



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEMİ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



**İÇİNDEKİLER****İNCELEME RAPORU****I- Şirket Profili**

- Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri
- Yönetim Kurulunda Görev Alan Üyeler ve Görev Süreleri
- Üst Düzey Yöneticiler
- Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

**II- 01 Ocak 2013 – 30 Eylül 2013 Döneminin Değerlendirilmesi**

- Kurumsal Yönetim İlkeleri Kapsamında Yapılan Çalışmalar
- Önemli Tebliğ Değişiklikleri ve Güncellemeleri
- Ekonomik Gelişmeler

**III- 01 Ocak 2013 – 30 Eylül 2013 Yönetim Kurulu Faaliyetleri**

- Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
- İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

**IV- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler**

- Portföy Tablosu ( 30.09.2013 İtibariyle)
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- Planlanan ve Devam Eden Projeler
- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

**V- Hisse Performansı****VI- Finansal Performans****VII- Risk Yönetim Politikaları ve İç Kontrol Mekanizması****VIII- Hizmet Alınan Şirketler****IX- Diğer Konular**

- Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Sağlanan Menfaat ve Ödemeler
- Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler
- Çalışanların Hakları
- Yardım ve Bağışlar
- Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri
- Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu
- Hesap Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Değişiklikler

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

- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun **Seri:II No:14.1** ve **Seri:III No:48-1** Sayılı Tebliğleri ve **28.08.2012** tarihli **Yönetmelik** metinleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah.  
Kavak Sok. No: 29  
Beykoz 34805 İstanbul

Telephone +90 (216) 681 90 00  
Fax +90 (216) 681 90 90  
Internet www.kpmg.com.tr

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA İNCELEME RAPORU**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, incelenen ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını incelemekle görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Bağımsız inceleme yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız incelemeden geçmiş ve 30 Ekim 2013 tarihli inceleme raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucu açıklanmasıdır.

İnceleme, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği düzenlemeleri uyarınca gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bu incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

İncelememiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul,  
30 Ekim 2013

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci  
Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Erdal Tıkmak, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

## I- ŞİRKET PROFİLİ

### 1. Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri

Şirketimiz faaliyetlerinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

#### VİZYON

GYO sektörünün önde gelen kurumlarından olmak, dürüstlük, şeffaflık ve güven duyulan bir yönetim yapısı oluşturarak paydaşlarının haklarını koruyan ve diğer yatırımcılar tarafından her zaman tercih edilen bir kurum olmaktır.

#### MİSYON

Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmektir.

#### STRATEJİ

Gayrimenkul portföyünü, yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirilerek, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile paydaşlarına yüksek getiri sunmaktır.

## 2. Yönetim Kurulunda Görev Alan Üyeler ve Görev Süreleri

### ➤ Yönetim Kurulu

Adı-Soyadı	Görevi	Göreve Başlangıç Tarihi	*Seçim Tarihi	Görev Süresi
Hasan CEBECİ	Başkan	29.03.2011	10.04.2013	3 yıl
Sabahattin BİRDAL	Başkan Vekili	29.03.2011	10.04.2013	3 yıl
Ahmet YARIZ	Üye	14.05.2012	10.04.2013	3 yıl
Levent KILIÇ	Üye	18.10.2010	10.04.2013	3 yıl
Yunus KARAN	Bağımsız Üye	14.05.2012	10.04.2013	3 yıl
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Üye	14.05.2012	10.04.2013	3 yıl

\*Yönetim Kurulu, 10.04.2013 tarihinde yapılan 2012 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile görev yapmak üzere yeniden seçilmişlerdir.

### Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir.

### ➤ Komiteler

#### Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Payı		Temsil Ettiği Pay Grubu
		(TL)	(%)	
Yunus KARAN	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Yüksel GÖRGEÇ	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-

#### Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Payı		Temsil Ettiği Pay Grubu
		(TL)	(%)	
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Sabahattin BİRDAL	Üye-Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-

#### Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Payı		Temsil Ettiği Pay Grubu
		(TL)	(%)	
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Yunus KARAN	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-

**\*Ücretlendirme Komitesi**

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Payı		Temsil Ettiği Pay Grubu
		(TL)	(%)	
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Sabahattin BİRDAL	Üye- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-

\*Ücretlendirme Komitesi kuruluşuna ilişkin karar Yönetim Kuruluna Eylül tarihli önerge ile sunulmuş olup, 1 Ekim 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısı ile kabul edilmiştir.

**3. Üst Düzey Yöneticiler**

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Kazım ŞİMŞEK	Genel Müdür	İşletmeci
B.Kağan CEYLAN	Genel Müdür Yardımcısı	İnşaat Mühendisi
Şeref AKGÜL	Genel Müdür Yardımcısı	Ekonomist
Erdoğan YILMAZ	Mali İşler Müdürü	Mali Müşavir
Uğur GÜNEY	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	İşletmeci
Harun ŞAHİN	Risk Yönetimi Müdürü	İşletmeci
Erdal BEKİN	Proje Uygulama Müdürü	İnşaat Mühendisi
Kürşat Serkan HAKAN	Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü	İnşaat Mühendisi
Aysun Kahraman EZER	İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürü	İşletmeci

**4. Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**

Şirketimizin 30.09.2013 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

**Sermaye Bilgileri**

**Çıkarılmış Sermayesi**  
673.638.704- TL

**Kayıtlı Sermayesi**  
1.500.000.000- TL

	Grubu	30 Eylül 2013		31 Aralık 2012	
		Pay Oranı%	Pay Tutarı TL	Pay Oranı%	Pay Tutarı TL
Halkbank	A	1,50	10.135.571	2,09	9.967.978
Halkbank	B	70,38	474.121.699	97,75	466.282.021
Halk Yatırım	A	0,04	254.203	0,05	250.000
Halk Sigorta	A	0,04	254.203	0,05	250.000
Halk Hayat Sigorta	A	0,04	254.203	0,05	250.000
Halk Finansal Kiralama	A	<0,01	1	<0,01	1
Halka açık	B	28,00	188.618.824	--	--
<b>Ödenmiş Sermaye</b>		<b>100</b>	<b>673.638.704</b>	<b>100.00</b>	<b>477.000.000</b>

30.09.2013 tarihi itibariyle toplam paylar içerisindeki Halkbank A.Ş. payı 32.792.484 TL nominal ile yüzde 4,87; Halk GYO A.Ş. payı ise 18.991.341 TL nominal tutar ile yüzde 2,82' dir.

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

24.05.2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile tamamı 2012 yılı karından karşılanmak üzere yapılan 11.138.704 nominal değer ve yüzde 1.68131 oranda gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 662.500.000 TL'den 673.638.704 TL'ye yükseltilmiştir.

Her biri 1 TL nominal değerli 673.638.704 adet toplam payın, 10.898.181 adedi A, 662.740.523 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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



### Sermayenin %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Eylül 2013 tarihi itibariyle, sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payı
<b>Türkiye Halk Bankası A.Ş.</b>	<b>76,75 %</b>
	Halka Kapalı Payın Toplam Sermayeye Oranı : 71,88 %
	Halka Açık Payın Toplam Sermayeye Oranı : 4,87 %

## II- 1 Ocak 2013 – 30 Eylül 2013 Döneminin Değerlendirilmesi

### 1. Kurumsal Yönetim İlkeleri Kapsamında Yapılan Çalışmalar

Şirket ana sözleşmesinin, 2012 yılı içerisinde yürürlüğe giren yeni Türk Ticaret Kanunu ve yeni Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri kapsamında tadil edilmesi amacıyla dönem içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu'na izin başvurusunda bulunulmuştur.

Şirket ana sözleşmesinin tadili için gerekli izinler Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.03.2013 tarih ve 2866 sayılı yazısı ve T.C Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 26.03.2012 tarih ve 2206 sayılı yazısı ile alınmıştır.

Onaylanan ana sözleşme tadil taslağı, Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve Şirket internet sitesinde ortaklarımızın bilgi ve incelemelerine sunulmuştur.

10.04.2013 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilen tadil metni, 25.04.2013 tarihinde tescil edilerek 02.05.2013 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

SPK Kurumsal Yönetim Tebliği' ne uyum amacıyla 10 Nisan 2013 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı neticesinde Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Tespiti Komiteleri oluşturulmuştur. Denetimden Sorumlu Komite başkanlığına bağımsız üye Sayın Yunus Karan ve komite üyeliğine bağımsız üye Sayın Yüksel Görgeç; Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına bağımsız üye Sayın Yüksel Görgeç ve komite üyeliğine Yönetim Kurulu üyesi Sayın Sabahattin Birdal; Riskin Erken Tespiti Komitesi başkanlığına bağımsız üye Sayın Yüksel Görgeç ve komite üyeliğine bağımsız üye Sayın Yunus Karan seçilmişlerdir.

