



# HALKGYO

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

*2014 Yılı Faaliyet Raporu*

# İÇİNDEKİLER

## Uygunluk Raporu

### Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı

### Genel Müdür Mesajı

### Şirket Profili

Şirket Hakkında  
Yönetim Kurulu  
Üst Düzey Yöneticiler  
Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

### 01 Ocak 2014 – 31 Aralık 2014 Döneminin Değerlendirilmesi

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

### 01 Ocak 2014 – 31 Aralık 2014 Yönetim Kurulu Faaliyetleri

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

### Finansal Performans

Başlıca Finansal Göstergeler  
Hedefler & Gerçekleşmeler

### Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul Tablosu (31.12.2014 İtibarıyla)  
Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler  
Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler  
Para ve Sermaye Piyasası Araçları  
Devam Eden Projeler  
Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

## BIST Performansı

### Risk Yönetim Politikaları ve İç Kontrol Mekanizması

### Hizmet Alınan Şirketler

### Diğer Konular

İnsan Kaynakları ve Organizasyon  
Çalışan Hakları  
Yardım ve Bağışlar  
Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri  
Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

### Hesap Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Değişiklikler

Ek 1: Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ve Raporu  
Ek 2: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetleri

### 01.01.2014-31.12.2014 Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim 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.*

## UYGUNLUK RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

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

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

### Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

### Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 17 Şubat 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

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

### Görüş

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

### Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

*Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
A member of KPMG International Cooperative*

*Erdal Tıkmak, SMMM  
Sorumlu Ortak Başdenetçi  
17 Şubat 2015  
İstanbul, Türkiye*

## YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NDAN...

Değerli Ortaklarımız,

Kurulduğu günden bu yana gösterdiği pozitif kurumsal gelişme, hayata geçirdiği projeleri ve olumlu finansal performansıyla başarılarını artırarak dördüncü yılını da geride bırakan Şirketimizden duyduğum gururu, siz değerli ortaklarımızla paylaşmak isterim.

Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda faaliyetlerini yürüten Şirketimiz, geçen yıl olduğu gibi bu yılda karını artıran, portföyünü verimli yöneterek "her alanda sürdürülebilir başarı" vizyonu dahilinde hedeflerini gerçekleştiren bir kurum oldu.

Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı yoğun gelişmelerin yaşandığı 2014 yılını bizler, Şirketimiz açısından olumlu ve somut gelişmeler ile kapattık. Şirketimiz, konut, ofis ve otel yatırımları ile portföyünü çeşitlendirirken, gayrimenkul büyüklüğünü kuruluşundan bu güne yaklaşık 3 kat artırarak, 1,5 milyar TL seviyesine yükseltmeyi başardı.

Bugün sektöründe öncü ve doğru bir yer edinmiş olan Şirketimiz, büyüme ve karlılık alanındaki sürekliliği ile yatırımcısına güven arz etmeye devam edecektir. Mevcut projelerimiz ve gerçekleştirecek yatırımlarımız neticesinde, Şirketimiz başarısının ve değerinin her anlamda artarak devam edeceğine inancım tamdır.

Bu başarıda emeği geçen tüm çalışanlarımıza ve Şirketimizin gelişimini takdir eden değerli ortaklarımıza yürekten şükranlarımı sunarım.

*Saygılarımla,  
Hasan CEBECİ  
Yönetim Kurulu Başkanı*





## GENEL MÜDÜR'DEN....

Değerli Paydaşlarımız;

2010 yılından bu yana Türkiye'de gayrimenkul alanında birçok projeye imza atmış ve yeni projelerle ülke ekonomisinin büyümesine katkı sağlamış olmanın gururunu, siz değerli paydaşlarımızla yaşamak bize mutluluk veriyor.

Halk GYO, kuruluşundan bu yana gerçekleştirdiği projelerle gayrimenkul alanına yeni bir soluk ve ivme kazandırdı. 2014 yılsonunda, toplam gayrimenkul büyüklüğünü 1,5 milyar TL rakamına ulaştırmayı başaran şirketimiz, yıllık bazda yüzde 7,68'lik ortalama öz kaynak karlılığı ile de yatırımcılarına verdiği yüzde 7,5 olan hedefine dair sözünü tuttu. 2014 yılı Şirketimiz açısından, projelerimizin bazılarının tamamlandığı, bazılarının ise teslim hazırlık hale geldiği bir yıl oldu.

Kiler Grubu ile birlikte tamamlayarak 2014 yılı içerisinde sahiplerine teslim etmeye başladığımız Referans Bakırköy projemiz ve tamamlamak üzere olduğumuz ve çok yakında hizmete açılacak olan İstanbul Dedeman Park Levent Otel projemiz bizi portföye yeni projeler eklemek için teşvik etmekte.

Referans Bakırköy projesinin karlılığa yaptığı pozitif katkı ile 2014 yıl sonu itibarıyla toplam gelirlerimizi 86,6 milyon TL, dönem karımızı ise geçen senenin aynı dönemine göre yüzde 95 oranında arttırarak 61,3 milyon TL seviyesine yükselttik.

Eskişehir'de yapımına başladığımız ve inşası büyük ölçüde tamamlanan Panorama Plus konut projemizde ise, 97 kişiye özel hazırladığımız lüks dairelerimizde, teslim ve yerleşimin 2015 yılı yaz aylarında başlamasını planlıyoruz.

En büyük projemiz İstanbul Finans Merkezi ve Şekerpınar'da yapımına devam ettiğimiz banka operasyon merkezi projelerimiz için de yıl içerisinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile kiralama hususunda iyi niyet sözleşmelerini imzaladık.

İstanbul Finans Merkezi projemizin yıl içerisinde kazı ve iksa çalışmaları büyük oranda tamamlanırken, projemize ilişkin en önemli süreçlerden biri olan Çevresel Etki Değerlendirme Raporu'nu "ÇED Gerekli Değildir" kararı ile teslim aldık. ÇED raporu sonrası, projeye ilişkin inşaat ruhsatı alımı ve ana yüklenici firma ihalesi diğer önemli süreçler olup, tüm süreçler ile ilgili gelişmelerin 2015 yılı içerisinde hızla tamamlanmasını hedefliyoruz.

Yıl sonuna doğru ise, İstanbul Anadolu Yakası'nda ikinci konut projemizi geliştirmek için Vakıf GYO ile ortak projede bir araya geldik. İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ve en çok konuşulan ilçesi Sancaktepe'de yer alan yaklaşık 98 bin metrekarelik arsayı 110 milyon TL bedelle satın aldık.

Halk GYO olarak kurulduğu günden beri her yıl artan karlılıkla güçlenen öz kaynaklarımız ile büyüyerek, siz değerli paydaşlarımızla birlikte hedeflediğimiz yolda sağlam adımlar ile ilerlemekteyiz. Bu yolda emeği geçen tüm çalışanlarımıza ve ana sermayedarımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye yürekten teşekkür eder, Yönetim Kurulumuza, hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza şükranlarımı sunarım.

*Saygılarımla,  
Kazım ŞİMŞEK  
Genel Müdür*



## ŞİRKET PROFİLİ

### Şirket Hakkında

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

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

2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirketimiz, 2014 yılı dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 928,4 milyon TL aktif ve 827,7 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

Merkez Adresi	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL
Telefon Numarası	216 600 10 00
Faks Numarası	216 594 53 72
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr
Ticaret Sicil No	İstanbul / 751122
Mersis No	7511229795572422

### VİZYON

Şeffaf bir yönetim yapısı oluşturarak, paydaşlarının haklarını koruyan ve 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, öz kaynak ağırlıklı finansman modeli ile hissedarlarına yüksek getiri sunmak...

## 2010 - 2011



**Ekim 2010**  
Kuruluş

**Nisan 2011**  
Beyoğlu binasının portföye katılması ve geliştirilerek, Eylül 2011'de 18.5 milyon TL kar ile satılması.

**Eylül 2011**  
Bakırköy-Osmaniye arsasının portföye katılması.

**Aralık 2011**  
Proje aşamasındaki Halkbank Finans Kule binasının satın alınması.  
Gayrimenkul satışının karlılığa yaptığı katkı ile, ilk mali tam yılda (2011) 30 milyon TL net kar elde edilmesi.

## 2012

**Ocak 2012**  
Eskişehir arsasının portföye katılması.

**Şubat 2012**  
Bakırköy Osmaniye arsasının minimum 90,5 milyon TL garanti gelir ile ihale edilmesi.

**Nisan 2012**  
Dedeman Grubu ile 10 yıllık kiralama sözleşmesi imzalanması.

**Eylül 2012**  
Kocaeli Şekerpınar arsasının portföye katılması.  
Şirketimiz Genel Müdürlüğü'nün, Şerifali bölgesine taşınması.



## 2013

**Ocak 2013**  
Levent Dedeman Park Otel projesine başlanması.  
Kasım 2012'de Emlak Konut GYO tarafından Akdeniz İnşaat'a ihale edilen IFM projesinin kazı ve iksa inşaatının başlanması.

**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 Operasyon Merkezi projesinin 1. kısım inşasına başlanması.



## 2014

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

**Mart 2014**  
Şekerpınar Operasyon Merkezi projesinin 2. kısmı için inşaat ruhsatı alınması.

**Eylül 2014**  
İstanbul Sancaktepe'de konut projesi geliştirmek üzere Vakıf GYO ile ortaklık kurulması.

**Ekim 2014**  
Planlanan konut projesi kapsamında 110 milyon TL'ye arsa satın alınması.



## YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesinde 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 5 icracı olmayan üyeden oluşmaktadır.

Adı-Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Seçim Tarihi	*Görev Süresi
Hasan CEBECİ	Başkan	29.03.2011	10.04.2014	3 yıl
Ahmet YARIZ	Başkan Vekili	29.03.2011	10.04.2014	3 yıl
**Levent KILIÇ	Üye	18.10.2010	10.04.2014	3 yıl
Yunus KARAN	Üye	14.05.2012	10.04.2014	3 yıl
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Üye	14.05.2012	10.04.2014	3 yıl
Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız Üye	10.04.2014	10.04.2014	3 yıl

\* Yönetim Kurulu, 10.04.2014 tarihinde yapılan 2013 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

\*\* Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Levent Kılıç, 8 Aralık 2014 itibarıyla istifaen görevinden ayrılmıştır.







## HASAN CEBECİ - YK Başkanı

1949 yılında Çankırı'da doğdu. Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Ekonomi-Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başladığı meslek hayatını, aynı bankada Müfettiş, Şube Müdürü, Birim Müdürü, Bölge Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak devam ettirdi.

28.03.2003 tarihinde, T. Halk Bankası A.Ş.'de Kredilerden Sorumlu Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi olarak atandığı görevini, 08.12.2003 tarihinden itibaren de Genel Müdür ve İcra Kurulu Başkanı olarak sürdürdü. 13.04.2005 tarihinde T. Halk Bankası A.Ş.Yönetim Kurulu Başkanı seçilen CEBECİ, 29.03.2011 tarihinden bu yana da Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.



## DR. AHMET YARIZ - YK Başkan Vekili

1966 yılında Elazığ'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun oldu. Yüksek lisans ve doktorasını Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde tamamladı.

Bankacılığa; Sinaî Yatırım ve Kredi Bankası A.O.'da başlayan YARIZ, sanayi işletmeleri ve finansal kurumlarda çalıştı. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Risk Yönetimi ve İç Denetim'den Sorumlu Yönetim Kurulu Üyeliği ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda Kurul Üyeliği görevlerinde bulundu. 09.04.2008 tarihinden bu yana T. Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan YARIZ, 10.04.2014 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmıştır.



## YUNUS KARAN - YK Üyesi

1940 yılında Giresun'da doğdu. 1964 yılında İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Maliye - Muhasebe Bölümü'nden mezun oldu. 1965 yılında Ziraat Bankası A.Ş. Rize Şubesinde göreve başlayan KARAN, 1996 yılına kadar T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin Dolapdere, Şehremini ve Fatih Şubelerinde Şube Müdürlüğü, 1996 - 1999 yılları arasında İhlâs Finans Kurumu Fatih Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu.

2002 - 2012 Mayıs tarihleri arasında Ziraat Leasing Finansal Kiralama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan KARAN, 14.05.2012 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi seçildi. KARAN, 10.04.2014 tarihinde ise Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği'ne atandı.



## YÜKSEL GÖRGEÇ - Bağımsız YK Üyesi

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



## YAHYA BAYRAKTAR - Bağımsız YK Üyesi

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



## YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN YETKİ VE SINIRI

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 sınırlanmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2014 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

## YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Yönetim Kurulu, 2014 yılı içerisinde 53 kez toplanmış ve bu toplantılarda 112 adet karar almıştır.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NA BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

Yönetim kuruluna belirli bir pay grubunu temsilen seçilmemiş olduğumu,

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

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

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

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

14.5.2012  
Yüksel SÖRGENLİ

## 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 ticari ilişki kurmamış olduğumu,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

beyan ederim.

04/04/2014  
Yahya BAYRAKTAR



## KOMİTELER

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. Komiteler en az 3 ayda bir olmak üzere toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

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

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

31.12.2014 itibarıyla komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir.

### Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

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

### Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

### Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeleri

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

### Ücretlendirme Komitesi

Adı - Soyadı	Görevi
Yüksel GÖRGEÇ	Başkan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yunus KARAN	Üye - Yönetim Kurulu Üyesi

## KOMİTELERİN ETKİNLİĞİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU DEĞERLENDİRMESİ

Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde oluşturulan komiteleri, en az 3 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 çeyrek mali dönem sonrası Şirket'in yıllık faaliyet raporu, Yatırımcı İlişkileri bölümü faaliyet raporu ve dönem içerisinde Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum anlamında yaptığı çalışmalarını 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 2013 yılı Olağan Genel Kurul'un 9.maddesinde öneri olarak yer almış ve onaylanmıştır.

**Saygılarımızla,  
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

## ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

Adı-Soyadı	Görevi	Mesleği
Kazım ŞİMŞEK	Genel Müdür	İşletmeci
Şeref AKGÜL	Genel Müdür Yardımcısı	Ekonomist
Erdoğan YILMAZ	Mali İşler Grup Başkanı	Mali Müşavir
Uğur GÜNEY	Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı	İşletmeci
Erdal BEKİN	Proje Uygulama Grup Başkanı	İnşaat Mühendisi
Harun ŞAHİN	Risk Yönetimi Bölüm Müdürü	İşletmeci
Aysun KAHRAMAN EZER	İç Denetim ve Risk Kontrol Bölüm Müdürü	İşletmeci

### KAZIM ŞİMŞEK - Genel Müdür

1957 yılında Artvin'de doğdu. Hacettepe Üniversitesi İşletme bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğünde Hizmet İşlemleri Daire Başkanlığı'nda başladı. Ardından meslek hayatını Türkiye Vakıflar Bankası Teftiş Kurulunda Müfettiş, aynı Bankada Şube Müdürü, İç Anadolu Bölge Müdürü ve Yatırım Bankacılığı-Bireysel Krediler-Bireysel Bankacılık-Bilgi İşlem Planlama Performans bölümlerinde Başkan olarak devam etti. Eylül 2007-Nisan 2009 tarihleri arasında Atakule GYO Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yaptı. Nisan 2009'da Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Bireysel Krediler-Tahsis İzleme Daire Başkanlığı görevinde bulunan Şimşek, Kasım 2010 tarihinden itibaren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Genel Müdürü'dür.



### ŞEREF AKGÜL - Genel Müdür Yardımcısı

1972 yılında Ankara'da doğdu. İlk, orta ve lise eğitimini İstanbul'da tamamladı. 1996 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Fakültesi'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1998 yılında Toprakbank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. 2006 yılında İstanbul Fatih Üniversitesi'nde İşletme Yüksek Lisansını tamamladı. 2010 yılına kadar Bankacılık sektöründe; Müdür Yardımcısı, Başkan Yardımcısı ve Pazarlama Müdür Yardımcısı pozisyonlarında görev yaptı. Halk GYO A.Ş. bünyesine 2010 yılında İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürü olarak katılan Akgül, 2012 yılı Eylül ayından itibaren Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



## YÖNETİM KURULU VE ÜST YÖNETİME YAPILAN ÖDEMELER

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 857.816 TL'dir (31 Aralık 2013: 931.850 TL)

## YÖNETİM KURULU VE ÜST YÖNETİMDE MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Levent Kılıç, 8 Aralık 2014 itibarıyla mevcut görevinden istifaen ayrılmıştır.

## ŞİRKET SERMAYESİ VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

## SERMAYE BİLGİLERİ

Çıkarılmış Sermayesi 697.900.000 - TL

Kayıtlı Sermayesi 1.500.000.000 - TL

Grubu	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Tutarı TL
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	A	1,58	11.027.324	1,50	10.135.571
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	B	70,38	491.197.355	70,38	474.121.698
HALK YATIRIM A.Ş.	A	0,04	263.358	0,04	254.203
HALK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	A	<0,01	1	<0,01	1
HALK SİGORTA A.Ş.	A	-	-	0,04	254.203
HALK EMEKLİLİK A.Ş.	A	-	-	0,04	254.203
HALKA AÇIK KISIM*	B	28,00	195.411.962	28,00	188.618.825
Ödenmiş Sermaye		100,00	697.900.000	100,00	673.638.704

\*Halka açık kısımda 31.12.2014 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 42.620.098 - TL nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 19.675.318. - TL nominal payı bulunmaktadır.

