 2 ve 6 bağımsız bölüm no.lu 2 adet Mesken ile 1 adet Banka Şubesi” vasfıyla kayıtlı taşınmaz
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 10.770.669 -TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	10.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-10
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı “Depolu İşyeri”
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 9.000.000 -TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-07
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul (51 adet bağımsız bölüm)
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 18.714.823 -TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	21.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-108
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde konumlu ve tapuda “11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası” olarak kayıtlı taşınmaz
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 12.642.550. -TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-30
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 28.794.550 -TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-31
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazların
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 16.186.796. - TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-11
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası”
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 16.110.000 -TL

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	27.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-35
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde “Betonarme Banka Hizmet Binası”
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 13.100.920 -TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	28.12.2018
RAPORUN NUMARASI	2018-HALKGYO-33
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	23.01.2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde kayıtlı “Arsa” vasıflı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm (bb)no.lu dükkanlar ile 23 bb no.lu büro
31.12.2018 TESPİT EDİLEN DEĞER (ARSA - EMSAL)	(KDV hariç) 10.979.699 -TL

Ek 2:

2018 Yılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

BÖLÜM I – Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

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

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

Şablonlar vasıtasıyla yapılan raporlamalara ilişkin açıklayıcı bilgiler ise aşağıda detaylandırılmıştır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2- Yatırımcı İlişkileri Birimi

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

Şirketimiz, genel kurul ve sermaye artırımı işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerinin düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesini teminen, Genel Müdür’e bağlı olarak faaliyet gösteren Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğünü kurmuştur. Bölüm yöneticisi, Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Uğur Güney’dir. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olan Uğur Güney, SPK mevzuatının öngördüğü lisanslara sahiptir.

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

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

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü esas itibarıyla;

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

görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

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

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

3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

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

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

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

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

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

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

4- Genel Kurul Toplantıları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

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

5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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

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

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

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

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

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

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

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

6- Kar Payı Hakkı

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

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

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

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

7- Payların Devri

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

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8- Şirket Bilgilendirme Politikası

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

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

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

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

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

9- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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

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

Şirket internet sitesi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik kapsamında “Bilgi Toplumu Hizmetleri” bölümünü

içermektedir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanabilmekte ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

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

10- Faaliyet Raporu

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

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

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

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

BÖLÜM IV - MENFAAT 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 Bölüm Müdürlüğüne iletilir. Aynı zamanda menfaat sahiplerinin

mevzuata ve etik kurallara aykırı gördükleri işlemler hakkındaki suallerini Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi mümkündür.

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

12- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

13- İnsan Kaynakları Politikası

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

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

Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

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

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

14- Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

2010 yılı içerisinde oluşturularak Yönetim Kurulu onayından geçen Etik İlkeler, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. 2016 yılında Şirketimiz, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin Etik İlkeleri'ni uygulamaya almıştır ve Şirket internet sitesinin "Kurumsal" bölümünde yer alan "Etik İlkeler" başlığı altında yayınlamıştır. "Etik İlkeler"; çıkar çatışmaları, bilgi akışını düzenleyici kurallar, müşterilerle, tedarikçilerle ilişkiler ve insan kaynakları ana başlıkları altında detaylı açıklamaları ve Halk GYO A.Ş. çalışanlarının, görevlerini yerine getirirken uymaları gereken ilkeleri ve çalışma düzenine ilişkin

düzenlemeleri içermektedir. Bu ilkelerin amacı çalışanlar, hissedarlar, müşteriler ve kurum arasında doğabilecek her türlü anlaşmazlık ve çıkar çatışmasını engellemektir. Bu kurallara aykırı tutum ve davranışlar Disiplin Yönergesi gereğince değerlendirilmekte olup, çalışanlardan beklenen, bu kuralların kapsamadığı durum ve şartlarda sağduyu ve iyi niyet kurallarına göre hareket etmeleridir.

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

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

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

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

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

15- Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tamamı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen Yönetim Kurulu Üye seçiminde aranan asgari niteliklere sahiptir. Yönetim Kurulu, 1 icracı ve 2'si bağımsız olmak üzere 6 icracı olmayan toplam 7 üyeden oluşmaktadır. 2018 yılında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır. Şirketimizin, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının yüzde yirmi beşten az olmamak kaydıyla hedef oranı ve zamanı belirleyen bir politikası bulunmamakla birlikte, Yönetim Kurulu'na kadın üye seçimini engelleyen herhangi bir düzenlemesi de bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULU								
Adı-Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklık taki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Göreve Seçilme Tarihi/	Durumu
AHMET YARIZ	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	BANKACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YK ÜYESİ	-	-	Eylül 2018	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
SELAHATTİN SÜLEYMANOĞLU	YÖNETİM KURULU BŞK. VEKİLİ	BANKACI		T.HALK BANKASI A.Ş. İNSAN KAYNAKLARI VE DESTEK HİZMETLERİ GENEL MD. YRD.			Temmuz 2018	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
YÜKSEL GÖRGEÇ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ		-	-	Nisan 2018	Bağımsız Üye
MEHMET NİHAT ÖMEROĞLU	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. BAĞIMSIZ YK ÜYESİ. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	Nisan 2018	Bağımsız Üye
HAKAN ÖZYOL	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. İNSAN KAYNAKLARI D.B./GENEL MÜDÜR DANIŞMANI	-	-	Nisan 2018	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
MEHMET TANRIVERDİ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	-	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. DESTEK VE İNŞAAT DAİRE BAŞKANI	-	-	Eylül 2018	İcracı Olmayan Üye/ Bağımsız Üye Değil
DR. FEYZULLAH YETGİN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ – GENEL MÜDÜR	BANKACI	-	-	-	-	Nisan 2018	İcracı Üye/ Bağımsız Üye Değil

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

Bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanlarına 2018 yılsonu faaliyet raporunda yer verilmiştir.

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

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

16- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekilinin 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 yapııştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

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

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

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

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

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

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

alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

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

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

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

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

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

17- Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir. Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'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.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 HESAP DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

Ücretlendirme Komitesi, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar. Komite yıl içerisinde 2 defa toplanmış olup, 2 adet karar almıştır.

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

18- Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

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

19- Şirketin Stratejik Hedefleri

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

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

20- Mali Haklar

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

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

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

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

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