Eylül ayında ise Yönetim Kurulu' na sunulan önerge ile Ücretlendirme Komitesi oluşturulmasına karar verilmiştir. Komite başkanı olarak tebliğ gereği Yönetim Kurulu bağımsız üyesi Sayın Yüksel Görgeç ve komite üyesi olarak da Yönetim Kurulu üyesi Sayın Sabahattin Birdal seçilmiştir.



## 2. Önemli Tebliğ Değişiklikleri ve Güncellemeleri

Sermaye Piyasası Kurulu, Ocak – Eylül dönemi içerisinde;

- ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği,
- ✓ Finansal Raporlama Tebliği
- ✓ Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve
- ✓ Gayrimenkul Sertifikalarının İhracına İlişkin Esaslar Tebliğ' lerini güncellemiş

ve yeni tebliğler Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliğ, Pay Alım Tebliği, Kaydileştirilen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Kayıtların Tutulmasının Usul ve Esasları Hakkında Tebliğ, Geri Alınan Paylar Tebliği, Özel Durumlar Tebliği ve Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliğlerine ilişkin taslaklar da ilgili dönem içerisinde Kurul sitesinde görüş ve önerilere açılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğ 28/05/2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İlgili düzenlemeler ile;

- GYO'ların aktif toplamının asgari yüzde 51'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşturulması öngörülerek temel faaliyet konusunun gayrimenkul yatırımları olması öngörülmüştür.
- Lider sermayedar zorunluluğu kaldırılmış, kuruluş ve dönüşüm süreçlerinde bürokratik süreçler kolaylaştırılmıştır.
- Halka açılma sonrası dönemdeki pay devirlerinden, sadece yönetim kontrol değişikliği doğuran devirler için Kurul'dan izin alınması öngörülmüş, bu düzenleme ile ortaklıkta yönetim kontrolüne sahip ortakların tespitinde bir etkinlik kaybına yol açmaksızın GYO'ların prosedürel yükümlülükleri azaltılmıştır.
- Özellik arz eden kararlar, tüm ilişkili tarafları ve işlemleri kapsayacak şekilde genişletilmiş, ilişkili taraflardan danışmanlık, işletmecilik veya inşaat hizmeti alınması durumunda belirli bilgilerin kamuya açıklanması yükümlülüğü getirilmiş, bu suretle yatırımcıların daha etkin bir şekilde aydınlatılması ve ilişkili taraf işlemlerinde şeffaflığın artırılması hedeflenmiştir.
- GYO'ların gayrimenkul sertifikası ihraç edebilmesine imkan tanınarak finansman imkanları genişletilmiştir.
- Tebliğ'deki yükümlülükler karşısında yönetim kurulunun veya yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üyenin sorumluluğuna ilişkin düzenleme yapılmış,

bu suretle tüzel kişiliğin ve yöneticilerin sorumlulukları açıklığa kavuşturulmuştur.

II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 01.04.2013 tarihinden sonra sona eren ara dönem finansal raporlardan geçerli olmak üzere, yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Yeni düzenleme ile;

- Finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan TMS/IFRS’nin esas alınması hüküm altına alınmıştır.
- “İşletme” tanımı, yatırım fonları ile konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları dışında kalan tüm ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarını kapsayacak şekilde genişletilmiştir. İşletme tanımına, borsa dışı halka açık ortaklıklar, ipotek finansmanı kuruluşları, varlık kiralama şirketleri, merkezi takas kuruluşları, merkezi saklama kuruluşları, veri depolama kuruluşları, derecelendirme kuruluşları, değerlendirme kuruluşları ve bağımsız denetim kuruluşları dahil edilmişlerdir.
- Banka ve sigorta şirketlerinde olduğu gibi, sermaye piyasası araçları borsada işlem gören finansal kiralama, faktöring ve finansman şirketlerinin, özel mevzuatlarına göre belirlenmiş şekil ve esaslar çerçevesinde finansal raporlarını düzenlemeleri, bu Tebliğ’de öngörülen finansal rapor düzenleme yükümlülüğünün yerine getirilmesi hükmünde olduğu hususu düzenlenmiştir.
- Konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, konsolide finansal tablolarının yanında bireysel finansal tabloların hazırlanması yükümlülüğü getirilmiş olup, yatırım ortaklıklarının uygulamaya uyum sağlayabilmeleri bakımından söz konusu yükümlülüğün uygulanma tarihi 01.01.2014 tarihinden sonraki ilk ara dönemden başlamak üzere ertelenmiştir.
- Yönetim kurulu faaliyet raporlarında yer verilmesi gereken asgari unsurlar için Gümrük ve Ticaret Bakanlığının “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümleri geçerli olup, ilave hususlar belirlenmiştir.
- SPKn.’nin 14 üncü maddesi doğrultusunda, işletmenin yönetim kurullarına, varsa denetim komitesini, yoksa üyeleri arasından en az bir üyeyi finansal raporlamadan sorumlu olarak belirleme yükümlülüğü getirilmiştir.
- Finansal raporların “Kurula ve borsaya bildirim” usulü yerine kamuya açıklanması esası benimsemiştir. Yıllık ve ara dönem finansal raporların kamuya açıklanmasında uyulacak süreler kısaltılmıştır. Bunun yanında süreler gün olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda;

- a) Borsa şirketlerinin yıllık finansal raporları için (sırasıyla konsolide olmayan ve konsolide) 60 ve 70 gün, ara dönem finansal raporlar için (sırasıyla konsolide olmayan ve konsolide) 30 ve 40 gün olarak değiştirilmiş ve ara dönemin bağımsız denetime tabi olması halinde 10 gün ilave edilmiştir.
  - b) Diğer işletmelerin yıllık finansal raporları için söz konusu finansal raporların görüşüleceği genel kurul tarihinden 3 hafta önce ve her halükarda ilgili hesap döneminin bitimini takip eden üçüncü ayın sonu ara dönem finansal raporlar için (sırasıyla konsolide olmayan ve konsolide) 30 ve 40 gün olarak değiştirilmiş ve ara dönemin bağımsız denetime tabi olması halinde 15 gün ilave edilmiştir.
- Geçici asimetrik bilgi oluşumunu önlemek amacıyla sermaye piyasası araçları bir borsada ve/veya teşkilatlanmış diğer pazar yerlerinde işlem gören işletmelerin finansal raporlarının, son seans sonrası kamuya açıklanması zorunluluğu getirilmiştir.
  - Finansal raporların kamuya açıklanmasına ilişkin olarak belirlenen sürelerle uyulmak kaydıyla, finansal tabloların, yönetim kurulu faaliyet raporundan önce kamuya açıklanmasına izin verilmektedir. Bu takdirde hem finansal tablolar hem de yönetim kurulu faaliyet raporu için ayrı ayrı yönetim kurulu kararı alınması ve sorumluluk beyanı düzenlenmesi gerekmektedir.
  - TTKn.'da (Mülga 524 üncü Madde) finansal tabloların Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde (TTSG) yayınlanması yükümlülüğünden vazgeçilmiş olmasından dolayı, finansal tablolar TTSG'de yayımlanmayacaktır.
  - Daha önce ana ortaklığı yurtdışında yerleşik bağlı ortaklık, iş ortaklığı veya iştirak niteliğinde bulunan işletmelerin finansal raporlarının, ana ortaklığı ile aynı anda veya daha önce kamuya açıklama yükümlülüğü, ana ortaklığı, ortak girişimcisi veya yatırımcı şirketi yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik bulunan tüm bağlı ortaklık, iş ortaklığı veya iştirak niteliğinde bulunan işletmeleri kapsayacak şekilde genişletilmiştir
  - Finansal raporlara ilişkin muafiyetler yeniden düzenlenerek, tek madde altında toplanmıştır.

Bu kapsamda,

- a) İşlem sıraları 30 iş gününden fazla süre ile durdurulan işletmeler, borsa kotundan sürekli olarak çıkarılan işletmeler, faaliyetleri geçici olarak durdurulan sermaye piyasası kurumları, tasfiye halinde bulunan işletmeler ile halka arz edilmeksizin pay dışında sermaye piyasası aracı ihraç eden işletmeler ara dönem finansal rapor düzenleme yükümlülüğünden,
- b) Payları Gelişen İşletmeler Piyasası Listesinde yer alan işletmeler ile payları Serbest İşlem Platformu'nda işlem gören işletmeler, 3 ve 9 aylık ara dönem finansal rapor düzenleme yükümlülüğünden,

- c) Payları Gelişen İşletmeler Piyasası Listesinde yer alan işletmeler, payları Serbest İşlem Platformunda işlem gören işletmeler, varlık kiralama şirketleri ve sermaye piyasası araçları bir borsada ve/veya diğer teşkilatlanmış pazar yerlerinde işlem görmeyen yatırım kuruluşları, ara dönem faaliyet raporu düzenleme yükümlülüğünden muaf tutulmuşlardır.
- Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı'nda yer alan limitlerin altında kalan borsa dışı halka açık şirketler, iki yıl içerisinde paylarının borsada işlem görmesi için başvuru yapana kadar geçen sürede, bu Tebliğ hükümlerine tabi olmayacaklardır. Bu şirketler isteğe bağlı olarak bu Tebliğ hükümlerine uygun finansal rapor düzenleyebilirler.