## SERMAYE BİLGİLERİ

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

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

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

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

Her biri 1 TL nominal değerli 697.900.000 adet toplam payın, 11.290.682 adedi A, 686.609.318 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

## SERMAYENİN % 10'UNDAN FAZLASINA SAHİP ORTAKLAR

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir.

Hissedar	Payı
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	%78,07
	Halka Kapalı Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 71,96
	Halka Açık Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 6,11





## 1 OCAK 2014 – 31 ARALIK 2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### Kurumsal Yönetim İlkeleri Kapsamında Yapılan Çalışmalar

Şirketimiz Yönetim Kurulunca, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan (II-17.1) Kurumsal Yönetim Tebliği'nin, 11.2 hükmü gereği, Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı Sayın Uğur GÜNEY "Kurumsal Yönetim Komite Üyesi" olarak görevlendirilmiştir.

Şirketimizin mevcut Kar Dağıtım Politikası'nın Sermaye Piyasası Kurulu Seri II No:19.1 sayılı Kar Payı Tebliği hükümleri çerçevesinde ve mevcut Bilgilendirme Politikasının Sermaye Piyasası Kurulu Seri II No:15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği hükümleri çerçevesinde revize edilmelerine ilişkin çalışmalar yapılmış ve revize politikalar 10 Nisan 2014 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmış ve Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmıştır.

Şirketimizin 10 Nisan 2014 tarihinde gerçekleştirdiği 2013 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2014 yılı Yönetim Kurulu seçimi yapılmış ve aynı gün tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu görev dağılımı ve komite üyeleri belirlenmiştir.

### Önemli Tebliğ Yayımları ve Değişiklikleri

Sermaye Piyasası Kurulu Ocak – Aralık 2014 dönemi içerisinde;

#### Kurumsal Yönetim Geri Alınan Paylar Kar Payı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Ortaklıktan Çıkma ve Satma Hakları

konulu tebliğler değiştirilmiş,

#### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ve Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği'ne İlişkin SPK İlke Kararı yayımlanmıştır.

Seri II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliği ile;

1. Kurulun Seri:IV, No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ile Seri:IV, No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Tebliği" Seri:IV, No:41 Tebliği) yürürlükten kaldırılmış ve söz konusu iki tebliğdeki hususlar yeniden düzenlenmiştir.

2. Paylarını ilk defa halka arz etmek üzere Kurul'a başvuran veya payları Ulusal Pazar, İkinci Ulusal Pazar ve Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görecektir ortaklıkların, zorunlu ilkelere uyum konusunu belirleyen liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacakları hüküm altına alınmıştır.

3. SPKn'nun 17'nci maddesinde yer alan ve ortaklıkların ilişkili tarafları ile arasındaki işlemlere başlanmadan önce, yapılacak işlemin esaslarını belirleyen bir yönetim kurulu kararı alma zorunluluğuna ilişkin hüküm Tebliğ'e eklenmiş ve sadece ortaklıkların değil, ortaklıkların bağlı ortaklıklarının da ilişkili tarafları ile gerçekleştirecekleri işlemlerde aynı yükümlülüğe tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

4. Seri:IV, No:41 Tebliği'nde düzenlenen "Pay sahipleri ile ilişkiler birimi" başlıklı madde; Tebliğ'de "Yatırımcı ilişkileri bölümü" olarak revize edilmiş, söz konusu maddeye bu bölümün ortaklık genel müdürü veya genel müdür yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

5. Kurulun 09.09.2009 tarih ve 28/780 sayılı kararı ile düzenlenmiş olan ve "Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler" hakkındaki kararı ayrıntılı şekilde Tebliğ'de düzenlenmiştir.

Payları borsada işlem görmeyen halka açık ortaklıklar bu Tebliğ kapsamına alınmamışlardır.

**Seri II-22.1 sayılı “Geri Alınan Paylar Tebliği” 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

Geri Alınan Paylar Tebliği ile;

1. Daha önce Kurul İlke Kararı ile azami 18 ay olarak belirlenen pay geri alımlarına ilişkin program süresi payları borsada işlem gören ortaklıklar için azami üç yıl olarak revize edilmiştir. Ayrıca bu sürenin, çalışanlara pay edindirme planları kapsamında yapılan geri alımlarda beş yıla, pay ile değiştirilebilir veya paya dönüştürülebilir sermaye piyasası aracı ihraçlarında ilgili menkul kıymetin vadesine kadar uzatılması imkanı getirilmiştir.

2. Geri alınan payların toplam bedellerinin, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanan son yıllık finansal tablolarda yer alan kar dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşamayacağı hüküm altına alınmıştır.

3. Halka açık ortaklıkların bağlı ortaklığının ortaklık paylarını satın alması, üçüncü bir kişinin kendi adına, ancak ortaklık veya ortaklığın bağlı ortaklığı hesabına ortaklık paylarını satın alması ve üçüncü bir kişinin kendi adına, ancak ortaklık hesabına ortaklık paylarını rehin olarak kabul etmesi halleri de tebliğ kapsamına alınmıştır.

4. Geri alınan payların, bedelsiz pay alma, kar payı ve yeni pay alma hakkı hariç hiçbir pay sahipliği hakkı vermeyeceği düzenlenmiştir. Bağlı ortaklıkların satın aldığı ana ortaklığın paylarına ait oy hakları ile buna bağlı diğer hakların donacağı hükmü ise 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu paralelinde korunmuştur.

5. Pay geri alım programı çerçevesinde, pay satın alım işlemlerine başlanılmadan iki iş günü önce özel durum açıklaması yükümlülüğü getirilmiş ve açıklanacak konular belirlenmiştir. Bu çerçevede, halka açık ortaklık ve/veya bağlı ortaklığı program süresince pay alımı yapacağı dönemleri önceden açıklayacak, bu dönem içerisinde herhangi bir pay satımı gerçekleştirilemeyecektir.

6. Genel kurul tarafından onaylanmış bir programın bulunması halinde program süresince veya yönetim kurulu tarafından yakın ve ciddi bir kaybın varlığı nedeni ile geri alım kararı alınması durumunda, halka açık ortaklığın yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakları veya bunlarla yakından ilişkili kişiler tarafından ortaklık paylarının borsada satış işleminin gerçekleştirilemeyeceği ilk kez düzenlenmiştir.

7. Ayrıca, program süresince ilan edilen pay alım dönemleri içerisinde veya yönetim kurulu tarafından yakın ve ciddi bir kaybın varlığı nedeni ile geri alım kararı alınması durumunda, ortaklıkta ve/veya ortaklığın bağlı ortaklığında Kurulun özel durumlara ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan idari sorumluluğu bulunan kişiler ile bunlarla yakından ilişkili kişiler tarafından ortaklık paylarının borsada satış işlemi gerçekleştirilemeyecektir.

8. Payları borsada işlem gören ortaklıklar ve bağlı ortaklıkları tarafından gerçekleştirilecek pay alımlarının hangi şartlar altında bilgi suistimali veya piyasa dolandırıcılığı sayılıp/sayılmayacağı belirlenmiştir.

9. Tebliğ’in yürürlük tarihi itibarıyla geçerli olan geri alım programlarının, Tebliğe aykırı olan hükümlerinin uygulanamayacağı ve söz konusu programların ortaklık tarafından yapılacak ilk genel kurul toplantısında, Tebliğ hükümlerine uyumlu hale getirilmesi gerektiği yönünde geçiş düzenlemeleri yapılmıştır.

**SPK Seri II-19.1 sayılı “Kâr Payı Tebliği” 23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olup, anılan Tebliğin 01 Şubat 2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir.**

Kar Payı Tebliği kapsamında;

1. Ortaklıkların, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtacakları düzenlenerek; kâr dağıtım politikasında bulunması gereken asgari hususlar belirlenmiştir.

2. Ortaklıklarda kâr payının, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılacağı düzenlenmiştir.

3. Kâr payı dağıtımının tamamlanmasına ilişkin sürenin belirlenmesi yerine, dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, kâr payının ödenme zamanının kâr dağıtım politikasında yer alması gerektiği düzenlenerek, ödeme zamanına serbesti tanınmıştır.

4. Kâr payının, genel kurul toplantısında karara bağlanması koşuluyla, taksitlerle ödenebileceği hüküm altına alınarak, bu kapsamda kâr payının taksitle ödenmesinde uyulacak usul ve esaslar belirlenmiştir.

5. Esas sözleşmede imtiyazlı pay sahiplerine, intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay verilebilmesi hususunda hüküm bulunmasına rağmen, kâr payına ilişkin olarak herhangi bir oran belirlenmemişse; bu kişilere dağıtılacak kâr payı tutarının, her durumda pay sahiplerine dağıtılan kâr payının dörtte birini aşmayacağı düzenlenmiştir.

6. Payları borsada işlem görmeyen halka açık ortaklıkların, bağışlar eklenmiş net dağıtılabılır dönem kârının yüzde yirmisinden az olamayacak şekilde kâr payını tam ve nakden dağıtımlarının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

7. Ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi için esas sözleşmede hüküm bulunmasının şart olduğu, yapılacak bağışın sınırının ortaklık genel kuruluna belirleneceği ve Kurulun bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkili olduğu hükme bağlanmıştır.

8. Payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından ara dönem finansal tablolara göre oluşan kâr üzerinden dağıtılacak kâr payı avansı tutarının hesaplanmasına ilişkin yeni esaslar belirlenmiştir.

9. Ortaklıklar tarafından net dağıtılabılır dönem kârının en az yüzde 25’i oranında nakit kâr payı dağıtımına karar verilmesi durumunda, dağıtıma ilişkin genel kurul kararının alınmasından itibaren bir yıl içinde gerçekleştirilecek pay ihraçlarında, Kurul kayıt ücretlerinde yüzde 25 oranında indirim uygulanması düzenlenmiştir.



SPK Seri III-48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” de 23 Ocak 2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Tebliğ kapsamında;

1. Altyapı yatırım ve hizmetleri; tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projeler ve bunlara dayalı haklar olarak tanımlanmış,

2. Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmaları ve aktif toplamalarının en az yüzde 75’inin altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinden ve bunlara dayalı haklardan oluşması öngörülmüş,

3. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 100.000.000 TL’den az olmayacağı; öte yandan ortaklık sermayesinin asgari yüzde 20’sinin kamu kurum ve kuruluşu niteliğinde bir tüzel kişiye ait olması halinde ise bu tutarın en az 5.000.000 TL olması gerektiği hususları düzenlenerek, halka arza/nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin azami süreler belirlenmiş,

4. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satın alma ve satma işlemlerinde, Kurulun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, Kurulca nitelikleri belirlenen kuruluşlara değerlendirme yaptırılması hususu hüküm altına alınmıştır.

SPK Seri VI-104.1 sayılı Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği’nin “içsel bilgi veya sürekli bilgilere ilişkin piyasa bozucu eylemler” başlıklı 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan;

“(3) İhraççılar tarafından düzenlenen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarının hazırlandığı hesap döneminin bitimini izleyen günden söz konusu tablo ve raporların mevzuata uygun şekilde kamuya duyurulmasına kadar geçen süre içerisinde, içsel bilgi veya sürekli bilgilere sahip olan kişilerin veya söz konusu kişilerin eşleri, çocukları ya da aynı evde yaşadıkları kişilerin ilgili sermaye piyasası araçlarında işlem yapmaları piyasa bozucu eylem olarak değerlendirilir.”

Hükmüne ilişkin olarak Kurulun 28 Mayıs 2014 tarihli ve 16/514 sayılı İlke Kararı kapsamında, söz konusu fıkra da yer alan “hesap dönemi” ifadesinin, “6 aylık ve 12 aylık dönemler” olarak kabul edilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda, içsel bilgi veya sürekli bilgilere sahip olan kişilerin veya söz konusu kişilerin eşleri, çocukları ya da aynı evde yaşadıkları kişilerin, ilgili sermaye piyasası araçlarında, 6 aylık ve 12 aylık (yıllık) finansal tablo ve raporların hazırlandığı dönemin bitimini izleyen günden söz konusu tabloların yayınlanmasına kadar geçen süre içerisinde işlem yapmaları piyasa bozucu eylem olarak değerlendirilecektir.

SPK Seri No VII-128.7 Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” 14 Ağustos 2014 tarih ve 29088 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Tebliğ kapsamında;

1. Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı, Kredi Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı, Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı için başvuran ve bu lisans sınavlarının bir kısmından veya tamamından başarılı olan adaylar için bu Tebliğden önceki mevzuat hükümlerine göre lisans belgelerinin verilmesi aşamasında aranan tecrübe koşulu kaldırılmıştır.

2. Lisansa tabi kişileri istihdam eden sermaye piyasası kurumları ve halka açık ortaklıkların, bu kişilerin bilgilerini işe giriş ve/veya işten ayrılış tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde SPL’ye bildirmeleri ve istihdam edecekleri sicile konu personele ait sicil bilgilerini, hizmet akdini imzalamadan önce, SPL’den talep etmeleri zorunlu tutulmuştur.

3. Sınav notlarının geçerlilik esası yeniden düzenlenmiş ve sınavlarda başarılı sayılmak için sınav konularının her birinden 100 üzerinden 50 alınması ve aritmetik ortalamasının 60 olması yeterli görülmüştür.

4. Çalıştığı görev itibarıyla lisans sahibi olması gereken personelin lisansını alana kadar yardımcı personel olarak çalışabileceği ancak bu sürenin farklı kurumlardaki çalışma süresi dahil 3 yılı geçemeyeceği belirtilmiştir.

SPK Seri No II-27.2 “Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliğ” 12.11.2014 tarihli ve 29173 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Tebliğ Kapsamında;

1. Ortaklıkta sahip olunan payların ortaklığın oy haklarının %98’ine ulaşması veya bu konumda iken ek pay alınması durumunda, hakim ortak açısından diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğmaktadır.

2. Ortaklıktan çıkarma hakkının kullanılmasında satım bedeli olarak; payları borsada işlem gören ortaklıklar için borsada işlem gören pay gruplarının her biri için, hakim ortak konumunun kazanıldığı veya hakim ortak konumunda bulunup ek pay alındığının kamuya açıklandığı tarihten önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması dikkate alınacaktır.

3. Hakların kullanımına ilişkin olarak işleyiş, ilgili Tebliğ’de aşağıdaki aşamalarla belirtilmiştir: Hakkın kazanılması akabinde, özel durum açıklaması yapılır. Söz konusu açıklamayı takip eden üç aylık hak düşürücü süre içerisinde, satma hakkını kullanmak isteyen hakim ortak dışındaki diğer ortaklar taleplerini ortaklığa yazılı olarak iletir. Ortaklık talepte bulunan pay sahiplerinin ortaklık sıfatını araştırır ve ilk satma hakkı kullanım talebinin kendisine ulaşmasını takiben bir ay içinde pay değerlerinin tespiti amacıyla Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca değerlendirme raporu hazırlar. Ortaklık, pay sahiplerinin taleplerini, talebin kendisine ulaşmasını izleyen en geç bir ay içinde ve her halükarda değerlendirme raporu sonuçlarının kamuya açıklanmasını takip eden en geç üç iş günü içinde iadeli taahhütlü mektupla veya noter aracılığı ile hakim ortağa bildirir. Hakim ortağın, satma hakkı kullanım talebinin kendisine ulaşmasını izleyen en geç üç iş günü içinde pay bedellerini ortaklık hesabına yatırması gerekir. Satma hakkını kullanmak isteyen ortakların sahip oldukları payların bedeli, pay bedellerinin hakim ortak tarafından ortaklık hesabına yatırılmasını takip eden ikinci iş günü ortaklık tarafından ödenir ve ödeme ile birlikte pay devir işlemleri sonuçlandırılır.

## EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

### Dünya Ekonomisi

Dünya ekonomisi açısından, ABD'nin devam eden varlık alım programını azaltarak sonlandırması ve faiz artış programının başlayacağı sinyali vermesi ve bu programın uygulanırılığı açısından önem arz eden istihdam ve enflasyon verileri, Euro Bölgesi ve Japonya'nın karşı karşıya kaldığı deflasyon riski ve bu paralelde gündeme gelen ekonomiyi destekleme amaçlı programları, Ukrayna-Rusya gerginliği ve bu gerginlik sonucu Rusya'ya uygulanan ambargo, Brent petrol fiyatının 58 dolar/varil seviyelerine kadar düşmesi ve İŞİD gerilimi, 2014 yılına damga vuran ve takip edilen ana gelişmeler oldu.

Bir yılı aşkın süredir devam ettiği aylık 85 milyar dolar tutarındaki varlık alım programını Ocak 2014'ten itibaren 10'ar milyar dolar azaltım kararı alan ABD Merkez Bankası (FED), 2014 yılı Nisan ayı itibarıyla varlık alımlarını 45 milyar dolara, Temmuz ayında da 25 milyar dolara kadar düşürdü. 29 Ekim'de yaptığı toplantı ile de tamamen durdurduğunu açıkladı. Gelişmekte olan piyasaların ve hatta gelişen piyasaların bu durumdan etkilenmesi ve bunun sonucunun tekrar ABD'yi etkileyeceğini gören FED, 17 Aralık'ta yaptığı yılın son toplantısında faiz artışını bir süre daha yapmayacaklarının sinyali verdi.