Seri: X, No:28 “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ”, 28/6/2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olup, yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Tebliğ değişikliği ile özetle;

- Kanun kapsamında bağımsız denetime tabi işletmeler ile ara dönem finansal raporları sınırlı bağımsız denetime tabi olacak işletmeler belirlenmiştir.
- Gelişen İşletmeler Piyasası Listesi’nde yer alan işletmelerin, altı aylık ara dönem finansal raporlarını sınırlı bağımsız denetimden geçirme yükümlülüğüne ilişkin muafiyet korunurken, payları Serbest İşlem Platformu’nda işlem gören işletmelerin altı aylık ara dönem finansal raporlarına ilişkin sınırlı bağımsız denetim yükümlülüğünden de muafiyet getirilmiştir.
- Sermaye piyasasında bağımsız denetim faaliyetinde bulunmak isteyen bağımsız denetim kuruluşları ve bağımsız denetçiler için, öncelikle KGK tarafından yetkilendirilmiş olma şartı getirilmiştir.
- Bağımsız denetçilerin, Kanun’a tabi ortaklık ve sermaye piyasası kurumlarının bağımsız denetim çalışmalarında görev alabilmeleri için, KGK tarafından yetkilendirildikleri tarihi takiben her yıl en az bir olmak üzere, iki yılda en az iki adet Kanun kapsamında olmayan ortaklığın bağımsız denetim çalışmasında fiilen yer almış veya sermaye piyasasında bağımsız denetim yapmaya yetkili kuruluşlarda denetçi yardımcısı olarak fiilen iki yıl çalışmış olmaları şartı getirilmiştir.
- Bağımsız denetimin kalitesinin artırılmasını teminen, bağımsız denetim kuruluşlarının bünyelerinde en az bir sorumlu ortak baş denetçi nezaretinde çalışacak bir kalite kontrol komitesi kurulması ve bu komite tarafından Kurula periyodik raporlama yapılması zorunluluğu getirilmiştir.
- Payları borsada işlem gören şirketlerin denetim komitelerine seçilecek üyelerin nitelikleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumlu hale getirilmiştir.

- Bağımsız denetim kuruluşlarının seçimi ve bir bağımsız denetim kuruluşunun müşteriye vereceği denetim hizmetinin azami süresi ve kısıtlamaları hususlarında, 6102 sayılı TTK ve KGK düzenlemeleri ile uyumlu düzenlemeler yapılmıştır.
- Bağımsız denetim kuruluşlarının, KGK düzenlemeleri uyarınca yaptırmakla yükümlü oldukları mesleki sorumluluk sigortasının asgari tutarının, 200.000

TL'den az olmamak üzere bir önceki faaliyet döneminde bağımsız denetim faaliyetinden elde edilen gelirin iki katından az olmayacak şekilde belirlenmesine ilişkin düzenleme yapılmıştır.

- Bağımsız denetim kuruluşları için Tebliğ ile getirilen yeniliklere uyum sağlamak için 31.12.2013 tarihine kadar, bağımsız denetçilere ise KGK düzenlemesi çerçevesinde 31.12.2014 tarihine kadar süre verilmiş; ayrıca belirli şartları haiz bağımsız denetçilerin kazanılmış haklarının korunmasını teminen düzenleme yapılmıştır.

VII-128.2 sayılı "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği" (Tebliğ) yeniden düzenlenmiştir. Anılan Tebliğ 05/07/2013 tarih ve 28698 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yeni düzenleme ile;

- Gayrimenkul sertifikaları halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle ihraç edilebilecektir. Her iki durumda da gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmeleri zorunludur. Konut veya ticari alan teslimini tercih etmeyen (tali edimi seçen) yatırımcılara asgari olarak gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin ödenmesi yükümlülüğü getirilmiştir.
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İller Bankası Anonim Şirketi ve bunların bağlı ortaklıklarınca ihraç edilecek veya bunlara ait arsalar üzerinde gerçekleştirilecek gayrimenkul projelerinin finansmanı için yükleniciler tarafından yapılacak ihraçlarda banka garantisi zorunluluğu kaldırılmıştır.
- İhraççılara arsa sahibi olma şartı getirilmiştir.
- Gayrimenkul sertifikaları halka arzlarında (ikinci madde de belirtilenler hariç) asli ve tali edimlerin yerine getirilmesi için banka garantisi zorunluluğu getirilmiştir. Banka garantisinin kapsamı, itfa bedeli olarak adlandırılan proje bitiş tarihindeki ortalama alan birimi satış fiyatının yatırımcılara ödenmesini içermektedir. Ancak bu bedel her durumda gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin altında olmayacaktır.
- Gayrimenkul sertifikaları ihracından elde edilen fonlar inşaat ilerleme raporlarında belirtilen projenin tamamlanma oranına göre ihraççıya aktarılacaktır.
- Gayrimenkul sertifikaları, projenin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsilen ihraç edilebilecektir. Bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden gayrimenkul sertifikası

ihraçlarında asli edimin yerine getirilmesi sırasında yatırımcılardan talep edilebilecek şerefiyenin ihraç aşamasında belirlenmesi gerektiği Tebliğ’de hüküm altına alınmıştır.

- Tebliğ ile Gayrimenkul Sertifikalarının Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:III, No:19) yürürlükten kaldırılmıştır.

### **3. Ekonomik Gelişmeler**

#### **Dünya Ekonomisi**

2013 yılının ilk çeyreğinde yüzde 2,4 oranında büyüyen ABD ekonomisinin 2013 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranda büyüme kaydettiği görüldü. FED’ in gevşek para politikası ve hükümetin düşük oranlı vergi uygulaması neticesinde gayrimenkul, emlak ve emek piyasalarında kısmi toparlanmalar yaşanırken, likidite kısıtına gidileceğine dair belirsiz açıklamalar gerek ABD gerekse diğer dünya piyasalarında yılın ikinci yarısı içinde volatilitesi yüksek hareketlere sebep oldu. ABD’ nin Ağustos ayı içerisinde yapılan açıklamalarının aksine Eylül ayında gevşek para politikasına devam kararı alması ve hükümetin kapanması ihtimali ile bütçe harcamalarına yönelik haberler özellikle Türkiye dahil gelişmekte olan dünya sermaye piyasalarında olumlu karşılandı. IMF’nin 2013 Ekim tarihli Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’na göre; ABD’nin tahmini büyüme oranları revize edilerek, 2013 yılı için yüzde 1,6; 2014 yılı içinse yüzde 2,6 olarak açıklandı.

Avro Bölgesi ise, 2013 yılı ilk çeyreğinde yüzde 0,2 oranında küçülürken, 2013 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 0,3 oranında büyüme kaydetti. Rakamlara göre, Avro bölgesinin yavaş da olsa resesyondan çıktığı görülürken, IMF Ekim tarihli raporunda Avro Bölgesi’nin bu yıl yüzde 0,4 daralacağı tahmininde bulundu. 2014 yılı içinse yüzde 1 oranında büyüme tahmini açıklandı.

IMF raporunda ayrıca, küresel ekonomi büyüme tahminini bu yıl için 0,3 puan azaltarak yüzde 2,9’a ve gelecek yıl için de 0,2 puan azaltarak yüzde 3,6’ya revize etti. Gelişmiş ekonomiler için bu yıla ilişkin büyüme tahminini bir önceki rapora göre değiştirmeyerek yüzde 1,2’de bırakılan raporda, gelecek yıl için ise bu tahmin yüzde 2’de sabit tutuldu.

Gelişen piyasa ve ekonomiler için bu yıla ilişkin büyüme tahminini 0,5 puan düşürerek yüzde 4,5’e indiren IMF, gelecek yıl için tahminini 0,4 puan indirerek yüzde 5,1’e çekti.

### Türkiye Ekonomisi

2013 yılının ilk çeyreğinde yüzde 3 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrek itibariyle yüzde 4,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Yurtiçi talepteki canlanma hizmetler sektörüne yansımış ve 2013 II.çeyrek itibariyle inşaat ve mali aracı kuruluşlardaki büyüme dikkat çekmiştir. İnşaatta yüzde 7,6, mali aracı kuruluşlarda ise yüzde 8,5 oranında artış yaşanmıştır.

IMF'in Ekim tarihli Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Türkiye' nin 2013 yılı büyüme beklentisi yüzde 3,4' den yüzde 3,8' e revize edilmiş, gelecek yıl ise yüzde 3,5 büyüme tahmini açıklanmıştır.

Türkiye genelinde işsiz sayısı ise 2013 yılı Haziran dönemi itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre 299 bin kişi artarak 2 milyon 525 bin kişiye yükselmiştir. İşsizlik oranı ise 0,8 puanlık artış ile yüzde 8,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

<b>İstihdam Göstergeleri</b>	<b>2013 Haziran</b>	<b>2012 Haziran</b>
İşsiz Sayısı	2.525.000	2.226.000
İşsizlik Oranı	%8,8	%8,0

2013 yılı Eylül ayında TÜFE, bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında yüzde 7,88 oranında gerçekleşmiştir. ÜFE ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığından yüzde 6,23 oranına yükselmiştir.

<b>Enflasyon Göstergeleri (Yıllık)</b>	<b>2013 Eylül</b>	<b>2012 Eylül</b>
TÜFE	%7,88	%9,19
ÜFE	%6,23	%4,03

Ağustos ayında dış ticaret açığı yüzde 17 artarak 5 milyar 997 milyon dolardan 7 milyar 16 milyon dolara çıkmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2012 Ağustos ayında yüzde 68,1 iken, 2013 Ağustos ayında yüzde 61,4'e gerilemiştir.

2013 Eylül ayı itibariyle yurtiçi toplam kredi büyüklüğü ise 910 milyar TL'ye ulaşmıştır.



## Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektöründe büyüme 2013 yılı ilk çeyreğinde yüzde 5,9 oranında iken, yılın ikinci çeyreğinde yüzde 7,6 oranına yükselmiştir.

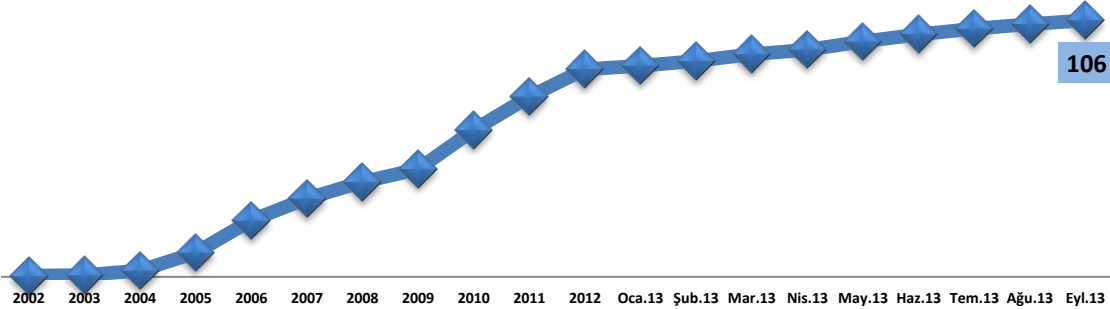
İnşaat Ciro Endeksi 2013 yılı II. çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla yüzde 15,9, İnşaat Üretim Endeksi ise yüzde 6,7 oranında artış göstermiştir.

2013 yılının ilk altı ayında konut için alınan yapı ruhsatları sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 14,6 oranında artış göstermiştir. Konut dışı yapı ruhsatlarındaki (otel, ofis, avm) artış ise yüzde 18,2 oranında gerçekleşmiştir. 2013 ilk yarısında yapı kullanım izin belgesi verilen bina sayısı ise geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 23 oranında artmıştır.

2013 Eylül ayında konut kredisi faiz oranı ortalama yüzde 1,07 olarak gerçekleşmiştir.

Konut Kredileri 2013 Eylül sonu itibariyle, 106 milyar TL seviyesine ulaşmış ve toplam krediler içindeki payı yüzde 11,6 seviyesine yükselmiştir.

## KONUT KREDİSİ SEYRİ (milyar TL)



Konut satışlarına bakıldığında 2013 ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde 295.010 adet konut satış sonucu el değiştirmiştir. Yılın ilk yarısında 2012 yılı toplamına kıyasla konut satışlarında görülen yüzde 31,8 oranındaki artış ise mevcut konut stoklarının eritilmesi açısından önemli bir gelişme olarak dikkat çekmektedir. Konut satışlarını, özellikle düşük faizli konut kredisi kullanımı desteklemiştir.

İstanbul 62.119 konut satışı ile en yüksek paya (yüzde 21,1) sahip oldu. İstanbul'u 36.217 konut satışı ile (yüzde 12,3) ile Ankara, 19.177 konut satışı ile (yüzde 6,5) ile İzmir izledi. Aynı çeyrekte, en az satış ise 10 konut ile Hakkâri'de gerçekleşmiştir.

Türkiye Konut Fiyat Endeksi 2013 Haziran itibariyle 138,54 olarak gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2012 yılı Haziran ayında 1.108,20 TL/m<sup>2</sup> iken 2013 yılı Haziran ayında 1.239,08 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2013 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,62, yüzde 1,05 ve yüzde 1,17 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 16,46, yüzde 10,19 ve yüzde 10,09 oranlarında artış göstermiştir.

Birim fiyatlar ise, 2013 yılı Haziran ayında, İstanbul'da 1.973,04 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 1142,86 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de ise 1.368,16 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

Konut talep artışı ekonomideki büyümeye duyarlı olan GYO sektörünü de olumlu etkilemektedir. Özellikle orta ve yüksek gelir gruplarına yönelik konut projelerine talebin artması sektörün büyüme hızına önemli katkı sağlamaktadır.

Sektörde faaliyet gösteren şirketlerin 2013 Eylül sonu itibariyle 29 tanesi BIST bünyesinde işlem görmektedir.

2013 yılı ikinci çeyreğinde, ilk çeyreğe kıyasla, toptan ve perakende ticaret yapıları için alınan yapı ruhsatı sayısında yüzde 14,72 oranında artış yaşanmıştır.

2013 yılı ikinci çeyreği itibariyle Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi verilen ofis ve benzeri yapıların sayısı ilk çeyreğe kıyasla yüzde 40 oranında artış göstermiştir.

### **III- 01 Ocak 2013 – 30 Eylül 2013 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyetleri**

Yönetim Kurulumuzun 18.02.2013 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında; tapuda Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 1452 Ada, 110 Parsel'de kayıtlı olan 326,81 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Odunpazarı Belediye'sine ait arsa, Belediye Takdir Komisyonu'nun belirlemiş olduğu 655.000 TL+KDV bedel üzerinden satın alınmış ve tapu devir işlemleri 22.03.2013 tarihinde tamamlanarak mülkiyeti Şirketimize intikal etmiştir. Odunpazarı Belediyesi' ne ait 2971/89191 payın satın alınması suretiyle arsanın tamamı Şirketimiz mülkiyetine geçmiştir.

22.04.2013 tarihi itibariyle de Şirketimizin Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi'nde geliştireceği konut+ticari projenin inşaat ruhsatı alınmıştır. Eskişehir ilinin gelişen bölgesi Odunpazarı' nda, 9.811,01 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa üzerinde gerçekleştirilecek olan projede; ticari fonksiyonlu ünitelerin toplamı 2.247,12 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 27.318 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı inşa edilecektir. 19 katlı bir konut bloğunun yanı sıra 8 katlı konut ve ticari ünitelerden oluşan bir adet yatay blok ve 1 adet AVM bloğu yer alan projede, sosyal donatı alanları ile bir çekim merkezi yaratılması hedeflenmektedir. Arsa üzerinde kazı iksa faaliyetlerine başlanmıştır.

Dönem içerisinde, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi proje alanında bulunan Şirketimiz arsası üzerinde geliştirilmesi planlanan 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı 3 binayı kapsayan proje ile ilgili mimari tasarım firması ve proje yönetim firması seçimleri tamamlanmıştır. Projede mimari tasarım firması olarak SEYAŞ Sey Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş. ile çalışma kararı alınmıştır. Yüksek binalar üzerinde global uzmanlığa sahip AECOM Ltd., Yabancı Tasarımcı ve Sözleşme Garantörü sıfatıyla projede yer alacaktır. Konuya ilişkin "Tasarım Hizmetleri Sözleşmesi " 24.04.2013 tarihinde tarafları temsile yetkili kişilerce imzalanmıştır. Proje yönetim firması olarak da Proje Yönetim A.Ş. ile hizmet sözleşmesini 05/08/2013 tarihinde imzalayan şirketimiz proje ile ilgili çalışmalarına hız vermiştir.

Şirketimiz, portföyde yer alan Şekerpinar Operasyon Merkezi Projesi inşaat işleri için K Yapı Gayrimenkul İnş. Dış Tic. A.Ş. ile 16.05.2013 tarihinde sözleşme imzalanmasına karar vermiş ve 29/08/2013 tarihinde de 15.652 m2 lik arsası üzerinde yapılması

planlanan projenin 1.kısmı için inşaat ruhsatı alınmıştır. İlgili proje 2 kısım dahilinde inşa edilecek olup, inşaat ruhsatı alınan 1. kısma yapılacak inşaat büyüklüğü 9.131 m2 olacaktır.