Ağır kış koşulları sebebiyle 2014 yılı ilk çeyreğinde yüzde 2,9 oranında daralan ve 2009 yılının ilk çeyreğinden bu yana en kötü performansını sergileyen ABD ekonomisi, yılın ikinci çeyreğinde ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 büyüme kaydetti. Yılın üçüncü çeyreğinde toparlanan ABD, tüketici harcamaları ve şirket yatırımlarının artmasıyla, yüzde 5 oranında büyüyerek, son 11 yılın en büyük büyüme oranını yakaladı. Son çeyrek büyüme rakamı ise beklentilerin altında yüzde 2,6 olarak açıklandı.

Avro Bölgesi ise üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,2; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 0,8 oranında büyüdü. Büyümedeki zayıf tablo, bankacılık kesimindeki sorunlar, düşük enflasyondan kaynaklanan deflasyon, yüksek işsizlik oranı ve ekonominin kırılğan olması sorunlarıyla uğraşan Avro Bölgesi için Merkez Bankası, sadece faiz oranlarını düşürmenin yetmeyeceğini gördü ve 2 Ekim 2014'te gerçekleştirdiği toplantı sonrası yapılan açıklamalarında, ekonomiyi canlandırmak için uzun zamandır yapılacağı konuşulan varlık alım programının Ekim'de başlayacağını ve en az iki yıl süreceğini, toplam hacmin de 1 trilyon Avro'yu bulacağını belirtti. Tahvil alım programına 20 Ekim'de başlayan ECB, 4 Aralık'taki yılın son raporunda uzun bir süre daha faizlerde değişikliğe gidilmeyeceğini, açıklanan büyüme sonucu yaptıkları genişleme politikalarının etkili olduğunu, hedeflenen uzun dönem yeniden fonlama faaliyetlerinin kısa süre içinde yürütülmeye başlanacağını ve Haziran 2016'ya kadar altı yeni fonlama faaliyetinin bunları takip edeceğini belirtti.

Global piyasalar açısından önem arz eden iki büyük bölgenin mevcut ekonomik durumu ve politikalarının yanında dönem içerisinde meydana gelen Ukrayna-Rusya gerginliği ve dönem sonuna doğru gündemde yer edinen İŞİD gerilimi global risk iştahını sekteye uğratan gelişmeler olarak ön plana çıktı. Uluslararası Para Fonu'nun (IMF) 8 Nisan'da yayımladığı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporunda son dönemde Ukrayna'da yaşanan gelişmelere atıfta bulunarak jeopolitik risklerin arttığına dikkat çekti. Ukrayna konusuya bir hayli tepki gören Rusya ekonomisi, özellikle Avrupa'dan gördüğü ambargo ve Brent petrol fiyatlarının düşmesi ile kötü etkilenirken, Standard&Poor's ve Moody's de Rusya'nın kredi notunu düşürme kararı aldıktan bir süre sonra negatif izlemeye alarak tekrar düşüreceğinin sinyallerini verdi.

Moody's, düşen petrol fiyatlarının ve 1998'den bu yana yaşanan en ciddi kur krizinin büyüme üzerindeki olumsuz etkilerini gerekçe göstererek, Rusya'nın kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin en alt düzeyine indirdi. Rusya Merkez Bankası ise Ruble'de yaşanan önemli kaybı ve enflasyonun yükselişini durdurmak için, 15 Aralık 2014 tarihindeki toplantısında, gösterge faiz oranını yüzde 10,5'ten yüzde 17 seviyesine yükseltti. Böylece Rusya Merkez Bankası, 2014 yılındaki altıncı faiz artırımını gerçekleştirmiş oldu.

IMF Ekim ayında revize ettiği "Dünya Ekonomik Görünüm" raporunda ise, Temmuz ayında sırasıyla yüzde 3,4 ve yüzde 4 olarak açıkladığı 2014 ve 2015 küresel büyüme tahminini sırasıyla yüzde 3,3'e ve yüzde 3,8'e düşürdü. Tahminini düşürme sebebi ise ABD, Avro Bölgesi ve Japonya ekonomilerinin 2014'ün ilk yarısında beklenenden düşük bir iyileşme göstermesinin yanı sıra artan jeopolitik ve finansal risklerin olduğu ifade edildi. Euro bölgesinin üç büyük ekonomisi Almanya, Fransa ve İtalya için beklentilerini de düşüren IMF; ABD ve İngiltere gibi güçlü ekonomiler için daha sağlam büyüme beklediğini ifade etti, Japonya ve Brezilya'ya ilişkin ise büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etti. IMF, gelişmiş ülkeler için bu yıl öngörülen büyüme oranını yüzde 1,8'de sabit tutarken, 2015 ve 2016 yılları için tahminini yüzde 2,4'e yükseltti.

Yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomiler için büyüme beklentisini ise bu yıl için yüzde 4,6'dan yüzde 4,4'e, gelecek yıl için ise yüzde 5,2'den yüzde 5'e indirdi. Nisan ayındaki raporda ise bu oranlar sırasıyla yüzde 4,9 ve yüzde 5,3 olarak verilmişti.

OECD ise Eylül ayında yayımladığı Ara Değerlendirme Raporu'nda dünya ekonomisinde ılımlı bir hızla devam eden iyileşmenin ülkelere ve bölgelere eşit olarak dağılmadığını belirtti. Mayıs ayındaki rapora göre büyüme rakamlarında aşağı yönlü revizyona giden kurum, 2014 yılı için ABD büyüme tahminini yüzde 2,6'dan yüzde 2,1'e ve Avro Bölgesi büyüme tahminini ise yüzde 1,2'den yüzde 0,8'e indirdi. OECD, Çin'e yönelik büyüme

tahmininde ise herhangi bir değişikliğe gitmedi. Kurumun Kasım ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda ise büyümenin daha ılımlı seyrettiği, ancak bunun yanında gelişmekte olan ekonomiler arasında büyük farklılıkların olduğu vurgulanmış, 2014-2016 da küresel büyümenin, uzun dönem ortalama büyüme oranı olan yüzde 4'ün altında kalarak, 2014 yılında yüzde 3,3; 2015 ve 2016 yıllarında ise sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olacağı tahminine gidildi.

### Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisi için 2014 yılında, global piyasalar, Cumhurbaşkanlığı seçimleri, yerel seçimler, Başbakanlık değişimi ve Suriye sınırındaki İŞİD gerilimi önemli gündem maddeleri arasında yerini aldı. 2014 yılı ilk çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4,7 oranında büyüyen Türkiye, ikinci çeyrek ve üçüncü çeyrekte ise geçen yılın aynı çeyreklerine göre sırasıyla yüzde 2,1 ve yüzde 1,7 oranında büyüdü. Ekim'de Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan ve 2015-2017 yıllarını kapsayan Orta Vadeli Program (OVP) raporuna göre Türkiye'nin, yılın ikinci yarısında hem net mal ve hizmet ihracatının hem de nihai yurtiçi talebin büyümeye pozitif yansması sonucu, 2014 yılının sonunda yüzde 3,3 büyüme kaydedeceği belirtildi. 2015 yılında yüzde 4, 2016 ve 2017 yıllarında da ortalama yüzde 5 büyüme kaydederek yükselme eğilimine gireceği ifade edildi.

İşsizlik oranı ise Ekim ayında yüzde 10,4'e yükseldi. OVP Raporuna göre işsizlik oranı, yılsonunda yüzde 9,6 seviyelerine düşerken, 2017 sonlarında yüzde 9,1 dolaylarında seyredecek.

Dünya Bankası'nın Aralık ayında yayımladığı Türkiye Düzenli Ekonomik Notu'nda yükselmenin sebebi işgücündeki keskin artış (hem demografik değişimi hem de kadınların işgücüne katılım oranındaki artış) olarak gösterildi.

Yıllık TÜFE Aralık ayında yüzde 8,17 oranında açıklanırken, yıllık ÜFE ise yüzde 6,36 olarak açıklandı. OVP raporunda; TL'nin değer kayıpları, enflasyon beklentilerindeki bozulmalar ve olumsuz hava koşulları nedeniyle gıda fiyatlarının artışı sonucu 2014 yılsonunda TÜFE'nin yüzde 9,4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmüştü.

Program döneminde ise toplam talep koşullarının enflasyonda düşüşe neden olacağı tahmin edildi. Bunun yanı sıra gıda ve petrol fiyatlarının da düşüş eğiliminde olması sebebiyle TÜFE 2015 yılında yüzde 6,3'e gerileyeceği, 2016 ve 2017 yıllarında ise yüzde 5 olarak gerçekleşeceği öngörüldü.

Geçen senelerde cari işlemler açığının GSYH'ye oranının artmasının en büyük sebebi altın ithalatı olarak gösteriliyordu. 2013 yılında yüzde 7,9 olan oranın Ekim ayında açıklanan Orta Vadeli Program'da, bu yıl yüzde 5,7'ye, 2015 yılında da yüzde 5,4'e gerileyeceği öngörüldü. Bu düşüş beklentilerinin temel sebepleri olarak ise, altın ithalatının önemli ölçüde düşmesi ve komşu ülkelere yapılan genel ihracatın azalmasına rağmen AB'nin toparlanmasıyla ihracatın genel olarak artma beklentisi gösterildi. Buna ek olarak son dönemde petrol fiyatlarının da düşmesinin eklenmesiyle Maliye Bakanlığı tarafından 10 Aralık'ta açıklanan son verilere göre, cari açık Ekim ayında 2.03 milyar dolar beklentiler dahilinde gerçekleşirken 12 aylık kümülatif açık petrol fiyatlarındaki düşüşün de eklenmesiyle 45.73 milyar dolar ile Aralık 2010'dan beri en düşük seviyeye geriledi.

Merkez Bankası (TCMB) verilerine göre cari işlemler açığı bir önceki yılın Ocak-Ekim dönemine göre 19.31 milyar dolar azalarak 33.14 milyar dolara geriledi.

Yılın ilk 11 aylık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre dış ticaret açığı ise yüzde 15,5 azalarak 75,9 milyar dolar oldu. Bu dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 4,2 oranında artarken, ithalat yüzde 3,5 oranında azaldı. Aralık ayında tüketici ve reel kesim güven endeksleri de azalırken, aynı dönemde, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) de 51,4 seviyesinde gerçekleşti. Dönem başında para politikasında sıkılaşmaya giden Merkez Bankası ise, Mayıs ve Haziran aylarındaki toplantılarında politika faizini sırasıyla 50 ve 75 baz puanlık indirimlerle yüzde 10 düzeyinden yüzde 8,75 düzeyine indirmişti. Temmuz ayındaki toplantıda da 50 baz puanlık indirim yaparak faizi yüzde 8,25 düzeyine çekti. 24 Aralık'taki yılın son PPK toplantısında ise faizlerde bir değişiklik yapılmadı.

MB Aralık ayının son verileriyle, Politika faizini (haftalık repo oranı) yüzde 8,25, marjinal fonlama oranını yüzde 11,25 ve borçlanma faiz oranını da yüzde 7,5 seviyesinde sabit bıraktı. 19 Ocak'ta yaptığı toplantıda ise haftalık repo oranında 50 baz puanlık daha indirim yaparak yüzde 7,75'e düşürdü, diğer oranlarda bir değişiklik yapılmadı.

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

%	Dünya Bankası			IMF			OVP			OECD		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Büyüme	3,1	3,5	3,7	3,0	3,4	3,4	3,3	4,0	5,0	3,0	3,2	4,0
Enflasyon	9,0	6,7	5,0	9,1	7,0	6,2	9,4	6,3	5,0	9	7,4	6,8
İşsizlik	9,5	9,9	-	9,5	10,4	10,8	9,6	9,5	9,2	9,9	10,1	10,2
Cari Denge/ GSYH	-5,6	-4,5	-4,9	-5,8	-6,0	-6,0	-5,7	-5,4	-5,4	-5,4	-5,1	-5,6

## SEKTÖRDEKİ GELİŞMELER

İnşaat sektöründe büyüme 2014 yılının ilk çeyreğinde yüzde 5,1 iken, ikinci çeyreğinde 2,6, üçüncü çeyreğinde ise yüzde 1,0 oranında gerçekleşti. Tüm dönem boyunca, yabancıların önünü açan müteakabiliyet yasası, kentsel dönüşüm projeleri ile önemli kamu yatırımları ve büyük projeler sektördeki büyümeyi destekleyecek unsurlar olarak öne çıktı. Buna ek olarak gündeme gelen rant vergisi ve tüketici kanunu uygulamaları da sektör gündemindeki önemli konular olarak yerini aldı. İnşaat sektörü en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti.

Sektör açısından önem arz eden bir diğer veri İnşaat Ciro Endeksi ise 2014 yılı üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla yüzde 2,7 oranında azalırken, İnşaat Üretim Endeksi ise yüzde 1,7 oranında artış gösterdi.

2014 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 46 arttı. Yapı Ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 60,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 34,2 milyon m<sup>2</sup>'si (yüzde 56,6) konut, 16,5 milyon m<sup>2</sup>'si (yüzde 27,3) konut dışı ve 9,7 milyon m<sup>2</sup>'si (yüzde 16,1) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

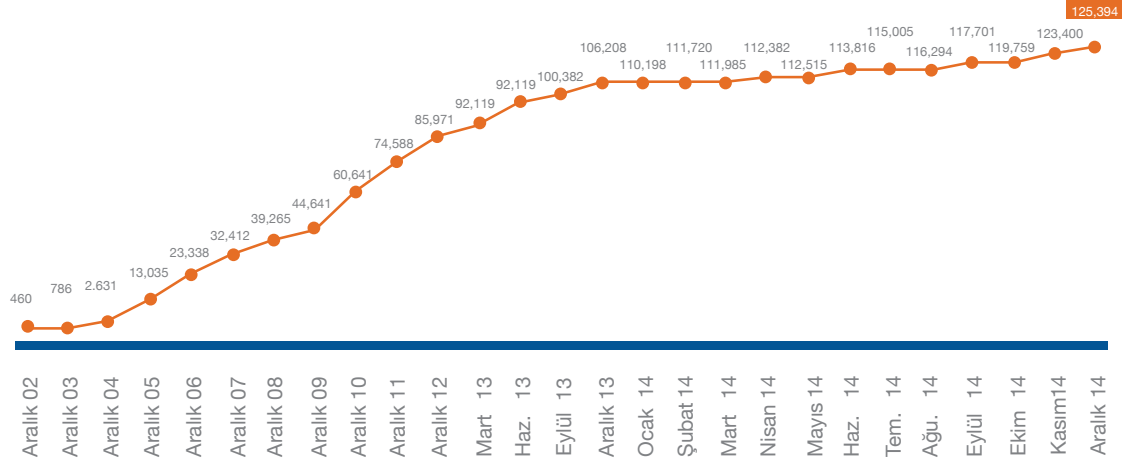
Yapı Kullanım izni verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 1,3 oranında azaldı. Yapı Kullanım izni verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 18,1 milyon m<sup>2</sup>'si (yüzde 61,5) konut, 7,4 milyon m<sup>2</sup>'si (yüzde 25,1) konut dışı ve 3,9 milyon m<sup>2</sup>'si (yüzde 13,4) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2014 Mart ayında konut kredisi faiz oranları ise ortalama yüzde 1,10 seviyelerindeyken MB'nin 2014'te Haziran ve Temmuz aylarında gerçekleştirdiği faiz indiriminden sonra aylık faiz oranı dönem sonlarına doğru yüzde 0,90 seviyelerine geriledi. Yılbaşından bu yana süren ve tahvil faizlerinde yaşanan 70 baz puanlık düşüş ise kredi faizlerine de yansımaya devam etti ve konut kredilerinde aylık faiz oranları yüzde 0,83'e kadar geriledi.

Konut kredileri ise 2014 Aralık sonu itibarıyla, 125 milyar TL seviyesine ulaştı ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 9,98 oldu.

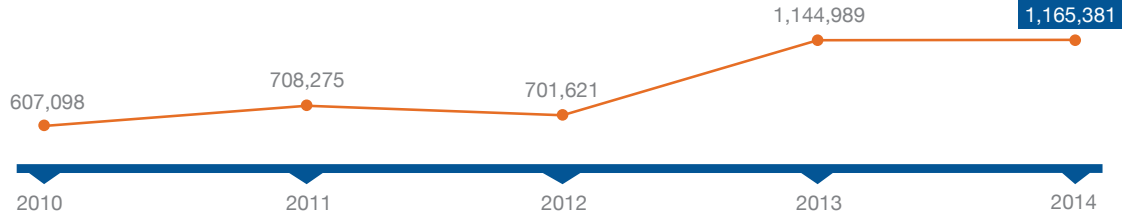


## Konut Kredisi (mn TL)



Konut satışlarına bakıldığında ise 2014 yılı Türkiye genelinde 1.165.381 adet konut satış sonucu el değiştirdi. 2014 yılında gerçekleşen toplam konut satış adedi geçen yıla göre yüzde 1,8 oranında artış gösterdi.

## Konut Satış Sayısı



Konut Fiyat Endeksi ise 2014 Ekim itibarıyla 166,05 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2013 yılı Ekim ayında 1.280,90 TL/m<sup>2</sup> iken 2014 yılı Ekim ayında 1.477,86 TL/m<sup>2</sup> olarak yansıdı.

## 1 OCAK 2014 – 31 ARALIK 2014 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

### Portföye İlişkin Çalışmalar

Yönetim Kurulumuzun 20 Ocak 2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 2014 yılı içinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti, Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmalarından alınmıştır.