Şirketimiz dönem içerisinde, portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde geliştirilen "Dedeman Park Levent" otel projemiz ile ilgili olarak "ana yüklenici şirket" seçim süreci de tamamlanmıştır. Söz konusu projede Yönetim Kurulumuzca Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret Limited Şirketi ile çalışma kararı alınmış olup, konuya ilişkin "Ana Yüklenici İşleri Sözleşmesi" 14/08/2013 tarihinde tarafları temsile yetkili kişilerce imzalanmıştır.

Şirketimizin 31.05.2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınan ve inşasına devam edilen Referans Bakırköy projesinde 256 adet olan toplam konut sayısı 254 adet ve 70 adet olan toplam ticari ünite sayısı 73 adet olacak şekilde revizyona gidilmiş olup, revizyonlar çerçevesinde alınan Tadilat Ruhsatı 19/09/2013 tarihinde ilgili makamlarca onaylanmıştır. Tadilat ruhsatı sonrası değerlendirme çalışması başlatılmıştır.

### **1. Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları**

Yönetim Kurulumuzun 15 Mart 2013 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar doğrultusunda 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 10 Nisan 2013 tarihinde şirket genel merkezinde yapılmıştır. İlgili Genel Kurul gündeminde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.03.2013 tarih ve 2866 sayılı yazısı ve T.C Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 26.03.2012 tarih ve 2206 sayılı yazısı ile gerekli izinleri alınan Şirket Ana Sözleşmesinin 3, 7, 8, 13, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ve 35'inci maddelerinin değiştirilmesine, 21, 22, 34 ve 35'inci maddeleri ile Geçici 1, 2, 3'üncü maddelerin iptal edilmesine ilişkin tadil taslağı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.06.2013 tarih ve 21/674 sayılı kararı ile onaylanan Şirketimizin

"1.500.0000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere çıkarılmış sermayesinin, tamamı 2012 yılı karından karşılanmak suretiyle 662.500.000 TL'den 673.638.704 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 11.138.704 TL nominal değerli paylara ilişkin bedelsiz sermaye artırımı kararı onaylanmıştır. Dönem içerisinde de yeni sermaye İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 17.07.2013 tarihinde tescil edilmiştir.

## 2. İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

### İlişkili Taraflardan Alacak ve Borçlar

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<b>Bankalar – vadesiz mevduat</b>		
Halkbank	44,095	34,701
<b>Bankalar – vadeli mevduat</b>		
Halkbank	94,817,020	6,382,257
<b>Banka bonusu</b>		
Halkbank	34,234,845	--
<b>Bankalar – Diğer hazır değerler</b>		
Halkbank	51,260	60,510
<b>Toplam</b>	<b>129,147,220</b>	<b>6,477,468</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
T.Halk Bankası Spor Kulübü	416,209	290,411
Halk Sigorta AŞ	59,357	106,385
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	5,981	1,899
<b>Stoklar</b>		
Halk Sigorta AŞ	34,526	--
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>		
Halk Sigorta AŞ	11,063	--
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Halk Sigorta	3,009	--
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	363	412,500
<b>Toplam</b>	<b>530,508</b>	<b>811,195</b>
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Halkbank –kısa vadeli	3,322,632	21,081,080
Halkbank –uzun vadeli	15,634,115	73,121,272
<b>Toplam</b>	<b>18,956,747</b>	<b>94,202,352</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	5,900	29,500
Halk Sigorta AŞ	--	69,750
<b>Toplam</b>	<b>5,900</b>	<b>99,250</b>
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Halkbank	11,153,400	11,153,400
<b>Toplam</b>	<b>11,153,400</b>	<b>11,153,400</b>
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Halkbank	5,576,700	13,941,750
<b>Toplam</b>	<b>5,576,700</b>	<b>13,941,750</b>

**İlişkili Taraflardan Gelir ve Giderler**

	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Temmuz – 30 Eylül 2013	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz – 30 Eylül 2012
<b>Kira gelirleri</b>				
Halkbank	19,271,291	6,423,764	16,639,432	6,475,927
Halk Faktoring AŞ	475,041	163,041	104,000	78,000
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	145,952	48,650	138,751	46,250
Emekli Sandığı	63,435	21,145	58,374	19,458
Halk Sigorta AŞ	54,729	18,243	69,374	17,343
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	54,729	18,243	34,686	17,343
<b>Toplam</b>	<b>20,065,177</b>	<b>6,693,086</b>	<b>17,044,617</b>	<b>6,654,321</b>
<b>Faiz gelirleri</b>				
Halkbank	5,759,492	2,853,620	1,411,432	344,898
<b>Toplam</b>	<b>5,759,492</b>	<b>2,853,620</b>	<b>1,411,432</b>	<b>344,898</b>
<b>Faiz giderleri</b>				
Halkbank	(3,708,518)	(486,527)	(4,993,050)	(2,175,545)
<b>Toplam</b>	<b>(3,708,518)</b>	<b>(486,527)</b>	<b>(4,993,050)</b>	<b>(2,175,545)</b>
<b>Hisse senedi ihraç primi/iskontolar</b>				
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	(4,706,598)	(4,706,598)	--	--
<b>Toplam</b>	<b>(4,706,598)</b>	<b>(4,706,598)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Komisyon giderleri</b>				
Halk Portföy Yönetimi AŞ	(68,321)	(55,572)	(3,117)	(1,097)
<b>Toplam</b>	<b>(68,321)</b>	<b>(55,572)</b>	<b>(3,117)</b>	<b>(1,097)</b>
<b>Diğer giderler</b>				
T.Halk Bankası Spor Kulübü	(374,202)	(126,257)	(83,562)	(83,562)
Halk Sigorta AŞ	(108,037)	(86,502)	(62,980)	(21,406)
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	(10,280)	(3,566)	(13,362)	(11,463)
Halkbank	(11,068)	(10,775)	(8,845)	(8,845)
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	(15,000)	(15,000)	(337,500)	(137,500)
<b>Toplam</b>	<b>(518,587)</b>	<b>(242,100)</b>	<b>(506,249)</b>	<b>(262,776)</b>

**IV- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar**
**1. Portföy Tablosu ( 30.09.2013 İtibariyle)**

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri (TL)	Son Ekspertiz Tarihi	Emsal Yöntemi ile Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
<b>Arsalar &amp; Projeler</b>	<b>648.657.671</b>					
İstanbul Ataşehir Arsası	28.10.10	229.846.920	18.01.10	229.846.920	28.12.12	488.438.390
Eskişehir Konut Projesi1	24.01.12- 22.03.2013	4.899.640	09.12.11	4.593.000	04.02.13	6.524.142
Kocaeli Operasyon Merkezi Projesi	11.09.12	9.895.313	03.09.12	9.900.000	28.12.12	9.900.000
Referans Bakırköy Projesi 2	09.09.11	31.765.625	10.08.2011	31.250.000	19.11.12	90.500.000
Levent Otel Projesi	03.11.10	25.799.000	24.02.2010	25.799.000	27.12.12	53.295.139
<b>Binalar</b>	<b>424.266.704</b>					
İstanbul, Ataşehir Finans Plaza	29.12.11	126.548.795	27.12.11	122.500.000	12.12.12	159.000.000
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.10	22.000.000	13.11.09	22.000.000	26.12.12	37.646.459
İstanbul Karaköy Binası	28.10.10	23.500.000	13.11.09	23.500.000	26.12.12	24.700.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.10	9.023.500	05.02.10	9.023.500	26.12.12	16.524.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.10	12.475.237	11.02.10	12.475.237	06.12.12	16.000.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.10	12.000.000	09.12.09	12.000.000	26.12.12	15.784.000
İzmir, Konak Binası 1	02.11.10	13.400.000	09.12.09	13.400.000	26.12.12	14.942.085
İstanbul Beşiktaş Binası	27.10.10	11.893.840	03.02.10	11.893.840	26.12.12	13.075.900
İstanbul Etiler Binası	28.10.10	11.000.000	13.11.09	11.000.000	26.12.12	12.379.745
İstanbul Şişli Binası	02.11.10	11.000.000	09.12.09	11.000.000	26.12.12	11.606.582
Ankara Başkent Binası	28.10.10	9.541.729	11.02.10	9.541.729	06.12.12	12.400.000
İzmir Konak Binası 2	02.11.10	10.290.000	09.12.09	10.290.000	26.12.12	11.457.213
İzmir Karşıyaka Binası	28.10.10	8.425.000	09.12.09	8.425.000	31.12.12	9.510.220
Bursa Binası	28.10.10	8.500.000	18.01.10	8.500.000	26.12.12	8.865.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.10	5.061.500	05.02.10	5.061.500	26.12.12	8.918.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.10	6.681.356	11.02.10	6.681.356	03.12.12	8.310.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.10	6.380.000	09.12.09	6.380.000	26.12.12	7.835.000
Kocaeli Binası	28.10.10	6.519.193	18.01.10	6.519.193	11.12.12	7.950.000
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.10	5.960.000	02.02.10	5.960.000	11.12.12	7.350.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.10	5.684.746	11.02.10	5.684.746	03.12.12	7.200.000
İstanbul Caddebostan Binası	03.11.10	6.300.000	18.01.10	6.300.000	26.12.12	6.502.500
İstanbul Nişantaşı Binası	02.11.10	5.000.000	03.02.10	5.000.000	27.12.12	6.310.000

1-2 / Eskişehir ve Bakırköy projeleri stoklar hesabında takip edilmektedir.