Şirketimizin Kocaeli İli, Şekerpınar İlçesinde yer alan 15.652 m2 lik arsası üzerinde, 29 Ağustos 2013 tarihinde 1. Kısmının (A Blok) inşaat yapı ruhsatı alınan ve dönem içerisinde inşasına devam edilen bankacılık operasyon merkezi projesinin, 51.795 m2 inşaat alanına sahip olan 2. kısmının (B Blok) inşaat yapı ruhsatı da 28 Mart 2014 tarihinde alınmıştır. 21 Mayıs 2014 tarihinde ise, projenin tamamlanması sonrasında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması yönünde iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır.

Aynı tarihte Şirketimiz, portföyündeki en değerli varlıklardan biri olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM) projesi dahilindeki arsa üzerinde inşa etmeyi planladığı 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı üç bina ile ilgili olarak da Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ihtiyaç ve talebi doğrultusunda belirlenecek alanın kiralanması yönünde iyi niyet sözleşmesi imzalamıştır.

İlgili sözleşmeler, SPK lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme şirketince tespit edilecek değer üzerinden kiralama hususunu içermektedir.

İFM projesinin, proje yönetim hizmetlerine ilişkin olarak Ağustos 2013 tarihinde "Proje Yönetim A.Ş." şirketi ile imzalanan sözleşmesi ise 30 Mayıs 2014 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı ile feshedilmiş ve yerine "Entegre Proje Yönetim Danışmanlık Mühendislik A.Ş." ile sözleşme imzalanmıştır.

27 Ağustos 2014 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından; İstanbul İli Anadolu Yakası'nda "Adi Ortaklık" üzerinden satın alınacak arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Vakıf GYO) ile yüzde 50 - yüzde 50 ortak paylı adi ortaklık kurulmasına ve gerekli işlemlerin yerine getirilmesi için Genel Müdürlüğün yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla; Şirketimizin portföyünde yer alan, İstanbul İli Bakırköy İlçesi 1224 Ada 2 parsel / 1225 Ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan arsalarımız üzerinde "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı" yöntemi ile toplam satış hasılatı üzerinden Şirketimiz payı yüzde 50,5 olacak şekilde ihale edilen ve dönem içerisinde satışlarına devam edilen, 254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan "Referans Bakırköy" projemizde, 224 bağımsız bölümün satışı ile 161,1 milyon TL'lik satış tutarına ulaşılmış, satış tutarı toplam 79,9 milyon TL olan 92 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

## GENEL KURUL, SERMAYE ARTIRIMI VE ESAS SÖZLEŞME ÇALIŞMALARI

Yönetim Kurulumuzun 11 Mart 2014 tarihli kararı ile Şirketimizin 2013 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 10 Nisan Perşembe günü saat 14:00'de, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 09 Nisan 2014 tarih ve 90726394-47.7-9779 sayılı yazılıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi gözetiminde her biri 1.- TL nominal değerinde 673.638.704 adet hissenin 1.373.400,338 adetlik bölümünün asaleten, 530.044.648,778 adet hissenin ise vekaleten temsil edilmesi suretiyle yapılmıştır.

Genel Kurul sonuçları 15 Nisan 2014 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

İlgili Genel Kurul'da;

11 Mart 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından alınan, 2013 yılı karının dağıtımına ilişkin olarak 30.069.118.- TL tutarında oluşan dağıtılabilir dönem karından yüzde 10 oranında nakit kar payı (3.006.911,8 TL), yüzde 80,69 oranında ise bedelsiz pay olarak (24.261.296.-TL) kar dağıtımı yapılması yönündeki karar onaylanmıştır.

Onay sonrası ortaklarımıza 15 Nisan 2014 tarihinde 3.006.911,8 TL tutarından nakit kar payı ödemesi yapılmış, 16.04.2014 tarihinde başvurusu yapılan ve SPK'nın 30 Mayıs 2014 tarih ve 435 sayılı kararı ile onaylanan 24.261.296 nominal değer ve yüzde 3,60152 oranda bedelsiz pay dağıtımı ise 05 Haziran 2014 tarihinde gerçekleştirilerek, Şirketin çıkarılmış sermayesi 673.638.704.-TL'den 697.900.000.-TL'ye yükseltilmiştir.

Yeni sermaye ve esas sözleşmenin revize edilen "Sermaye ve Paylar" konulu 8. maddesi İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 19 Haziran 2014 tarihinde tescil edilmiş ve 25 Haziran 2014 tarih ve 8598 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Yıl sonunda, Şirketimizin 2010-2014 olan kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin, 1.500.000.000.- TL mevcut kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 2015-2019 yılları arasında geçerli olacak şekilde 5 yıl daha uzatılmasına ve ilgili işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na gerekli izin başvurularının yapılmasına ilişkin olarak 30.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı alınmıştır.

Aynı karar içerisinde esas sözleşmemizin Madde 16 "Özellik Arz Eden Kararlar" maddesinin de Seri III No:48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne uyum çalışması kapsamında revize edilmesi kararlaştırılmıştır.

## İLİŞKİLİ TARAFRLARLA GERÇEKLEŞTİRİLEN İŞLEMLER

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

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

Şirketimizin faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetlerimiz kapsamı da ilişkili taraflardan 2014 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 28.454.131.-TL'dir. 31 Aralık 2014 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 8.658.137.- TL tutarında nakit ve nakit benzeri ile 34.841.163.-TL tutarında finansal yatırımımız bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönemi sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 16.737.916.-TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2014 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporumuzun içeriğinde bulunan finansal tablolara ilişkin 3 no.lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi kapsamında hazırlanan Bağılı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde; **"Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2014 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 Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır"** denilmektedir.

## 01.01.2014 - 31.12.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU

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

### A. HUKUKİ İŞLEMLER

#### 1. HAKİM VE BAĞLI ŞİRKETLERCE YAPILAN İŞLEMLER

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

31 Aralık 2014

Bankalar	
HALK BANK A.Ş. (Vadesiz Mevduat)	424.071
HALK BANK A.Ş. (Vadeli Mevduat)	7.902.288
HALK BANK A.Ş. (Pos Hesabı)	331.560
HALK BANK A.Ş. (Finansal Yatırımlar)	34.841.163
HALK YATIRIM A.Ş. (Yatırım Hesabı)	218
<b>Toplam</b>	<b>43.499.300</b>
Peşin Ödenmiş Giderler	
HALK SİGORTA A.Ş.	188.977
HALK HAYAT ve EMEKLİLİK A.Ş.	3.751
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Giderler	
HALK SİGORTA A.Ş.	40.793
HALK BANK A.Ş.	1.875
<b>Toplam</b>	<b>235.396</b>
Finansal Borçlanmalar	
HALK BANK A.Ş. - Kısa Vadeli	3.397.361
HALK BANK A.Ş. - Uzun Vadeli	13.340.555
<b>Toplam</b>	<b>16.737.916</b>
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	
HALK SİGORTA A.Ş.	126.242
<b>Toplam</b>	<b>126.242</b>
Ertelenmiş Kira Gelirleri	
HALK BANK A.Ş.	2.788.350
<b>Toplam</b>	<b>2.788.350</b>

### İlişkili Taraflardan Gelirler

31 Aralık 2014

Kira Gelirleri	
HALK BANK A.Ş.	27.563.353
HALK FAKTÖRİNG A.Ş.	691.408
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	40.372
HALK SİGORTA A.Ş.	79.499
HALK HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	79.499
<b>Toplam</b>	<b>28.454.131</b>

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren ara hesap döneminde elde ettiği kira gelirlerinin %95'i ilişkili taraflardan alınan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Faiz Gelirleri	
HALK BANK A.Ş. (Vadeli Mevduat Faiz Geliri)	6.725.438
HALK BANK A.Ş. (Finansal Yatırımlar Faiz Geliri)	5.506.663
HALK YATIRIM A.Ş. (Ters Repo Gelirleri)	102.215
<b>Toplam</b>	<b>12.334.316</b>

### İlişkili Taraf Giderleri

31 Aralık 2014

İlişkili Taraflara Ödenen Sigorta Giderleri	
HALK SİGORTA A.Ş.	149.006
HALK HAYAT ve EMEKLİLİK A.Ş.	13.986
İlişkili Taraflara Ödenen Faiz Giderleri	
HALK BANK A.Ş.	1.783.342
İlişkili Taraflara Ödenen Faaliyet Giderleri	
HALK BANK A.Ş.	169.899
HALK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	112.315
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	47.232
<b>Toplam</b>	<b>2.275.780</b>



## 1.1 HAKİM ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU İŞLEMLER

### Gelirler

#### a) Kira Gelirleri

Şirketimiz portföyünde bulunan kiralanabilir 20 adet taşınmaz Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, yıl içerisinde kira gelirleri düzenli bir şekilde tahsil edilmiştir. Bu kiralamalar SPK'nın GYO tebliğlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Yıl içindeki toplam kira geliri 27.563.353.-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 işlemlerden 6.725.438.-TL vadeli mevduat faiz geliri ve 5.506.663.-TL bono faiz geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

### Giderler

#### a) Banka Faiz Giderleri

Şirketimizin Türkiye Halk Bankası A.Ş.' den kullanmış olduğu kredi için 2014 yılında 1.783.342.-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 171.774.-TL faaliyet gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

## 1.2 BAĞLI ŞİRKETLERCE YAPILAN İŞLEMLER

### Gelirler

#### a) Kira Gelirleri

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şirketimiz portföyünde bulunan Akdeniz Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:45 Konak / İzmir adresindeki taşınmazımız, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup, 2014 yılında toplam 40.372.-TL kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır. 31.05.2014 tarihi itibariyle taşınmaza ait kira sözleşmesi sonlandırılmıştır.

#### Halk Sigorta A.Ş.

Şirketimiz portföyünde bulunan Akdeniz Mah. Cumhuriyet Bulvarı No:45 Konak / İzmir adresindeki taşınmaz, Halk Sigorta A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2014 yılında yıllık 79.499.-TL kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama, SPK'nın GYO tebliğlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### Halk 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, 2014 yılında yıllık 79.499.-TL kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama SPK'nın GYO tebliğlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık üfe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### Halk Faktoring A.Ş.

Şirketimiz Portföyünde bulunan Müeyyetzade Mah. Kemeraltı Cad. No:2 Kat:2-3 Karaköy/ İSTANBUL adresindeki taşınmaz Halk Faktoring A.Ş.'ye kiraya verilmiş olup 2014 yılında yıllık 691.408.-TL kira geliri düzenli bir şekilde elde edilmiştir. Bu kiralama SPK'nın GYO tebliğlerine uygun olarak belirlenen kira değeri üzerinden tahakkuk ettirilmiş olup yıllık tefe+tüfe/2 oranı kullanılarak kira artışlarına gidilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### b) Faiz Gelirleri

Halk Yatırım A.Ş. ile yapılan portföy yönetim sözleşmesi kapsamında 102.215.-TL ters repo faiz geliri elde edilmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

### Giderler

#### a) Sigorta Giderleri

#### Halk Sigorta A.Ş.

Halk Sigorta A.Ş.'ye yaptırılan, bina, demirbaş ve yangın ile personelimize sağlanan haklar kapsamında ürettirilen sağlık sigortası poliçeleri sonucu, 2014 yılında 315.219.-TL sigorta gideri oluşmuş olup 188.977.-TL'si gelecek yıllara ait gider ve 40.793.-TL'si yapılmakta olan yatırımlarda aktifleştirilmiştir ve 149.006.-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 2014 yılında 17.737.-TL gider oluşmuş olup 3.751.-TL'si gelecek yıllara ait gider olarak aktifleştirilmiş, 13.986.-TL'si dönem gideri olarak gerçekleşmiştir. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### b) Faaliyet Giderleri

#### Halk Portföy Yönetimi A.Ş.

Şirketimizin, Halk Portföy Yönetimi A.Ş. ile yapmış olduğu Portföy Yönetim Sözleşmesi gereği 112.315.-TL komisyon gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

#### Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şirketimiz Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile yapmış olduğu MKK ve İMKB Kurumsal ürünler pazarında payların takibi, raporlanması ve danışmanlığı Sözleşmesi ve Yatırım Hesabı Komisyon Giderleri kapsamında 47.232.-TL gideri oluşmuştur. Bu işlemlerde hakim şirkete veya bağlı şirketine herhangi bir mali menfaat sağlanmamış ve Şirketimizin zararı söz konusu olmamıştır.

## 2. HAKİM ŞİRKETİN YÖNLENDİRMESİ İLE YAPILAN İŞLEMLER

Yoktur.

## 3. HAKİM ŞİRKET YA DA BAĞLI ŞİRKET YARARINA YAPILAN İŞLEMLER

Yoktur.

## B. ALINAN ÖNLEMLER

Yukarıda detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayiçleri baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz halka açık Şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu Tebliğ ve esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz üçer aylık dönemler itibari ile bağımsız denetim firmasının 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 bağılı şirketin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya şirketin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağılı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

## C. SONUÇ

Şirketimiz, hakim şirket ve ona bağılı şirketlerle 01 Ocak – 31 Aralık 2014 faaliyet döneminde yapılan tüm işlemlerde tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre hakim şirketin yönlendirmesiyle hakim şirketin ya da ona bağılı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve 2014 faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağılı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm önlemler değerlendirilmiştir. 2014 Faaliyet yılına ilişkin olarak bilinen hal ve şartlara göre oluşan bir işlemten dolayı Şirketimizin böyle bir zarara uğramadığını beyan ederiz.

## FİNANSAL PERFORMANS

### Başlıca Finansal Göstergeler

Gelir Tablosu Verileri (TL)		
	01.01.2014	01.01.2013
	31.12.2014	31.12.2013
Satış Gelirleri	86.611.117	58.513.850
Konut Satış Gelirleri	40.356.205	18.000.000
Bina Kira Gelirleri	29.962.463	28.954.220
Finansal Gelirler	16.292.449	11.559.630
Satış Maliyetleri	14.649.589	12.023.516
Konut Satış Maliyeti	11.011.823	8.381.183
Diğer Maliyetler	3.637.766	3.642.333
Brüt Kar	71.961.528	46.490.334
Genel Yönetim Giderleri	10.924.043	9.753.600
Diğer Gelirler/Giderler	2.093.003	1.041.466
Faaliyet Karı	63.130.488	35.695.268
Finansal Giderler	1.783.342	4.184.441
Dönem Karı	61.347.146	31.510.827
Bilanço Verileri (TL)		
Aktifler	928.406.666	890.131.894
Özkaynaklar	827.793.895	769.176.013
Finansal Borç	16.737.916	18.537.660
Karlılık	01.01.2014	01.01.2013
	31.12.2014	31.12.2013
Ortalama Aktif Karlılığı (%)	6,75	3,72
Ortalama Özkaynak Karlılığı (%)	7,68	4,32
Temel Rasyolar		
Finansal Borç/Özkaynaklar	% 2,02	% 2,41
Özkaynaklar/Aktif Toplamı	% 89,16	% 86,41

## HEDEFLER VE GERÇEKLEŞMELER

### 2014 Yılı Ortalama Özkaynak Karlılığı



2014 yılının başında Şirketimiz öz kaynak karlılığı hedefini yüzde 7,5 olarak belirlemiş ve yılsonunda bu hedefine ulaşmıştır. Karlılığımızı yatırımcılarımız ile paylaşma bilincine ve şeffaflığına sahip bir kurum olarak, 2015 yılında da büyüme ve karlılık alanındaki sürekliliğimiz ile yatırımcımıza güven arz etmeye devam edeceğiz.

2014 yılı içerisinde yapım süreçleri devam eden Şekerpınar banka operasyon merkezi ve Levent Dedeman Otel projelerimizin tamamlanması, teslim edilmesi ve kira gelirlerinin 2015 yılı finansallarına katkıda bulunması öncelikli hedefimiz olacaktır.

Satışları ve tapu devir işlemleri devam eden ve gerçekleşen konut satışları ile 2014 yılındaki gelir ve karlılık rakamlarımıza önemli katkı sağlayan Referans Bakırköy projemizin kalan devir işlemlerine ise 2015 yılında devam edilecektir.

İkinci konut projemiz olan Eskişehir merkezli Panorama Plus projemizde ise 2015 yılında teslimler sonrası yaşam başlayacaktır.

2015 yılında hayata geçirmeyi hedeflediğimiz ve başlamasını planladığımız tüm projelerimizin gelir ve karlılık rakamlarımıza yapacakları katkı ile 2015 yılsonunda da yaklaşık yüzde 8,5 ortalama öz kaynak karlılık oranına ulaşmayı hedefliyoruz.

## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

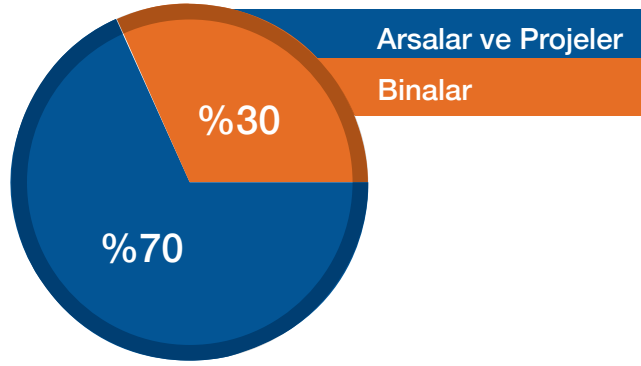
### Gayrimenkul Tablosu (31.12.2014 İtibarıyla)

Gayrimenkuller Gayrimenkul Projeleri	Alış Tarihi	2014 Aralık Net Kayıtlı Değeri (TL)	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	2014 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
<b>Arsalar</b>				
İstanbul Finans Merkezi Arsası	28.10.2010	261.705.522	09.12.2014	574.633.400
İstanbul Sancaktepe Arsası*	16.10.2014	56.103.513	13.10.2014	80.000.000
<b>Arsalar Toplam</b>		<b>317.809.035</b>		<b>654.633.400</b>
<b>Projeler</b>				
Kocaeli Şekerpınar Projesi*	11.09.2012	63.388.602	22.10.2014	141.367.384
Levent Dedeman Otel Projesi*	28.10.2010	63.656.372	11.12.2014	121.992.000
Referans Bakırköy Projesi*	09.09.2011	20.753.802	16.12.2014	108.178.755
Eskişehir Panorama Plus Projesi*	24.01.2012	26.233.422	10.12.2014	47.395.494
<b>Projeler Toplam</b>		<b>174.032.198</b>		<b>418.933.633</b>
<b>Binalar</b>				
İstanbul Halkbank Finans Kule	29.12.2011	124.878.484	26.12.2014	167.471.005
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	21.711.550	09.12.2014	43.400.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	23.339.633	09.12.2014	28.500.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	8.945.470	09.12.2014	19.602.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	12.341.602	12.12.2014	17.675.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	11.944.353	09.12.2014	19.270.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	13.130.994	09.12.2014	18.530.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	11.820.360	09.12.2014	15.114.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	10.948.935	09.12.2014	14.575.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	10.840.422	09.12.2014	13.000.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	9.460.403	25.12.2014	13.224.000
İzmir, Konak Binası 2	28.10.2010	10.176.078	09.12.2014	12.600.000
Bursa Binası	28.10.2010	8.407.037	09.12.2014	10.865.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	4.984.563	09.12.2014	10.290.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	6.560.803	11.12.2014	9.077.500
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	6.283.068	09.12.2014	9.050.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	6.462.129	09.12.2014	8.567.000
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	5.898.720	11.12.2014	8.212.050
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	5.644.823	09.12.2014	7.735.000
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	4.972.113	09.12.2014	7.475.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	6.029.325	09.12.2014	7.165.000
<b>Binalar Toplam</b>		<b>324.780.865</b>		<b>461.397.555</b>
<b>Toplam Portföy</b>		<b>816.622.098</b>		<b>1.534.964.588</b>

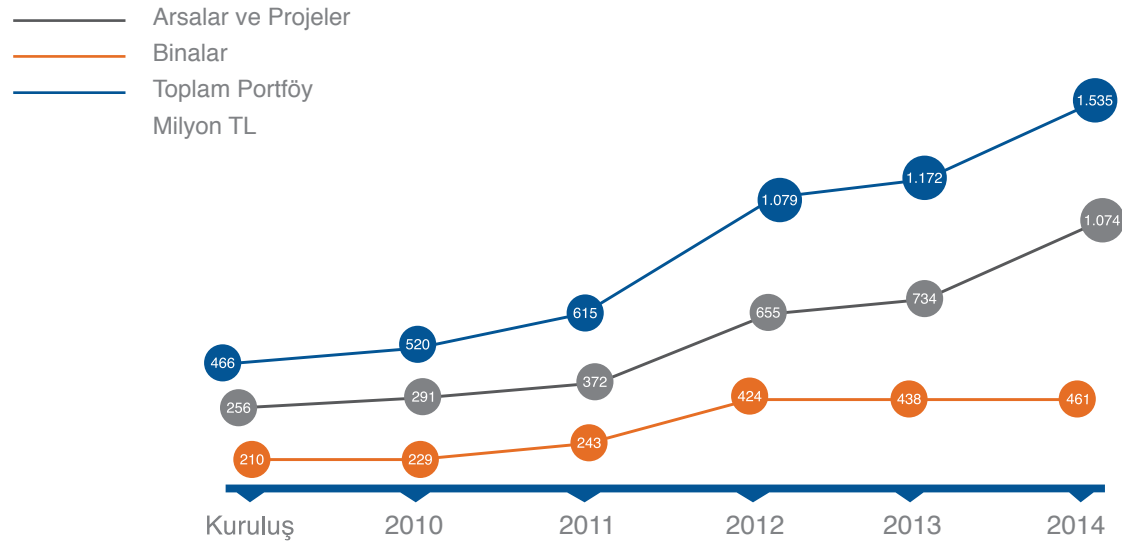
\*Eskişehir ve Bakırköy projeleri ile Sancaktepe arsası stoklar hesabında maliyet değerleri ile takip edilmektedir. Projeler için tablodaki gerçeğe uygun değerler ise son ekspertiz raporunda yer alan bitmiş proje değerleridir.



## GAYRİMENKUL DAĞILIMI (SON EKSPERTİZ DEĞERLERİNE GÖRE)



## GAYRİMENKUL EKSPERTİZ DEĞERLERİ (TL)



## KİRALANAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	Kiralayan Kurum	Kullanım Amacı	12 Aylık Kira Bedeli TL
İstanbul Halkbank Finans Kule	Halk Bankası	Genel Müdürlük	11.153.400
İstanbul Salıpazarı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	1.870.513
İstanbul Karaköy Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	1.902.878
	Halk Faktoring	Genel Müdürlük	
	Halk Faktoring	Genel Müdürlük	
İstanbul Bakırköy Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	1.135.753
Ankara Kızılay Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	1.167.645
	Halk Yatırım		
İstanbul Beyoğlu Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	1.233.705
	Hazine Müsteşarlığı		
İzmir, Konak Binası 1	Halk Bankası	Banka Şubesi	1.150.896
İstanbul Beşiktaş Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	1.059.914
	Emekli Sandığı Vakfı		
İstanbul Etiler Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	908.602
İstanbul Şişli Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	908.602
Ankara Başkent Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	979.840
	Ceda Akaryakıt	Otel	
İzmir, Konak Binası 2	Halk Bankası	Banka Şubesi	807.739
	Halk Emeklilik		
	Halk Sigorta		
Bursa Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	711.738
İstanbul Ataköy Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	651.165
Ankara Bahçelievler Binası 1	Halk Bankası	Banka Şubesi	620.878
İstanbul Fatih Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	499.731
Kocaeli Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	757.169
Sakarya Adapazarı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	682.905
Ankara Bahçelievler Binası 2	Koton	Mağaza	573.070
İstanbul Cadedebostan Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	530.018
İstanbul Nişantaşı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	454.301
<b>Toplam</b>			<b>28.609.568</b>

## ŞİRKET İŞTİRAKLERİMİZ VE BAĞLI ORTAKLIKLARIMIZ VE MÜŞTEREK FAALİYETLER

Şirketin 31 Aralık 2014 itibarıyla iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	50.0%	--

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

	31 Aralık 2014
Duran varlıklar	9.901.360
Dönen varlıklar	60.162.805
Kısa vadeli yükümlülükler	(369)
Uzun vadeli yükümlülükler	--
Net varlıklar	70.063.796

	31 Aralık 2014
Gelirler	65.216
Giderler	--
Net kar	65.216

## PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bankalar-Vadeli Mevduat	7.902.288	70.839.906
Bankalar-Vadesiz Mevduat	424.195	6.465
Ters Repo	--	1.255.000
Diğer Hazır Değerler*	331.778	67.960
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>8.658.261</b>	<b>72.169.331</b>
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	--	(266.808)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>8.658.261</b>	<b>71.902.523</b>

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in finansal yatırımları; gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar, satılmaya hazır finansal varlıklar ve vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Maliyet	Defter Değeri	Vade	Faiz Oranı %
Kısa vadeli finansal yatırımlar Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar				
Kira sertifikası	3.000.000	3.087.606	25.03.2015	9.95
<b>Toplam</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.087.606</b>		
Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar				
Banka Bonusu	34.816.162	34.841.163	05.06.2015	8.49
<b>Toplam</b>	<b>34.816.162</b>	<b>34.841.163</b>		
<b>Toplam Finansal Yatırımlar</b>	<b>37.816.162</b>	<b>37.928.769</b>		

\* 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer hazır değerleri, Bakırköy Projesi ve Eskişehir Projesi’nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından ve Halk Yatırım’da bulunan, yatırım hesaplarından oluşmaktadır.

## DEVAM EDEN PROJELER

### İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

İli : İstanbul  
İlçesi : Ataşehir  
Arsa Yüz Ölçümü : 28.732 m<sup>2</sup>  
2014 Aralık Net  
Kayıtlı Değeri : 261,7 Milyon TL  
2014 Aralık  
Gerçeğe Uygun Değeri : 2014 / 574,6 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 16.337m<sup>2</sup> ve 12.395 metrekare büyüklüğündedir.

Şirketimiz, 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 planlamaktadır.

A sınıfı yüksek standartlarda dizayn edilecek ofis kulelerimizin İstanbul'un dünya standartlarında yüksek kalitede ofis ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirketimiz arasında Finans Merkezi projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır. Proje, merkezi Ankara'da bulunan kamu bankaları Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası ile BDDK ve SPK gibi kurumları tek bir merkezde toplayacaktır.

Mimari tasarım firması seçim süreci tamamlanan projenin, proje yönetim hizmetlerine ilişkin olarak Ağustos 2013 tarihinde "Proje Yönetim A.Ş." şirketi ile imzalanan sözleşmesi 30 Mayıs 2014 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararı ile feshedilmiş ve yerine "Entegre Proje Yönetim Danışmanlık Mühendislik A.Ş." ile aynı konuda sözleşme imzalanmıştır. Projenin tamamlanması sonrasında ise Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ihtiyaç ve talebi doğrultusunda belirlenecek alanın, SPK lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme şirketince tespit edilecek değer üzerinden, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır. Dönem içerisinde ayrıca inşaat ruhsat izni için gerekli başvurular yapılmıştır.



### DEDEMAN PARK LEVENT OTEL PROJESİ

İli : İstanbul  
İlçesi : Şişli Levent  
Arsa Yüz Ölçümü : 2.791 m<sup>2</sup>  
2014 Aralık  
Net Kayıtlı Değeri : 63,6 Milyon TL  
2014 Aralık  
Gerçeğe Uygun Değeri : 2014 / 122 Milyon TL

Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde inşasına başlanan projemiz Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımdır. Mimari 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.

Projenin 2015 yılı içerisinde Dedeman Grubu'na teslimi planlanmaktadır.





## REFERANS BAKIRKÖY PROJESİ

İli:	İstanbul
İlçesi:	Bakırköy
Arsa Yüz Ölçümü :	13.073m <sup>2</sup>
2014 Aralık Maliyet Değeri:	20,7 Milyon TL
2014 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri :	108.1 Milyon TL
Halk GYO Payı:	%50.5
Yüklenici Firma:	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 Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı yöntemine göre "Referans Bakırköy" adlı projeye başlanmıştır.

İstanbul'un en prestijli ilçelerinden Bakırköy'de yükselen projede dönem içerisinde tadilat ruhsatı alınmış olup, 256 olan konut sayısı 254 adete ve 70 olan ticari ünite sayısı 73 adete revize edilmiştir. Projenin inşaatı tamamlanma seviyesine ulaşmış olup, dönem içerisinde satışları son hızla devam etmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, projede toplam 224 adet bağımsız bölümün satışı ile 161,1 milyon TL tutarında satış hasılatına ulaşılmıştır. Satışı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin tapularının alıcılara devir işlemlerine başlanılmış olup, satış hasılat tutarı 79,9 milyon TL olan 92 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.



## ESKİŞEHİR PANORAMA PLUS PROJESİ

İli:	Eskişehir
İlçesi:	Odunpazarı
Arsa Yüz Ölçümü :	9.811 m <sup>2</sup>
2014 Aralık Net Kayıtlı Değeri :	26,2 Milyon TL
2014 Aralık Gerçeğe Uygun Değeri :	2014/47.3 Milyon TL

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsamız üzerinde gerçekleştirilen projede; ticari fonksiyonlu ünitelerin toplamı 2.247,12 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 27.318 m<sup>2</sup> alan inşa edilmektedir.

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. Kasım 2013 tarihinde ilk lansmanı yapılan projenin satışları devam etmektedir.



## ŞEKERPİRAR PROJESİ

İli :	Kocaeli
İlçesi :	Şekerpınar
Arsa Yüz Ölçümü :	15.652m <sup>2</sup>
2014 Aralık Net Kayıtlı Değeri :	63.3 Milyon TL
2014 Aralık Gerçeğ Uygun Değeri :	2014/141.3 Milyon TL

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip arsamız üzerinde inşası devam eden banka operasyon merkezi, teknolojik olarak bir bankanın tüm ihtiyaçlarını karşılayabilecek kullanım alanlarına ve altyapıya sahip olacak. Merkez; depo, çağrı merkezi, veri merkezi ve eğitim birimlerinin yanı sıra misafirhane, ve sosyal alanların da bulunacağı bir kompleks olarak inşa edilecek olup, projenin anahtar teslim olarak kiralanması hususunda Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile iyi niyet sözleşmesi imzalamıştır.

Sözleşme, proje bitimi sonrası tüm alanın Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne, SPK lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme şirketince tespit edilecek değer üzerinden kiralanması hususlarını içermektedir. 9.131 m<sup>2</sup> büyüklüğünde inşa edilecek olan 1. kısım için inşaat ruhsatı alınmış olan projenin, 51.795 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olan 2. kısmının (B Blok) inşaat yapı ruhsatı da 28 Mart 2014 tarihinde alınmıştır.



## PORTFÖY SINIRLAMALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31.12.2014 (TL)	31.12.2013 (TL)		
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	46,587,030	176,357,342		
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	816,622,098	660,714,993		
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		65,197,538	53,059,559		
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>928,406,666</b>	<b>890,131,894</b>		
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	16,737,916	18,537,660		
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31				
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31				
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)				
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	827,793,895	769,176,013		
	Diğer Kaynaklar		83,874,855	102,418,221		
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>928,406,666</b>	<b>890,131,894</b>		
	<b>Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2014 (TL)</b>	<b>31.12.2013 (TL)</b>		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin 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)	8,326,483	70,846,371		
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	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28				
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31				
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarda İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)				
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31.12.2014(TL)	31.12.2013(TL)
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarda İpotek 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	Azami %51	87.96%	%74.23
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A+C-A1)/D	Asgari %49	5.02%	%19.81
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	2.02%	%2.41
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0.90%	%7.96



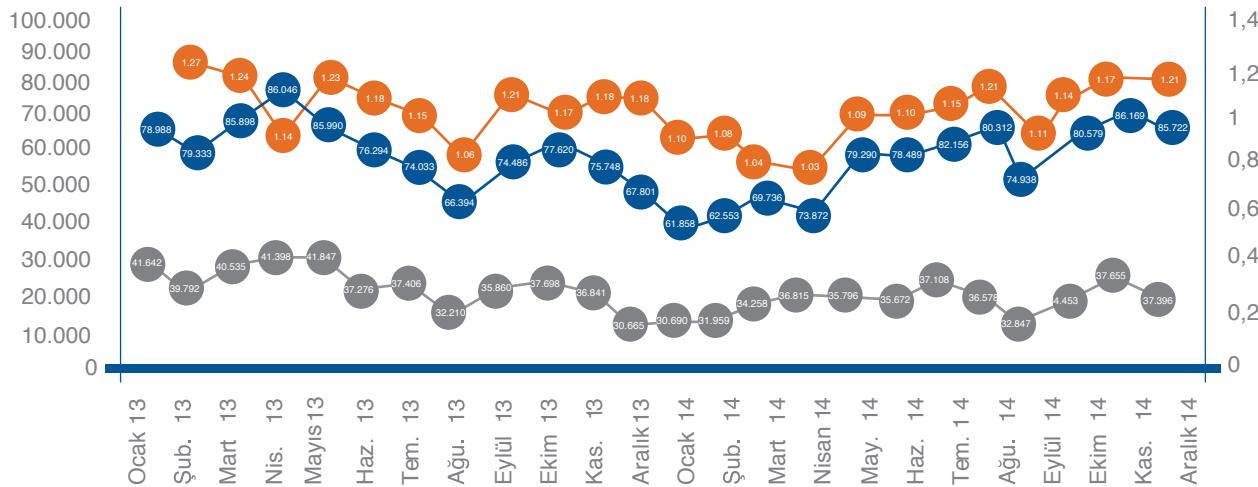
## BIST PERFORMANSI

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

Aralık 2014 İtibarıyla	Adet	Piyasa Değeri (TL)	Oranı %
Kapanış Fiyatı		1.21	
Toplam Paylar	697.900.000	844.459.000	
Halka Açık Paylar	195.411.963	236.448.476	28
Fiili Dolanımdaki Paylar	133.116.547	161.071.022	19
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	42.620.098	51.570.319	6.11
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	19.675.318	23.807.135	2.82

2014 yılsonunda bir önceki yıla kıyasla BIST 100 endeksi yüzde 26,5, GYO endeksi ise yüzde 22 oranında prim yapmıştır. Şirketimiz hisse senedi ise yüzde 2,5 oranında yükselerek 2014 yıl kapanışını 1,21 TL'den gerçekleştirmiştir. GYO endeksinin 2014 yılı aylık ortalama işlem hacmi 2.992.136.765.-TL olarak gerçekleşirken, Şirketimiz hisse senedinin aylık ortalama işlem hacmi ise 71.819.760.-TL olmuştur.