## 2. Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

## 3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Bankalar-Vadesiz mevduat	44,303	34,701
Bankalar-Vadeli mevduat	94,817,020	6,382,257
Ters repo	1,125,000	--
Diğer hazır değerler(*)	51,260	60,510
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>96,037,583</b>	<b>6,477,468</b>
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(529,559)	(806)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>95,508,024</b>	<b>6,476,662</b>

(\*) 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Bakırköy Projesinden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

#### 4. Planlanan ve Devam Eden Projeler

##### İstanbul Uluslararası Finans Merkezi



<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Ataşehir
<b>Yüz Ölçümü</b>	:	28.732 m <sup>2</sup>
<b>Maliyet Bedeli</b>	:	229.8 Milyon TL
<b>Gerçeğe Uygun Değeri (Emsal Yön.)</b>	:	2012 / 488.4 Milyon TL

Arsa, 25 Aralık 2012 tarihinde eski 3323 ada 3 parsel 34454 yevmiye numarası ile ifrazen taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Parseller sırasıyla 16.337 metrekare ve 12.395 metrekare büyüklüğünde olup 440.444 metrekare toplam inşaat alanına sahiptir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (IFM) projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak proje dahilindeki arsamız üzerine 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı 3 bina inşa etmeyi planlanmaktadır. A sınıfı yüksek standartlarda dizayn edilecek ofis kulelerimizin İstanbul'un dünya standartlarında yüksek kalitede ofis ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirket arasında Finans Merkezi projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır.

Proje, merkezi Ankara'da bulunan kamu bankaları Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve BDDK, SPK gibi kurumları tek bir merkezde toplayacaktır.

Mimari tasarım çalışmaları devam eden ve yeşil alanlarla desteklenen, zemin kotu üzerinde araçların hemen hemen hiç olmayacağı, otoparkların bodrum katlarda bulunacağı IFM projesi tamamlandığında, 50 bin kişiye istihdam sağlayacak, 25 bin ziyaretçi kapasitesi ve 11 bin kişilik yaşayan nüfusuyla haftanın 7 günü 24 saat canlı bir merkez olacaktır.

Ocak-Eylül 2013 dönemi içerisinde proje için mimari tasarım firması ve proje yönetim firması seçim süreçleri tamamlanmıştır.

### Dedeman Park Levent



<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Şişli Levent
<b>Yüz Ölçümü</b>	:	2.791 m <sup>2</sup>
<b>Maliyet Bedeli</b>	:	25.7 Milyon TL
<b>Gerçeğe Uygun Değeri (Emsal Yön.)</b>	:	2012 / 53.2 Milyon TL

Şirket portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde inşasına başlanan proje Şirketin turizm sektöründeki ilk yatırımıdır. Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olacak binanın Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir. Proje bitimi sonrası otel binasının Dedeman Hotels & Resorts International'a 10 yıllığına kiralanması yönünde anlaşma imzalanmıştır.

Çevre dostu bir yapı olması hedeflenen Dedeman Park Levent, LEED (Enerji ve Çevre Dostu Tasarım'da Liderlik) sertifikası adayıdır.

Ocak-Eylül 2013 dönemi içerisinde projenin yüklenici firma seçim süreci tamamlanmıştır.

## Referans Bakırköy



<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Bakırköy
<b>Yüz Ölçümü</b>	:	13.073 m2
<b>Maliyet Bedeli</b>	:	31.7 Milyon TL
<b>Gerçeğe Uygun Değeri (Nihai)</b>	:	2012 / 179 Milyon TL
<b>Halk GYO Payı</b>	:	90.5 Milyon TL
<b>Yüklenici Firma</b>	:	Biskon Yapı A.Ş.

Şirket portföyünde yer alan İstanbul İli Bakırköy İlçesi Osmaniye Mahallesi 1224 Ada 2 parsel 1225 Ada 1 parselde kayıtlı bulunan arsalar üzerinde Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı Ortaklığı ile gelir paylaşımı yöntemine göre "Referans Bakırköy" adlı projeye başlanmıştır.

İstanbul'un en prestijli ilçelerinden Bakırköy'de yükselecek projede dönem içerisinde tadilat ruhsatı alınmış olup, 256 olan konut sayısı 254 adete ve 70 olan ticari ünite sayısı 73 adete revize edilmiştir.

### Eskişehir Odunpazarı Arsa



<b>İli</b>	:	Eskişehir
<b>İlçesi</b>	:	Odunpazarı
<b>Yüz Ölçümü</b>	:	9.811 m <sup>2</sup>
<b>Maliyet Bedeli</b>	:	4.9 Milyon TL
<b>Gerçeğe Uygun Değeri (Emsal Yön.)</b>	:	2013 / 6,5 Milyon TL

Odunpazarı Arsa, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, eski 1452 ada 110 parsel üzerinde kayıtlıdır. Şirketimiz 22 Mart 2013 tarihinde 9.811 metrekare yüzölçümündeki 110 parselin Eskişehir Odunpazarı Belediyesi'ne ait bölümünü 655.000 -TL bedelle satın alarak, önceki 13.073 metrekare yüzölçümündeki 89 ve 90 parsellerin tapu kaydını 110 numaralı parsel olarak gerçekleştirmiştir. Ayrıca yeni imar planına göre yatırım amaçlı gayrimenkulde tevdi yapılarak önceden 13.073 metrekare olan parsel 9.811 metrekare olarak tapu kütüğüne kayıt edilmiştir. Arsanın niteliği tevdi işleminden önce bahçeli kargir fabrika iken tevdi işleminin ardından arsa olarak değiştirilmiştir.

Arsa üzerinde gerçekleştirilecek olan projede; ticari fonksiyonlu ünitelerin toplamı 2.247,12 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 27.318 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı inşa edilecektir. 19 katlı bir konut bloğunun yanı sıra 8 katlı konut ve ticari ünitelerden oluşan bir adet yatay blok ve 1 adet AVM bloğu yer alan projede, sosyal donatı alanları ile bir çekim merkezi yaratılması hedeflenmektedir. Dönem içerisinde inşaat ruhsatı alınan ve ana yüklenici firma seçimi tamamlanan projede, kazı iksa faaliyetlerine başlanmıştır.

### Kocaeli Şekerpınar Arsa



<b>İli</b>	:	Kocaeli
<b>İlçesi</b>	:	Şekerpınar
<b>Yüz Ölçümü</b>	:	15.652 m <sup>2</sup>
<b>Maliyet Bedeli</b>	:	9.9 Milyon TL
<b>Gerçeğe Uygun Değeri (Emsal Yön.)</b>	:	2013 / 14.8 Milyon TL

Şekerpınar arsa, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 15.652 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 10 Ekim 2013 tarihli rapora ve emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 14.869.400 TL olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde veri merkezi inşa etmek üzere mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmıştır. Dönem içerisinde inşaat ihalesi süreci tamamlanan projenin 1. kısmı için inşaat ruhsatı alınmış, temel atımı yapılmıştır.