— BISTGYO — HLGYO — BIST100



## RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket'in iç kontrol sistemi; Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Oluşturulan sistemde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiş olup, bu kapsamda Şirket faaliyetleriyle 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 Birim, işleyişini, iç kontrol faaliyetlerini, görevlendirilen personelin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Denetim ve Risk Kontrol Yönetmeliği" çerçevesinde yürütmektedir.

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

İhtiyaca binaen sürecin iyileştirme çalışmalarına devam edilmektedir. Şirket faaliyetleri ile ilgili riskler, Operasyonel Risk, Piyasa Riski, Kredi Riski, Likidite Riski ve yasal limitlere uyum anlamında Uyum Riski olmak üzere 5 kategoride sınıflandırılmaktadır.



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

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

**Kredi Riski:** Şirketin esas faaliyeti gereği, muhtemel alacakların en büyük kaynağını kira alacakları ve geliştirilen projelerdeki ünitelerin satışlarından kaynaklanan alacaklar oluşturmaktadır.

## HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

### Bağımsız Denetim Şirketi\*

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

### Ekspertiz Şirketleri\*

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

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.

### Basın ve Halkla İlişkiler PR Ajansı

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

### Reklam Şirketi

Atölye Reklam Hizmetleri A.Ş. (Happy People)

### Portföy Yönetim Şirketi

Halk Portföy Yönetimi A.Ş.

### Proje Pazarlama Danışmanlık Şirketi

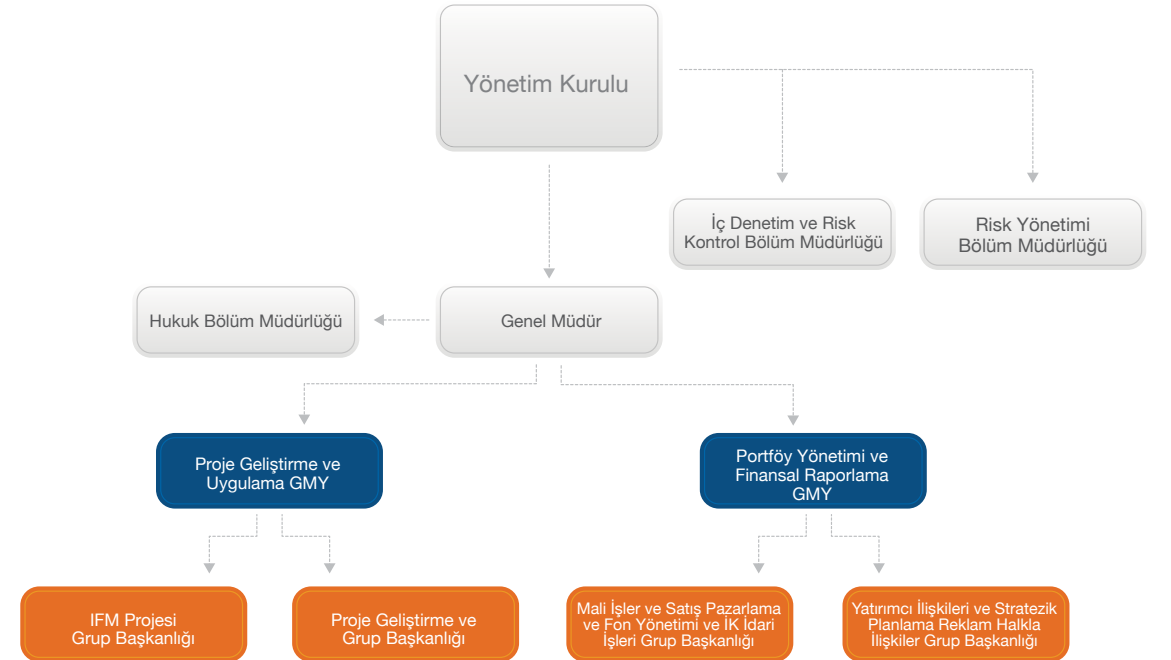
Arema Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

## DİĞER KONULAR

### İnsan Kaynakları ve Organizasyon

Halk GYO faaliyetlerini Genel Müdürlük makamına bağlı Hukuk Müşavirliği, 4 Grup Başkanlığı ve Grup Başkanlıklarına bağlı Müdürlüklerden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla personel sayısı 40'dır. (31 Aralık 2013: 33)

Şirketimizin organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir:



\*2015 yılı için bağımsız denetim şirketi olarak Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., ekspertiz şirketi olarak da Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmaları seçilmiştir. (Bknz: Başlık X-Hesap Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Değişiklikler)

## Çalışanların Hakları

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

## Yardım ve Bağışlar

Dönem içerisinde, yatırım faaliyetlerimizin devam ettiği Kocaeli ilinin gelişimine katkı sağlanmasını teminen, Kocaeli İli Büyükşehir Belediyesi'ne 2.000.000.-TL tutarında bağış yapılmıştır.

## Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

## Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

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

## HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Şirketimizin 2010-2014 olan kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin, 1.500.000.000.-TL mevcut kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 2015-2019 yılları arasında geçerli olacak şekilde 5 yıl daha uzatılmasına ve konu ile ilgili Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" konulu 8. Maddesinin revize edilmesine ayrıca Esas Sözleşmenin "Özellik Arz Eden Kararlar" konulu 16. Maddesinin de Seri III No:48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne uyum çalışması kapsamında tadiline ilişkin olarak Şirketimizin SPK ve Gümrük

Ticaret Bakanlığı nezdinde başlatmış olduğu onay süreç işlemleri tamamlanmış olup, ilgili madde tadillerinin uygun görüldüğü, Kurul'un 23.01.2015/829 ve Bakanlığın da 26.01.2015/02 tarih ve sayılı yazıları ile Şirketimize bildirilmiştir. İlgili tadiller 2014 yılı Olağan Genel Kurul onayına sunulacaktır.

Yönetim Kurulumuzun 13.01.2015 ve 29.01.2015 tarihli kararları ile sırasıyla;

- 2015 yılına ilişkin hesap dönemini kapsamak üzere, Şirketimizin finansal raporlarının denetlenmesi için Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketinin seçilmesine,

- 2015 yılı için gayrimenkul portföyümüzde bulunan ve yıl içerisinde portföye alınabilinecek/ değerleme gerektirecek varlıkların değerlemesini yapacak firmaların Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2014 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

- 1- Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
- 2- 2014 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Denetçi Raporunun okunması ve müzakeresi,
- 3- 2014 yılı Bilânço ve Kar/Zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
- 4- Yönetim Kurulu Üyelerinin 2014 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
- 5- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2015/829 tarih ve sayı ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 26.01.2015/02 tarih ve sayılı yazıları ile gerekli izinleri alınan Şirket Esas Sözleşmesi'nin Madde 8 "Sermaye ve Paylar" ve Madde 16 "Özellik Arz Eden Kararlar" madde tadillerinin görüşülmesi ve onaylanması,
- 6- 2014 yılı faaliyet kararının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
- 7- Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
- 8- Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,
- 9- Denetçinin seçilmesi,
- 10- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2014 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında bilgi verilmesi,
- 11- Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 inci ve 396 ncı maddeleri kapsamına giren konularda izin verilmesi ve SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 maddesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
- 12- 2014 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi,
- 13- Dilek, Temenniler ve Kapanış.

## HALK GYO A.Ş. 2014 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU

1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	697,900,000.00
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	3,553,530.19
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi	0.00

	SPK' ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3. Dönem Kârı	61,347,146	56,167,829.97
4. Ödenecek Vergiler (-)		
5. Dönem Net Kârı (=)	61,347,146	56,167,829.97
6. Geçmiş Yıllara Ait Zararlar (-)		
7. Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	2,808,391	2,808,391.50
8. Net Dağıtılabilir dönem kârı (=)	58,538,755	53,359,438.47
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	2,000,000	
10. Birinci Temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş	60,538,755	
11. Ortaklara Birinci Temettü	51,060,066	
Nakit	5,960,066	
Bedelsiz	45,100,000	
Toplam	51,060,066	
12. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13. Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara v.b.'e Temettü *	456,391	
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
15. Ortaklara İkinci Temettü		
16. İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe **	1,662,146	
17. Statü Yedekleri	0	
18. Özel Yedekler	0	
19. Olağanüstü Yedek	5,816,543	637,226.77
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0	0.00
Geçmiş Yıl Kârı		
Olağanüstü Yedekler	0	0.00
Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0	0.00

## KÂR PAYI ORANLARI TABLOSU

Net	Grubu	Toplam Dağıtılan Kâr Payı		Toplam Dağıtılan Kâr payı/Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	1 TL Nominal Değerli Hisseye İsbet Eden Temettü
		Nakit (TL)	Bedelsiz (TL)	Oranı (%)	Tutarı (TL)
Net	A	96,422	729,631.476	1.41112%	0.0732
	B	5,863,644	44,370,368.524	85.81326%	0.0732
	Toplam	5,960,066	45,100,000.000	87.22438%	0.0732

\* Personele dağıtılacak temettü, 2014 yılı karı içerisinde, karşılık ayrılmak suretiyle dahil edildiğinden, kar dağıtımına konu edilmemiş, yalnızca tabloda bilgi olarak gösterilmiştir.

\*\* TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı uyarınca personele temettü, genel kurul kararıyla, ilgili dönemde gider yazılmak suretiyle ayrılan karşılıktan ödenecek olup, II. Tertip Yasal Yedek Akçe hesaplamasına dahil edilmiştir.





**Ek 1:**

2014 YILI  
KURUMSAL  
YÖNETİM  
İLKELERİ UYUM  
RAPORU

## 1- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

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

## BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

### 2- Yatırımcı İlişkileri Birimi

Şirketimiz, genel kurul ve sermaye artırımını işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerinin düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesini teminen, Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama Genel Müdür Yardımcılığı’na bağlı olarak faaliyet gösteren Yatırımcı İlişkileri & Stratejik Planlama & Reklam ve Halkla İlişkiler Grup Başkanlığı bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğünü kurmuştur.

Bölüm yöneticisi, Yatırımcı İlişkileri & Stratejik Planlama & Reklam ve Halkla İlişkiler Grup Başkanı Uğur Güney’dir. Uğur Güney, aynı zamanda, Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olup, Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı’na sahiptir.

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

Adı-Soyadı	Görevi	Telefon	E-posta	Lisans
Uğur GÜNEY	Grup Başkanı	216 600 1025	ugur.guney@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı / Gayrimenkul Değerleme Lisansı
Serpil YÖRÜK	Yönetmen	216 600 1033	serpil.yoruk@halkgyo.com.tr	İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme/ Gayrimenkul Değerleme / Türev Araçlar Lisansı
M. Erhan ÇELEBİ	Uzman Yrd.	216 600 1006	mustafaerhan.celebi@halkgyo.com.tr	
E. Melis BULAK	Uzman Yrd.	216 600 1015	eylulmelis.bulak@halkgyo.com.tr	

### Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü esas itibarıyla;

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlama,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere,
- Pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlama,
- Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama,
- Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanacağı dokümanları hazırlama,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların ilgili kanallarla pay sahiplerine yollanmasını sağlama,
- Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetme ve izleme görevlerini yerine getirme konularında çalışmalar yürütmektedir.

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

Dönem içerisinde, Yatırımcı İlişkileri tarafından, bireysel ve kurumsal yatırımcılardan telefon ve e – posta yolu ile gelen yaklaşık 85 adet bilgi talebi karşılanmış, yerli ve yabancı kurumsal yatırım şirketleri veya aracı kurum analistleri ile Şirket merkezinde, yurtiçi ve yurtdışı organizasyonlarda 40 yatırımcı toplantısı gerçekleştirilmiştir.



### 3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri Birimi çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da Birim'in 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 Birimi tarafından düzenli olarak tutulmaktadır. Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar da düzenli olarak takip edilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları, finansal raporlar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları Türkçe ve İngilizce olarak internet sitesine konulmaktadır.

Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, yatırımcılar ve analistler başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgi edinmeleri sağlanmaktadır.

Şirket, dönem içerisinde, internet sitesini, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan "Yönetmelik" kapsamında düzenlemiş ve "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümüne sitesinde yer vermiştir. Yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, MKK'nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

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

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

### 4- Genel Kurul Toplantıları

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

10 Nisan 2014 tarihinde yapılan 2013 yılı Şirket Olağan Genel Kurul toplantısı, yüzde 78'i vekaleten, yüzde 0,2'si asaleten olmak üzere yüzde 78,2 oranında katılımıla Şirket merkez adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Şirketin mali tabloları ve denetimde bulunulan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ve Şirket Genel Müdürü ve yetkilileri katılım göstermiştir.

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

Türk Ticaret Kanunu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirketimizin 2013 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 ve ulusal bir gazetede yayımlanmıştır. Bunların yanı sıra; yatırımcıların genel kurulda görüşülecek konularla ilgili önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve vekaletname örneği, gündem ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi davet metni ile birlikte Şirket internet sitesine konulmuştur. 2013 yılı Faaliyet Raporu, toplantı tarihinden 21 gün önce Şirket merkezinden, internet sitesi üzerinden ve www.kap.gov.tr adresinden edinilecek şekilde yatırımcıların incelemesine sunulmuştur.

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

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

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

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

Genel Kurul'da Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliği çerçevesinde revize edilen Bilgilendirme Politikası ve Kar Dağıtım Politikası ortakların bilgisine sunulmuş ve onaylanmıştır. Şirket 2013 yılında herhangi bir bağış yapmamıştır.

Şirket'in "Bağış Politikası" çerçevesinde 2014 yılı içerisinde yapacağı bağışlar için ayrılan ve Genel Kurul tarafından onaylanan bağış bütçesi Şirket Esas Sözleşmesinin 5. Maddesinin h fıkrasında belirlenen üst sınır olarak belirlenmiştir.

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

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

Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

#### 5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in 1.500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1.-TL nominal değerli 697.900.000 toplam pay, 11.290.683 adet A Grubu ve 686.609.317 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 vekalet ile katılabilmektedirler. Pay sahibi olan vekalet sahipleri, kendi oylarının dışında, temsil ettikleri paylara ait olan her pay için oy kullanma hakkına sahip bulunmaktadırlar.

Şirketin hakim hissedarı Genel Kurul Toplantısı'nda oy kullanmaktadır. Azınlık paylarının yönetimde temsil edilmelerine ilişkin, esas sözleşmede madde bulunmamaktadır.

#### 6- Kar Payı Hakkı

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

Dönem içerisinde Şirket Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Kar Payı Tebliği çerçevesinde revize edilerek, 2013 yılı Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan revize politika, kamuya duyurulmuş, Şirketin faaliyet raporunda ve internet sitesinde yer almıştır. Revize edilen politika çerçevesinde, Şirket, uzun vadede büyümesi için yüksek miktarlarda yatırım yapması ve ekonomik çerçevede ortaya çıkan olağanüstü durumlar haricinde, pay sahiplerine dağıtılabılır karın yüzde 50'sine kadar temettü dağıtılmasını prensip edinmiştir.

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

Dönem içerisinde yapılan 2013 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2013 yılı dağıtılabılır dönem karının yüzde 10'ununa isabet eden 3.006.912 TL'lik kısmın nakit olarak 15.04.2014 tarihinde, yüzde 80,69'una isabet eden 24.261.296 TL'lik kısmın ise bedelsiz pay şeklinde dağıtılmasına ve bu dağıtıma 05.06.2014 tarihinde başlanmasına karar verilmiştir.

#### 7- Payların Devri

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



## BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 8- Şirket Bilgilendirme Politikası

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

Şirketimiz 2010 yılından itibaren geçerli olacak şekilde Bilgilendirme Politikasını belirlemiş ve 2010 yılı Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların bilgisine sunmuştur. Dönem içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımladığı "Özel Durumların Kamuya Açıklanması Tebliği" çerçevesinde revize edilen politika, 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgi ve onayına sunulmuştur. Onaylanan politika kamuya duyurulmuş olup, şirketin faaliyet raporunda yer almıştır. İnternet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" başlığının altında yer alan "Kurumsal Yönetim" kısmında "Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.

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

Dönem içerisinde geleceğe yönelik tahminlerin kamuya açıklanması hususunda, 2013 yılsonu faaliyet raporunda "2014 yılsonu özkaynak karlılık oranının yüzde 7,5 olması" tahmini yapılmıştır. Tahmine yönelik gerçekleşme/gerçekleşmeme durumu 2014 yılı faaliyet raporundaki ilgili başlık altında kamu ile paylaşılmıştır.

### 9- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

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

### 10- Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporunun hazırlanması esnasında, Kurumsal Yönetim İlkelerinin Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık bölümünde yer alan 2.2 numaralı ilke maddeleri başta olmak üzere, diğer ilgili mevzuatlar çerçevesinde belirtilen bilgileri içerecek şekilde, kamunun ve pay sahiplerinin Şirket faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanması hususunda azami özen gösterilir. Faaliyet raporlarımız Yönetim Kurulu onayından geçtikten sonra çeyreklik olarak kamuya açıklanır. İnternet sitemizde yayınlanır ve talep halinde ortaklara da gönderilir.

## BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

### 11- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermekte ve bütün menfaat sahiplerinin hakları, Şirketimiz "Etik İlkeleri" çerçevesinde gözetilmektedir. Menfaat sahipleri Şirket tarafından kamuya yapılan özel durum açıklamaları, basın bültenleri, faaliyet raporları, internet sitesi ve şirket içi yapılan duyurular vasıtası ile tam ve zamanında bilgilendirilmektedir.