## 5. Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	KİRALAYAN KURUM	KULLANIM AMACI	KİRA SÜRESİ	Dokuz Aylık Kira Toplam Kira Bedeli (TL)
İstanbul Ataşehir Finans Plaza İstanbul Salıpzarı Binası	Halk Bankası	Genel Müdürlük	01.04.2012-31.03.2016	8.365.050
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	738.273
İstanbul Karaköy Binası	Eco Trade Bank	Genel Müdürlük	01.12.2010-30.11.2015	1.309.054
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
İstanbul Bakırköy Binası Ankara Kızılay Binası	Halk Faktoring	Genel Müdürlük	01.06.2012-31.05.2017	781.888
	Halk Faktoring	Genel Müdürlük	01.11.2012-30.10.2013	
İstanbul Beyoğlu Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	847.048
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
İzmir, Konak Binası 1 İstanbul Beşiktaş Binası	Halk Yatırım Menkul Değerler		01.11.2012-01.11.2013	792.313
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
İstanbul Etiler Binası İstanbul Şişli Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	730.646
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
Ankara Başkent Binası	Emekli Sandığı Vakfı		01.11.2012-31.10.2013	625.510
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
İzmir Konak Binası 2	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	625.510
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
İzmir Konak Binası 2	Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Turizm Ltd Şti	Otel	01.05.2012-01.05.2017	673.946
	Halk Bankası.	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
İzmir Karşıyaka Binası Bursa Binası	Halk Yatırım Menkul Değerler		01.11.2012-01.11.2013	634.262
	Halk Hayat ve Emeklilik		01.04.2012-31.03.2013	
İstanbul Ataköy Binası	Halk Sigorta		01.11.2012-01.11.2013	429.726
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
Ankara Bahçelievler Binası 1	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	489.983
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
İstanbul Fatih Binası Kocaeli Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	448.282
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
Sakarya Adapazarı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	427.432
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
Ankara Bahçelievler Binası 2	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	470.133
	Koton Mağazacılık	Mağaza	01.12.2010-30.11.2020	
İstanbul Caddebostan Binası İstanbul Nişantaşı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	400.646
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
İstanbul Levent Arsası	Bro Reklamcılık	Reklam Panosu	01.06.2013-30.05.2015	364.881
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	
<b>Toplam</b>				<b>21.243.106</b>



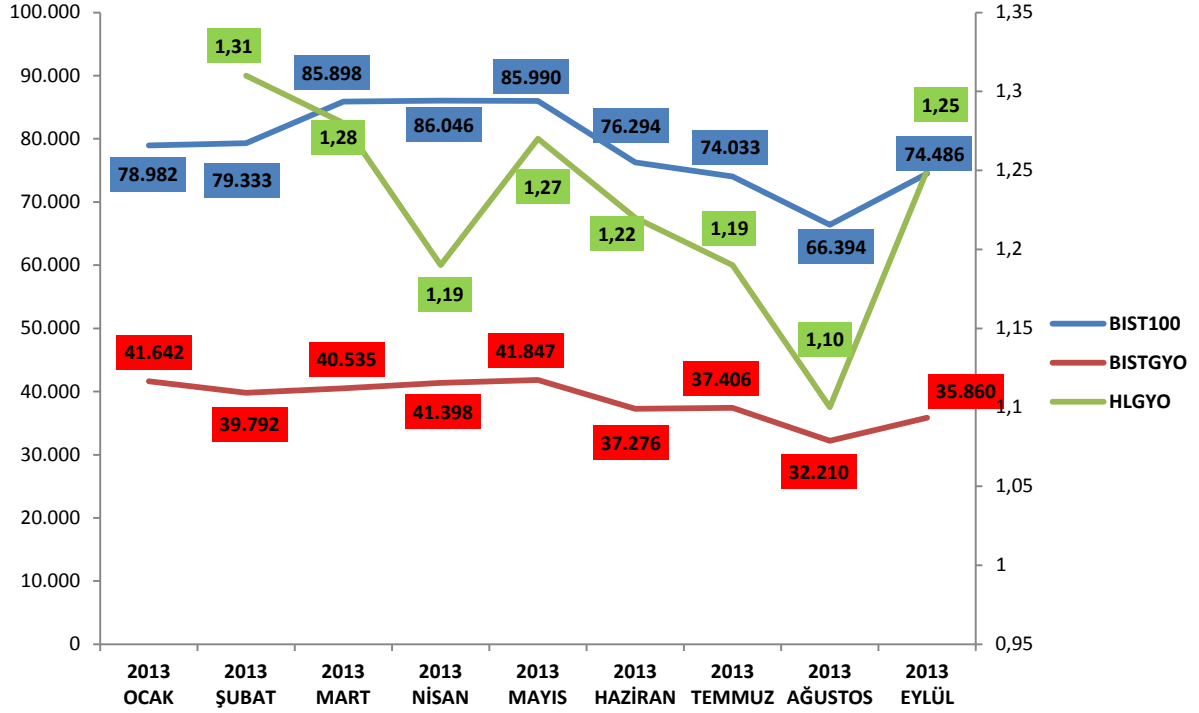
## 6. Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)		
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	163,836,953	6,630,802		
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	658,284,353	643,766,003		
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		45,814,606	28,637,243		
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>867,935,912</b>	<b>679,034,048</b>		
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	18,956,747	94,202,352		
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--		
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--		
I	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	754,010,964	520,472,644		
	Diğer Kaynaklar		94,968,201	64,359,052		
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>867,935,912</b>	<b>679,034,048</b>		
Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--		
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	94,861,323	6,477,468		
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--		
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--		
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--		
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--		
J	Gayrimenkul Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--		
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/€	--	--		
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (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	%75.84	%94.92
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%18.88	%0.98
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	İşletmecisi 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	2.51%	%18.10
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (*)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	10.93%	%0.96

(\*) 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla belirtilen sınırlamalarda aşım bulunmaktadır.

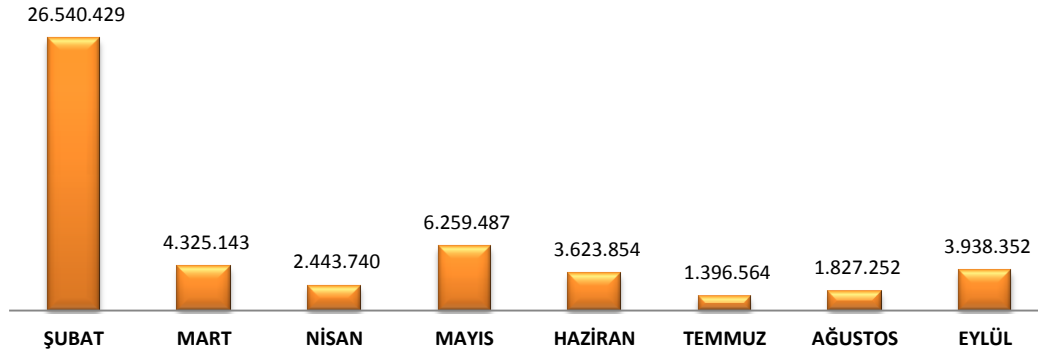
## V- Hisse Performansı

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



Şirket hisse senedinin Şubat-Eylül 2013 8 aylık dönemi içerisindeki aylık ortalama işlem hacmi ise 80.181.828 TL olarak gerçekleşirken en yüksek işlem hacmi 143.968.206 TL ile Mayıs ayında gerçekleşmiştir. Eylül ayı günlük ortalama işlem hacmi ise 3.938.352 TL olmuştur.

Günlük Ortalama İşlem Hacmi (TL)



**VI- Finansal Performans**

<b>TL</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09.2012</b>
Satış Gelirleri	30.058.502	19.569.464
Satış Maliyetleri	(1.944.142)	(1.534.868)
Faaliyet Karı	20.820.871	14.915.498
VAFÖK	21.917.953	15.663.965
Faaliyet Kar Marjı	0,69	0,76
VAFÖK Marjı	0,73	0,80
Dönem Karı	17.112.353	9.922.448

<b>Karlılık</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Net Karlılık	% 57	% 48
Aktif Karlılığı	% 2,95	% 2,00
Özkaynak Karlılığı	% 3,58	% 2,35

<b>TL</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Aktifler	867.935.912	679.034.048
Özkaynaklar	754.010.964	521.316.710
Finansal Borç	18.956.747	94.202.352

<b>Temel Rasyolar</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Finansal Borç / Özkaynaklar	% 2,52	% 18,00
Özkaynaklar/Aktif Toplamı	% 86,87	% 76,70

## VII- Risk Yönetim Politikaları ve İç Kontrol Mekanizması

Şirkette, risk yönetimi, iç kontrol ve denetim sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri “İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü” ve “Risk Yönetim Müdürlüğü” tarafından yürütülmektedir. “İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü” Şirket faaliyetleriyle ilgili risklerin, Şirket risk politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Denetim Komitesi’ ne ve eş zamanlı olarak şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır. Risk Yönetim Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetim Komitesine, Kurumsal Yönetim Komitesine, Riskin Erken Tespiti Komitesine ve üst yönetime eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Buna ilaveten, yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 378.maddesi uyarınca; risklerin erken teşhisi ve risklere ilişkin alınabilecek önlemlerin önceden belirlenebilmesi amacıyla Yönetim Kurulu’na raporlama yapılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

Şirketimiz Risk Yönetim Müdürlüğü, Ocak-Eylül 2013 faaliyet dönemi içerisinde, şirket faaliyetleri ile ilgili tüm riskleri minimize etmek ve sağlıklı yönetebilmek, bununla birlikte Şirket işleyişinde kurumsal bir yapı ve süreç oluşturabilmek amacıyla çalışmalarını başlatmış olup Şirketin dokümantasyona yönelik çalışmaları tamamlanmış ve risk haritası çıkartılmıştır. Hazırlanan iş süreçlerinin, Kurumsal Kaynak Planlama (ERP) sistemine entegrasyon çalışması devam etmektedir. Proje ile birlikte şirket faaliyetlerinden kaynaklanan risklerin, doğru süreç adımları izlenerek ve sağlıklı dokümantasyon sistemi ile birlikte kontrol altında tutulması ve yönetilmesi hedeflenmektedir.

### **Hizmet Alınan Şirketler**

#### **➤ Bağımsız Denetim Şirketi**

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

#### **➤ Ekspertiz Şirketleri**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI. No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili değerlendirme çalışmaları Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

#### **➤ Basın ve Halkla İlişkiler PR Ajansı**

Nar Halkla İlişkiler ve Reklam Dış Tic. Ltd. Şti.

#### **➤ Portföy Yönetim Şirketi**

Halk Portföy Yönetimi A.Ş.

#### **➤ Proje Pazarlama Danışmanlık Şirketi**

Arema Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

### **VIII- Diğer Konular**

#### **➤ Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Sağlanan Menfaat ve Ödemeler**

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 719.821 TL'dir (30 Eylül 2012: 394.143 TL).

#### **➤ Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklik**

Bulunmamaktadır.

#### **➤ Çalışanların Hakları**

Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır. Toplu iş sözleşmemiz bulunmamaktadır. Şirketimizin 30.09.2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 33'dür. (31.12.2012: 22)

#### **➤ Yardım ve Bağışlar**

Dönem içerisinde yapılmış yardım ve bağış bulunmamaktadır.

#### **➤ Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri**

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

#### **➤ Yatırımlardaki Gelişmeler. Teşviklerden Yararlanma Durumu**

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

#### **➤ Hesap Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Değişiklikler**

Şirket, 1 Ekim 2013 tarihinde, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi 1717 Sokak No: 133 Karşıyaka İzmir adresinde bulunan, tapuda 69 Ada, 18 Parsel'de kayıtlı binanın tamamının ve İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada 15 parsel üzerinde kayıtlı olan "On Katlı Kargir Bina" nın 1, 3, 5, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümlerin tamamının satılmasına karar vermiştir.

Şirket 31 Mayıs 2012 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınan ve inşasına devam edilen Referans Bakırköy projesinde 256 adet olan toplam konut sayısı 254 adet ve 70 adet olan toplam ticari ünite sayısı 73 adet olacak şekilde revizyona gidilmiş olup, revizyonlar çerçevesinde alınan Tadilat Ruhsatı 19 Eylül 2013 tarihinde ilgili makamlarca onaylanmıştır. Tadilat ruhsatı sonrası değerlendirme çalışması başlatılmış olup, yeni değerlendirme raporu, rapor bitimi tarihinde kamuoyu ile paylaşılacaktır.

2 Ekim 2013 Tarihinde Şirket portföyünde aşağıdaki gayrimenkullerin Seri III No 48-1 sayılı Tebliğ' in 34-g maddesi uyarınca Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ne yaptırılan 2013 yıl sonu değer tespit raporlarına göre emsal değerleri aşağıdaki şekildedir.

- \* İzmir İli Konak İlçesi 2802 Ada 15 Parsel, Emsal Değeri 12.000.000 TL (KDV Hariç)
- \* İzmir İli Karşıyaka İlçesi 69 Ada 18 Parsel, Emsal Değeri 9.805.000 TL (KDV Hariç)
- \* İstanbul ili Beyoğlu İlçesi 57 Ada 14 Parsel' de Emsal Değeri 39.530.000 TL (KDV Hariç)

10 Ekim 2013 Tarihinde Şirket portföyünde bulunan Kocaeli İli Çayırova Şekerpınar İlçesi 420 Ada 26 nolu parselde yer alan gayrimenkulümüze ait , Seri III No 48-1 sayılı Tebliğ' in 34-g maddesi uyarınca Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ne yaptırılan 2013 yıl sonu değer tespit raporuna göre emsal değeri 14.869.400 TL (KDV Hariç) tespit edilmiştir.



**Ek 1: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetleri****ARSALAR & PROJELER****FİNANS MERKEZİ ARSA**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	28.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_057
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	04.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsalaradır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 488.438.390-TL</b>

**İSTANBUL LEVENT ARSASI (DEDEMAN PARK LEVENT OTEL PROJESİ)**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_056
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	04.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 2.721,02 m <sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsadır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 53.295.139 -TL</b>

**ESKİŞEHİR ODUNPAZARI ARSASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	04.02.2013
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2013_HALKGYO_16
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	11.02.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	03.02.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2013_300_01
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, 1452 ada, 20M-4A pafta, 110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü 9.811,01 m <sup>2</sup> dir.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>( KDV hariç) 6.524.142 -TL</b>

**REFERANS BAKIRKÖY PROJESİ**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	23.11.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_17
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	19.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	02.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_17
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (NİHAİ)</b>	<b>(KDV hariç) 90.500.000 - TL</b>

**KOCAELİ ŞEKERPİRAR PROJESİ**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	10.10.2013
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2013 -300 -006
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	04.10.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	09.09.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2013 -300-006
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Köyü, G22B19A1B pafta, 420 ada, 26 parsel –Operasyon Merkezi Projesi
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 14.869.400 - TL</b>

**BİNALAR****ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	03.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	077
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	077
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel “Kargir Apartman”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 8.310.000 -TL</b>

**ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	04.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	078
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	03.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	078
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı “Depolu Banka”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 7.200.000 -TL</b>

**ANKARA KIZILAY ŞUBESİ**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	06.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	076
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	06.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	076
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde “Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul( 51 adet bağımsız bölüm)
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 16.000.000 -TL</b>

**ANKARA BAŞKENT ŞUBESİ**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	06.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	0073
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	06.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	06.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	073
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde “Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 12.400.000 -TL</b>

**BURSA BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	26.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_041
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan “7 Katlı Betonarme Banka Binası”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 8.865.000 -TL</b>

**İZMİR KARŞIYAKA DONANMACI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	01.10.2013
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	071
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	16.09.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	12.09.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	071
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 69 ada,18 parselde konumlu, 306 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan, zemin katı banka olan beş katlı sekiz daireli kargir apartman içerisinde yer alan 7 adet bağımsız bölüm.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 9.805.000 -TL</b>

**İZMİR KONAK BİNASI 1**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	26.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_043
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	03.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç ) 14.942.085 -TL</b>

**İZMİR KONAK BİNASI 2**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	01.10.2013
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	072
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	16.09.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	12.09.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	072
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi, Pamuk Plaza içinde Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi, 16 nolu b.b.- Zemin kat trafo, 1, 3 ve 5 nolu b.b.-T. Halkbankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü v.s.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 12.000.000 - TL</b>

**İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	12.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	0079
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	19.04.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	0079
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Arsa” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 159.000.000 -TL</b>

**İSTANBUL ATAÖY BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	26.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_049
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	04.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır. Taşınmazın parsel büyüklüğü 515 m <sup>2</sup> dir.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 8.918.000 -TL</b>

**İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	26.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_051
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	03.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, Halk Bankası Beyoğlu Şubesi, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Kambiyo Birimi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 15.784.000 -TL</b>

**İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	26.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_54
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	04.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı 267,23 m <sup>2</sup> arsa alanı olan kargir işhanı banka hizmet binası
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 13.075.900 -TL</b>

**İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	26.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_047
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	04.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır. Taşınmazın parsel yüzölçümü 213,70 m <sup>2</sup> 'dir.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 16.524.000- TL</b>

**İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	26.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_048
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	03.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan 902,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 6.502.500 -TL</b>

**İSTANBUL ETİLER BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	26.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_52
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı binadır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 12.379.745 -TL</b>

**İSTANBUL FATİH BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	26.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_045
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 paftai 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 7.835.000 -TL</b>

**İSTANBUL KARAKÖY BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	26.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_0050
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	03.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan ‘Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı’ nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı “Eklentileri Olan Banka” nitelikli taşınmazdır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 24.700.000 -TL</b>

**İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_046
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	04.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu asma katlı lokantadır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 6.310.000 -TL</b>



**İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	01.10.2013
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	0069
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.09.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	16.09.2013
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	0069
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan 1 bodrum + zemin+ 7 normal katlı +1 çekme katlı işyeri binası (Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası)
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 39.530.000 -TL</b>

**İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	27.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	2012_300_055
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	03.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	28.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	2012_300_41-58
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m <sup>2</sup> arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 11.606.582 -TL</b>

**KOCAELİ ŞUBESİ BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	11.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	075
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	10.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	30.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	075
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası"
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 7.950.000 -TL</b>

**SAKARYA ADAPAZARI BİNASI**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	11.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	0074
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	10.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	11.12.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	074
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 37 parselde Bodrum kat 1, Zemin kat 3 numaralı “Dükkan” ve 1.Kat 23 numaralı “Büro”
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)</b>	<b>(KDV hariç) 7.350.000 -TL</b>