Ticari sır ve/veya kamuya açıklanmamış bilgi niteliğinde olması dışında, menfaat sahiplerinin şirket faaliyetleri hakkındaki bilgi, talep ve soruları internet sitesinde yer alan iletişim bilgileri dahilinde Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğüne iletilir. Aynı zamanda menfaat sahiplerinin mevzuata ve etik kurallara aykırı gördükleri işlemler hakkındaki suallerini Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi mümkündür.

Dönem içerisinde menfaat sahiplerini bilgilendirme amacıyla Şirketimiz tarafından, 4 adet faaliyet raporu, 7 adet basın bülteni yayını ve 54 adet özel durum açıklaması yapılmıştır.

### 12- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır. Şirketin ilişkide olduğu tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve istekleri etik kurallar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

### 13- İnsan Kaynakları Politikası

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

Şirketin çalışan sayısı ve mevcut organizasyon yapısı dikkate alındığında, çalışanlar ile ilişkileri yürütmek için belli bir kişi ayrıca temsilci olarak atanmamıştır.

Şirketimizin "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin 3.1.2 no.lu maddesi uyarınca oluşturulması gereken çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası hali hazırda bulunmamaktadır. Çalışanların her birinin yasalarla tanınmış bütün hakları İş Kanunu ve Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Dönem içerisinde çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır. Şirketimiz İnsan Kaynakları Politikası aşağıdaki esaslar dahilinde belirlenmiş ve çalışanlarımız ile de paylaşılmıştır.

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

#### 14- Etik İlkeler ve Sosyal Sorumluluk

2010 yılı içerisinde oluşturularak Yönetim Kurulu onayından geçen Etik İlkeler, Şirket internet sitesinde yayımlanmış ve kamuya duyurulmuştur. Etik İlke ve Kurallara, Şirket internet sitesinin “Yatırımcı İlişkileri” bölümünde yer alan “Kurumsal Yönetim” başlığı altında yer verilmektedir. Şirketimiz ilişkide olduğu tüm menfaat sahipleri ile ilişkilerini etik kurallar çerçevesinde yürütmektedir.

Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı, Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır. Şirketimiz vizyonunda, yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, buldukları çevrelere modern şehircilik alanında dışsal fayda sağlamak da yer almaktadır.

#### BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

##### 15- Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi’nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu, 2’si bağımsız olmak üzere toplam 5 icracı olmayan üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulumuzda kadın üye bulunmamaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışındaki Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Göreve Seçilme Tarihi Görev Süresi	Durumu
Hasan CEBECİ	Yönetim Kurulu Başkanı	Bankacı	Yönetim Kurulu Başkanı	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı			Nisan 2014-3 Yıl	İcracı Olmayan Üye Bağımsız Üye Değil
Ahmet YARIZ	YK Başkan Vekili	Bankacı	Yönetim Kurulu Üyesi	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi			Nisan 2014-3 Yıl	İcracı Olmayan Üye Bağımsız Üye Değil
Yunus KARAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Türkiye Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi			Nisan 2014-3 Yıl	İcracı Olmayan Üye Bağımsız Üye Değil
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi				Nisan 2014-3 Yıl	Bağımsız Üye
Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf B Tipi Menkul Kıymetler YO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi			Nisan 2014-3 Yıl	Bağımsız Üye
<b>ÜST YÖNETİM</b>								
Kazım ŞİMŞEK	Genel Müdür	Bankacı	Genel Müdür				2010	

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinden Sn. Levent Kılıç 08.12.2014 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifaen ayrılmıştır.

Yıl içerisinde ayrıca; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Yunus Karan’ın Şirket esas sermayedarı Türkiye Halk Bankası A.Ş.’nin Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmesi ile birlikte, Kurumsal Yönetim İlkeleri Madde 4.3.8 çerçevesinde ilgili üyenin bağımsızlık durumu ortadan kalkmış ve konu ile ilgili kamuya duyurusu yapılmıştır. 10 Nisan 2014 tarihli Genel Kurul’da yapılan seçimle oluşan Yönetim Kurulu ile, Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.4. maddesine uygun bağımsız üye sayısı sağlanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket’te Aday Gösterme Komitesi kurulmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu komitenin görevlerini de yerine getirmektedir.

Bu kapsamda dönem içerisinde boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Genel Kurul onayına sunulmak üzere Yönetim Kuruluna aday önerilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi, adayın bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadığına ilişkin 10.04.2014 tarihli raporunu Yönetim Kurulu’na sunmuştur.

Üyelerin bağımsızlık beyanlarına 2013 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. 2014 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket’le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

## Hasan CEBECİ - YK Başkanı

1949 yılında Çankırı'da doğdu. Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Ekonomi-Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başladığı meslek hayatını, aynı Bankada Müfettiş, Şube Müdürü, Birim Müdürü, Bölge Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak devam ettirdi. 28.03.2003 tarihinde, T. Halk Bankası A.Ş.'de Kredilerden Sorumlu Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi olarak atandığı görevini, 08.12.2003 tarihinden itibaren de Genel Müdür ve İcra Kurulu Başkanı olarak sürdürdü. 13.04.2005 tarihinde T. Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı seçilen CEBECİ, 29.03.2011 tarihinden bu yana da Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

## Dr. Ahmet YARIZ - YK Başkan Vekili

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

## Yunus KARAN - YK Üyesi

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

## Yüksel GÖRGEÇ - Bağımsız YK Üyesi

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

## Yahya BAYRAKTAR - Bağımsız YK Üyesi

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

## 16- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

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

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

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

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

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

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

Şirket bünyesinde, Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmamış olup, ilgili görev Hukuk Müşavirliği tarafından yürütülmektedir. Müdürlük, yönetim kurulu toplantılarının organize edilmesi, gerekli rapor ve dokümantasyonun ve yönetim kurulu kararlarının hazırlanması ve kayıt altına alınması, üyeler arasında bilgi akışının ve koordinasyonun sağlanması ve benzeri konularda fiilen görev yapmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 53 kez toplanmış ve bu toplantılarda 112 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.

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

Şirket Yönetim Kurulu, 15. maddede belirtildiği üzere 5 icracı olmayan üyeden oluşmakta olup, 2 üye bağımsız yönetim kurulu üyesi statüsündedir. İlgili mevzuat gereği, komitelerde en az bir bağımsız üyenin yer alması gerekliliğinden dolayı, mevcut yapılamada 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.

## 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. Komiteler 3 ayda bir toplanır ve konuları ile ilgili olarak Yönetim Kuruluna rapor sunar.

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

Komite üyeleri seçilirken, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

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



Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 4 defa toplanıp, 4 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite yıl içerisinde 6 defa toplanmış olup, 4 adet Komite 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 Komite karar almıştır. Ücretlendirme Komitesi, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar. Komitelerin dönem içerisindeki çalışmalarına ilişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirme Raporuna 2014 yıl sonu faaliyet raporunun 1 no'lu başlığı altında yer verilmiştir.

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

Şirkette, risk yönetimi, iç denetim ve iç kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenmelere uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri "İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü" ile "Risk Yönetim Müdürlüğü" tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu tarafından, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim, bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemleri, ilgili komitelerinin görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur. Yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliği gözden geçirilir. İç denetim faaliyetleri yıl içerisinde Denetimden Sorumlu Komite tarafından onayı verilen "Yıllık Denetim Planı" çerçevesinde yürütülür. Şirket'in faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Şirket içi kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda ayrıca bilgi verilir. Risk Yönetim Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetimden Sorumlu Komitene, Kurumsal Yönetim Komitesine, Riskin Erken Tespiti Komitesine, Şirket üst yönetime ve Yönetim Kuruluna eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

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

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.

#### 19- Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirketin stratejik hedefleri, gayrimenkul portföyünü yüksek kira geliri elde edilebilecek ticari mülk ağırlıklı geliştirerek, paydaşlarına yüksek getiri sunabilmektir.

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

#### 20- Mali Haklar

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

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

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücret seviyelerinin belirlenmesinde ücretin, üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilmekte ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretler Genel Kurul kararı ile belirlenmektedir.

Şirket, dönem içerisinde herhangi bir Yönetim Kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullanılmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.6 no.lu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır.

Ancak yapılan açıklama kişi bazında değil yönetim kurulu ve üst düzey yönetici ayrımına yer verilecek şekildedir. Dönem itibarıyla Şirketin yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağladığı mali hakların toplamı 857.816.-TL'dir.



Ek 2:

VARLIKLARA  
İLİŞKİN  
DEĞERLEME  
RAPORU  
ÖZETLERİ

## ARSALAR & PROJELER

### İSTANBUL SANCAKTEPE ARSASI

Raporun Tarihi	13.10.2014
Raporun Numarası	2014_62
Değerleme Tarihi	08.10.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	02.10.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_01
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul ili, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 33 parselde yer alan 1 adet arsasıdır. Parsel büyüklüğü 98127,74m2dir.
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 160.000.000. - TL
Halk GYO Payı (%50)	KDV Hariç 80.000.000. - TL

### İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	2014_137
Değerleme Tarihi	05.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_137
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul ili, Ümraniye İlçesinde, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsalar.
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 574.633.400. - TL

### KOCAELİ ŞEKERPINAR PROJESİ

Raporun Tarihi	22.10.2014
Raporun Numarası	2014_300_03
Değerleme Tarihi	17.10.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	09.09.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_300_03
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Köyü, G22B19A1B pafta, 420 ada, 26 parsel –Operasyon Merkezi Projesi
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 141.367.384 - TL

### İSTANBUL DEDEMAN PARK LEVENT “OTEL” PROJESİ

Raporun Tarihi	11.12.2014
Raporun Numarası	2014_HALKGYO_140
Değerleme Tarihi	05.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_HALKGYO_140
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 2.721,02 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsadır.
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 121.992.000. -TL

### REFERANS BAKIRKÖY “KONUT+TİCARİ” PROJESİ

Raporun Tarihi	16.12.2014
Raporun Numarası	2014_HALKGYO_139
Değerleme Tarihi	06.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_139
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde yer alan konut + ticari projesi
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 108.178.755 -TL

### ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” “KONUT+TİCARİ” PROJESİ

Raporun Tarihi	10.12.2014
Raporun Numarası	2014_134
Değerleme Tarihi	05.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_134
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, 1452 ada, 20M-4A pafta, 110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü 9.811,21 m <sup>2</sup> dir.
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 47.395.494 -TL

## BİNALAR

### İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE

Raporun Tarihi	26.12.2014
Raporun Numarası	2014_300_10
Değerleme Tarihi	26.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_300_04.10
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	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
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 167.470.000 -TL

### İSTANBUL ATAŞEHİR BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	125
Değerleme Tarihi	04.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	125
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	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.
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 10.290.000 -TL

### İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	127
Değerleme Tarihi	04.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	127
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	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.
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 19.270.000 -TL

### İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	126
Değerleme Tarihi	04.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	126
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	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
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 15.114.000 -TL

### İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	124
Değerleme Tarihi	04.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	124
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	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.
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 19.602.000- TL

### İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	128
Değerleme Tarihi	04.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	128
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	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.
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 7.165.000 -TL



#### İSTANBUL ETİLER BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	131
Değerleme Tarihi	04.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	131
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı binadır.
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 14.575.000 -TL

#### İSTANBUL FATİH BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	130
Değerleme Tarihi	04.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	130
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 9.050.000 -TL

#### İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	135
Değerleme Tarihi	05.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	135
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	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 "Eklenileri Olan Banka" nitelikli taşınmazdır.
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 28.500.000 -TL

#### İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	132
Değerleme Tarihi	05.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	132
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu asma katlı lokantadır.
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 7.475.000 -TL

#### İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	HHLKGYO-0138
Değerleme Tarihi	05.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	HHLKGYO-0138
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan 1 bodrum + zemin+ 7 normal katlı +1 çekme katlı işyeri binası (Halk Bankası Salıpaazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası)
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 43.400.000 -TL

#### İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	129
Değerleme Tarihi	04.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	129
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m <sup>2</sup> arsa alanı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 13.000.000 -TL

#### ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1

Raporun Tarihi	11.12. 2014
Raporun Numarası	2014_300_04.10
Değerleme Tarihi	08.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_300_04.10
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel "Kargir Apartman"
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 9.077.500 -TL

#### ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	2014_300_5
Değerleme Tarihi	09.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_300_04.10
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı "Depolu Banka"
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 7.735.000 -TL

#### ANKARA KIZILAY BİNASI

Raporun Tarihi	12.12.2014
Raporun Numarası	2014_300_06
Değerleme Tarihi	09.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_300_04.10
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul 51 adet bağımsız bölüm)
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 17.675.000 -TL

#### ANKARA BAŞKENT BİNASI

Raporun Tarihi	25.12.2014
Raporun Numarası	2014_300_07
Değerleme Tarihi	25.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_300_04.10
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde "Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 13.224.000 -TL

#### İZMİR KONAK BİNASI 1

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	136
Değerleme Tarihi	05.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	136
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 18.530.000 -TL

#### İZMİR KONAK BİNASI 2

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	133
Değerleme Tarihi	05.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	133
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mah., 77 Pafta, 2802 ada 15 parsel üzerinde kayıtlı olan "On katlı Kargir Bina"nın 1,3,5,15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler (15 nolu b.b.-Halk Sigorta A.Ş. Ege Genel Müd., Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi, Pamuk Plaza içinde Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi, 16 nolu b.b.- Zemin kat trafo, 1, 3 ve 5 nolu b.b.-T. Halkbankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü v.s.)
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 12.600.000 - TL

## BURSA BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	123
Değerleme Tarihi	04.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	03.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	123
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan "7 Katlı Betonarme Banka Binası"
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 10.865.000 -TL

## KOCAELİ BİNASI

Raporun Tarihi	09.12.2014
Raporun Numarası	2014_300_08
Değerleme Tarihi	05.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_300_04.10
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası"
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 8.630.000 -TL

## SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

Raporun Tarihi	11.12.2014
Raporun Numarası	2014_300_09
Değerleme Tarihi	08.12.2014
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	01.11.2014
Dayanak Sözleşmenin Numarası	2014_300_04.10
Değerlenen Taşınmazın Kısa Tanımı	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde Bodrum kat 1, Zemin kat 3 numaralı "Dükkan" ve 1.Kat 23 numaralı "Büro"
Tespit edilen değer (emsal)	KDV Hariç 8.250.000 -TL



**31 ARALIK 2014  
TARİHİ İTİBARIYLA VE  
AYNI TARİHTE SONA  
EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLAR**

**BAĞIMSIZ DENETÇİ  
RAPORU**

*Akis Bağımsız Denetim ve Serbest  
Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi  
17 Şubat 2015*

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim  
raporu ve 61 sayfa finansal tablolar ve  
tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.*



## Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

### Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

### Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### Görüşü etkilemeyen husus

4 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, hasılatın önemli kısmını ilişkili şirketlerden sağlamaktadır.

### Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 17 Şubat 2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

*Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
A member of KPMG International Cooperative*

*Erdal Tıkmak, SMMM  
Sorumlu Ortak Başdenetçi  
17 Şubat 2015  
İstanbul, Türkiye*

# İÇİNDEKİLER

## **FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO) KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU NAKİT AKIŞ TABLOSU**

### **FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

- Not 10 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu
- Not 20 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar
- Not 30 Diğer işletmelerdeki paylar
- Not 40 İlişkili taraf açıklamaları
- Not 50 Nakit ve nakit benzerleri
- Not 60 Finansal yatırımlar
- Not 70 Ticari alacaklar ve borçlar
- Not 80 Stoklar
- Not 90 Ertelenmiş gelirler
- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller
- Not 11 Maddi duran varlıklar
- Not 12 Maddi olmayan duran varlıklar
- Not 13 Finansal borçlanmalar
- Not 14 Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar
- Not 16 Peşin ödenmiş giderler, diğer dönen/ duran varlıklar
- Not 17 Özkaynaklar
- Not 18 Hasılat ve satışların maliyeti
- Not 19 Genel yönetim giderleri
- Not 20 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/ giderler
- Not 21 Finansman giderleri
- Not 22 Gelir vergileri
- Not 23 Pay başına kazanç
- Not 24 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi
- Not 25 Finansal araçlar
- Not 26 Raporlama döneminden sonraki olaylar
- Ek I Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(BİLANÇO - Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### Bilanço

Varlıklar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>183,420,241</b>	<b>235,706,098</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	8,658,261
Finansal yatırımlar	6	37,928,769
Ticari alacaklar	7	11,984,216
Stoklar	8	103,090,737
Peşin ödenmiş giderler	16	244,912
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4	192,728
- Diğer peşin ödenmiş giderler		52,184
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1,094,638
Diğer dönen varlıklar	16	20,418,708
- İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar		--
- Diğer dönen varlıklar		20,418,708
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>744,986,425</b>	<b>654,425,796</b>
Ticari alacaklar	7	317,535
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	713,531,361
Peşin ödenmiş giderler	16	19,616,841
Maddi duran varlıklar	11	915,395
Maddi olmayan duran varlıklar	12	703,933
Diğer duran varlıklar	16	9,901,360
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>928,406,666</b>	<b>890,131,894</b>

### Bilanço

Kaynaklar	Dipnotlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
		87,142,074	102,905,640
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	3,397,361	3,325,159
- İlişkili taraflara finansal borçlar	4	3,397,361	3,325,159
Ticari borçlar	7	606,561	2,381,906
- İlişkili taraflara ticari borçlar	4	126,242	117,876
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	480,319	2,264,030
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	676,601	512,438
Ertelenmiş gelirler	9	76,802,390	95,401,043
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		5,659,161	1,285,094
<b>uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>13,470,697</b>	<b>18,050,241</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	13	13,340,555	15,212,501
- İlişkili taraflara finansal borçlar	4	13,340,555	15,212,501
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	130,142	49,390
Ertelenmiş gelirler	9	--	2,788,350
<b>Özkaynaklar</b>	<b>17</b>	<b>827,793,895</b>	<b>769,176,013</b>
Ödenmiş sermaye		697,900,000	673,638,704
Geri alınmış paylar (-)		(19,675,318)	(18,991,341)
Hisse senedi ihraç primi/ iskontolar		49,945,096	49,945,096
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(19,660)	(3,392)
Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları		(19,660)	(3,392)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		--	(209,146)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları		--	(209,146)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		28,363,063	2,074,167
Geçmiş yıllar karları		9,933,568	31,211,098
Net dönem karı		61,347,146	31,510,827
<b>Toplam Kaynaklar</b>		<b>928,406,666</b>	<b>890,131,894</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



## Gelir Tablosu

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. - 31.12.2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. - 31.12.2013
	Dipnotlar		
Hasılat	18	86,611,117	58,513,850
Satışların maliyeti	18	(14,649,589)	(12,023,516)
<b>Brüt Kar</b>		<b>71,961,528</b>	<b>46,490,334</b>
Genel yönetim giderleri	19	(10,924,043)	(9,753,600)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	9,365,000	1,427,368
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(7,271,997)	(2,468,834)
<b>Esas Faaliyetl Karı</b>		<b>63,130,488</b>	<b>35,695,268</b>
Finansman giderleri	21	(1,783,342)	(4,184,441)
<b>Vergi Öncesi Kar</b>		<b>61,347,146</b>	<b>31,510,827</b>
Dönem vergi geliri / (gideri)	22	--	--
<b>Dönem Karı</b>		<b>61,347,146</b>	<b>31,510,827</b>
Adi pay başına kazanç	23	0.0879	0.04515
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(16,268)	(3,392)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(16,268)	(3,392)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		209,146	(209,146)
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları		209,146	(209,146)
Diğer kapsamlı gelir		192,878	(212,538)
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>61,540,024</b>	<b>31,298,289</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



## Özkaynak Değişim Tablosu

	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar			Toplam
					Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/ kayıpları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	477,000,000	--	--	--	--	1,453,261	30,797,750	12,065,699	521,316,710
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	620,906	11,444,793	(12,065,699)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(209,146)	(3,392)	--	--	31,510,827	31,298,289
Sermaye artırımı		185,500,000	--	64,925,000	--	--	--	--	--	250,425,000
Halka arz giderleri		--	--	(8,847,688)	--	--	--	--	--	(8,847,688)
Sermaye artırımı		11,138,704	(314,024)	--	--	--	--	(10,824,680)	--	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/azalış		--	(18,677,317)	(6,132,216)	--	--	--	--	--	(24,809,533)
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(206,765)	--	(206,765)
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	673,638,704	(18,991,341)	49,945,096	(209,146)	(3,392)	2,074,167	31,211,098	31,510,827	769,176,013
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	673,638,704	(18,991,341)	49,945,096	(209,146)	(3,392)	2,074,167	31,211,098	31,510,827	769,176,013
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	26,288,896	5,221,931	(31,510,827)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	209,146	(16,268)	--	--	61,347,146	61,540,024
Yedeklerden sermaye artışı		24,261,296	(683,977)	--	--	--	--	(23,577,319)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(2,922,142)	--	(2,922,142)
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler	17	697,900,000	(19,675,318)	49,945,096	--	(19,660)	28,363,063	9,933,568	61,347,146	827,793,895

## Nakit Akış Tablosu

	Dipnotlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		1 Ocak 31 Aralık 2014	1 Ocak 31 Aralık 2013
<b>İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>			
Dönem Karı		61,347,146	31,510,827
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller amortisman gideri ile ilgili düzeltmeler	10	1,160,620	1,174,006
Maddi duran varlıklar amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	487,186	315,278
Maddi olmayan duran varlıklar itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12	8,883	3,228
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		626,540	828,112
Maddi duran varlık satış karı/(zararı)		(323)	--
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(11,756,762)	(3,922,860)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(2,093,003)	1,041,466
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançlarına ilişkin düzeltmeler		(1,280,977)	141,785
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlarla ilgili düzeltmeler		--	(9,618,779)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(58,121,267)	(7,885,057)
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		2,272,237	(3,363,888)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		1,398,165	(19,926,663)
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(15,510,012)	(611,319)
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1,775,345)	2,006,567
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(19,398,941)	34,578,443
Diğer yükümlülükteki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		4,357,801	1,055,029
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		180,028,680	42,525,622
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(110,664,716)	(146,423,937)
Faaliyetlerle İlgili Nakit Akışları			
Alınan temettüleri		15,162	9,932
Alınan faiz		12,337,576	7,556,633
Diğer ödemeler		(542,050)	(526,288)
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		42,896,600	(69,531,863)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları		(306,342)	(468,642)
Maddi olmayan duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları		(489,317)	(213,772)
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(98,946,458)	(20,544,692)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan girişler		--	18,000,000
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		1,544	--
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(99,740,573)	(3,227,106)

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak 31 Aralık 2014	1 Ocak 31 Aralık 2013
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		--	250,425,000
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		--	(24,809,533)
Pay ihraç giderlerinden kaynaklanan nakit çıkışları			(8,847,688)
Ödenen faizler		(1,786,864)	(9,093,392)
Ödenen temettüleri		(2,922,142)	(206,765)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1,796,223)	(69,289,518)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(6,505,229)	138,178,104
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		(63,349,202)	65,419,135
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		104,940	6,726
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(63,244,262)	65,425,861
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		71,902,523	6,476,662
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	8,658,261	71,902,523



## 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket'in temel amacı, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya kayıtlıdır. Şirket, 18 Ekim 2010 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1,500,000,000 TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 697,900,000 TL olup bu tutarın 196,217,979 TL'si nakit, 466,282,021 TL'si aynı ve 35,400,000 TL'si yedeklerden (iç kaynaklardan) sermaye artırımını olarak ödenmiştir.

Şirket'in merkez adresi; Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İstanbul'dur.

31 Aralık tarihleri itibarıyla Şirket bünyesinde çalışan personelin sayısı 40'dır. (31 Aralık 2013: 33) Şirket, Türkiye Halk Bankası AŞ'nin ("Halkbank") bağlı ortaklığı olup, tescilli 18 Ekim 2010 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin

Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvurmaları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662,500,000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185,500,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ya başvurmuştur. Başvuru, SPK'nın 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185,500,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde halka arz edilmiştir. Talep toplamanın tamamlanmasının ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, 25 Haziran 2014 tarihinde geçmiş yıllar karından 24,261,296 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek sermayesini 697,900,000 TL'ye çıkarmıştır.

Şirket 4 Eylül 2014 tarihinde konut projesi geliştirmek için Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır.

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

#### 2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 17 Şubat 2015 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

#### 2.1.2 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"suna uygun olarak hazırlanmıştır.

#### 2.1.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak sunulmuştur.

#### 2.1.4. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak hazırlanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.1.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü  
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler: SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

### 2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.



### 2.3 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

#### 2.3.1. 2014 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

#### 2.3.2 31 Aralık 2014 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır.

#### TFRS 9 Finansal Araçlar

#### TFRS 11 Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi

#### TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

#### TMS 16 Maddi Duran Varlıklar

#### TMS 27 Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi

#### TFRS 10 ve TMS 28 Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

#### 2.4.1 Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ konut projesi gerçekleştirmek için bir adi ortaklık sözleşmesi imzalamıştır. Bu sözleşme IFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" kapsamında değerlendirilmiştir. Müşterek faaliyet katılımcısı olarak Şirket, müşterek faaliyetteki payıyla ilgili varlıkları, borçları, hasılatı ve giderleri payı oranında muhasebelemektedir.

#### 2.4.2 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

#### Yatırım amaçlı gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görünüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

#### Arsa satışları

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

#### Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan bağımsız bölümleri satın alan alıcılara teslim edilmesi ile kayıtlarına alır. Satışın henüz gerçekleşmediği durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı (arsa satış geliri), ilgili arsaların stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

#### Hasılat

Hasılat, kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden ve dönem içerisinde elden çıkarılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre, sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirler ise 2.4.8 nolu dipnotta belirtilen muhasebe politikalarına göre kaydedilmektedir. Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır. Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

#### Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma

maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilmektedir. Diğer borçlanma maliyetleri faiz gideri olarak gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkuller olup maliyet değerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlar ile gösterilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır. Arsalar hariç yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanına tabi faydalı ömürleri 50 yıldır.

Arsa ve araziler, faydalı ömürlerinin sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

#### 2.4.4 Stoklar

Stoklar net gerçekleşebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsa maliyetinden oluşmaktadır.

Şirket, arsa satışlarından geliri arttırmak amacıyla inşaat şirketleriyle ASKGP sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olması sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır. Arsaların riskinin ve faydasının alıcıya (inşaat şirketinin müşterilerine) transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş olup kayıtlara yansıtılmaktadır.

#### 2.4.5 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

#### Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktive giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıklar içerisinde izlenen demirbaşların, tahmini faydalı ömürleri 5 yıldır. Maddi duran varlıklar içerisinde izlenen özel maliyetlerin faydalı ömürleri, kira anlaşmalarının ömrü kadardır.

#### Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

#### 2.4.6 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

#### Tükenme payları

Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme payları, ilgili varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemini kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde izlenen lisans haklarının, tahmini faydalı ömrü 4-10 yıldır.

#### 2.4.7 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerinin büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir. Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

#### 2.4.8 Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerlerinden, finansal yatırımlardan ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise finansal borçlar ve ticari borçlardan oluşmaktadır.

#### (i) Türev olmayan finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak gerçeğe uygun değerlerine doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilir.

#### Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

#### Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar devlet tahvilleri ve hisse senetlerinden oluşmaktadır. Bu varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

#### Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, nakit ve nakit benzerleri, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

#### Türev olmayan finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler" hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

#### Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

#### Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır.

### (ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

#### Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği, iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarr.

#### Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben “etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

### (iii) Sermaye

#### Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

#### 2.4.9 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

#### 2.4.10 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır.

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

#### 2.4.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, Şirket paylarına atfedilen net dönem kazancı veya zararının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlarından ve özkaynak hesaplarından, hisseleri oranında hisse dağıtarak (“bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı, çıkarılmış hisseler olarak kabul edilir. Dolayısıyla, pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

#### 2.4.12 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- *raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar);*

- *ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).*

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

#### 2.4.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

#### 2.4.14 İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

#### 2.4.15 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında ve Türkiye'de faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

#### 2.4.16 Durdurulan faaliyetler

Bulunmamaktadır.

#### 2.4.17 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

#### 2.4.18 Vergilendirme

##### Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlar kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

#### Ertelemiş vergiler

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

#### 2.4.19 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

#### 2.4.20 Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

#### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan tahminlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır\*

### 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

#### Müşterek faaliyetler

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	50.0%	--

Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı % 50 pay ile % 50 oy verme hakkına sahip olunan bir müşterek faaliyet olan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı, Türkiye'de kurulmuştur. Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı'nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. Halk GYO-Vakıf GYO müşterek faaliyet'inin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2014
Duran varlıklar	9,901,360
Dönen varlıklar	60,162,805
Kısa vadeli yükümlülükler	(369)
Uzun vadeli yükümlülükler	--
<b>Net varlıklar</b>	<b>70,063,796</b>

	31.12.2014
Gelirler	65,216
Giderler	--
<b>Net Kar</b>	<b>65,216</b>

\* Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller



## 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

### 4.1. İlişkili taraflardaki Nakit ve Nakit Benzerleri, Finansal Yatırımlar

Bankalar – vadesiz mevduat	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Halkbank	424,071	6,265
<b>Bankalar – vadeli mevduat</b>		
Halkbank	7,902,288	70,839,906
<b>Bankalar – Diğer hazır değerler</b>		
Halkbank	331,560	67,960
Halk Yatırım	218	--
<b>Banka Bonusu – Finansal Yatırımlar</b>		
Halkbank	34,841,163	67,321,529
<b>Toplam</b>	<b>43,499,300</b>	<b>138,235,660</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	<b>192,728</b>	<b>411,617</b>
Halk Sigorta AŞ	188,977	119,053
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	3,751	2,729
T.Halk Bankası Spor Kulübü	--	289,835
<b>Diğer dönen varlıklar</b>	<b>--</b>	<b>359</b>
Halkbank	--	359
<b>Yapılmakta olan yatırımlarda aktifleştirilen giderler</b>	<b>42,668</b>	<b>--</b>
Halk Sigorta AŞ	40,793	--
Halkbank	1,875	--
<b>Toplam</b>	<b>235,396</b>	<b>411,976</b>
<b>Finansal borçlanmalar</b>	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Halkbank –kısa vadeli	3,397,361	3,325,159
Halkbank –uzun vadeli	13,340,555	15,212,501
<b>Toplam</b>	<b>16,737,916</b>	<b>18,537,660</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Halk Sigorta AŞ	126,242	100,383
Halk Portföy Yönetimi AŞ	--	11,593
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	5,900
<b>Toplam</b>	<b>126,242</b>	<b>117,876</b>
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Halkbank	2,788,350	11,153,400
<b>Toplam</b>	<b>2,788,350</b>	<b>11,153,400</b>
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Halkbank	--	2,788,350
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>2,788,350</b>

### 4.2 İlişkili Taraflardan Gelir ve Giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
<b>Kira gelirleri</b>		
Halkbank	27,563,353	26,317,524
Halk Faktoring A.Ş.	691,408	640,086
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	40,372	178,318
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	79,499	85,374
Emekli Sandığı	--	73,853
Halk Sigorta AŞ	79,499	73,853
<b>Toplam</b>	<b>28,454,131</b>	<b>27,369,008</b>
<b>Faiz gelirleri</b>		
Halkbank Vadeli Mevduat Faizi	6,725,438	7,746,041
Halkbank finansal yatırım faiz gelirleri	5,506,663	1,271,025
Halk Yatırım	--	--
Halkbank	--	--
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	102,215	--
<b>Toplam</b>	<b>12,334,316</b>	<b>9,017,066</b>
<b>Faiz giderleri</b>		
Halkbank	1,783,342	4,182,463
<b>Toplam</b>	<b>1,783,342</b>	<b>4,182,463</b>
	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2014</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2013</b>
<b>Komisyon giderleri</b>		
Halk Portföy Yönetimi AŞ	106,967	113,987
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	14,363	--
<b>Toplam</b>	<b>121,330</b>	<b>113,987</b>
<b>Diğer giderler</b>		
T.Halk Bankası Spor Kulübü	539,835	500,576
Halk Sigorta AŞ	149,006	148,716
Halkbank	169,899	17,205
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	32,869	32,500
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	13,986	13,156
Halk Portföy Yönetimi AŞ	5,348	--
<b>Toplam</b>	<b>910,943</b>	<b>712,153</b>

- 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %47'sini oluşturmaktadır.  
- 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan elde edilen gelirler, faiz giderleri ise kredi faizlerinden oluşmaktadır.  
- 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 857,816 TL'dir (31 Aralık 2013: 931,850 TL).

## 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bankalar-Vadeli mevduat	7,902,288	70,839,906
Bankalar-Vadesiz mevduat	424,195	6,465
Ters repo	--	1,255,000
Diğer hazır değerler(*)	331,778	67,960
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8,658,261	72,169,331
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	--	(266,808)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8,658,261	71,902,523

(\*) 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Bakırköy Projesi ve Eskişehir Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından ve Halk Yatırım'da bulunan, yatırım hesaplarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat ve ters reponun detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Tutar	Nominal faiz oranı %	Vade
Vadeli mevduat			
TL	4,452,288	8.00	2 Ocak 2015
TL	2,500,000	8.25	8 Ocak 2015
TL	950,000	8.25	15 Ocak 2015
<b>Toplam</b>	<b>7,902,288</b>		
31 Aralık 2013	Tutar	Nominal faiz oranı %	Vade
Vadeli mevduat			
TL	7,451,503	5.00-8.8	2 Ocak 2014
TL	7,266,945	8.85	9 Ocak 2014
TL	4,782,675	9.00 -9.15	16 Ocak 2014
TL	6,035,701	9.15-9.25	23 Ocak 2014
TL	2,202,339	9.70	28 Ocak 2014
TL	3,014,445	9.25	30 Ocak 2014
TL	37,134,459	9.70	3 Şubat 2014
TL	2,951,839	9.70	11 Şubat 2014
Ters repo (TL)	1,255,000	4.50-7.04	2 Ocak 2014
<b>Toplam</b>	<b>72,094,906</b>		

## 6. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar, satılmaya hazır finansal varlıklar ve vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir.

	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı(%)
<b>31 Aralık 2014</b>				
Kısa vadeli finansal yatırımlar				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar				
Kira sertifikası	3,000,000	3,087,606	23 Mart 2015	9.95
<b>Toplam</b>	<b>3,000,000</b>	<b>3,087,606</b>		
Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar				
Banka bonusu	34,816,162	34,841,163	5 Haziran 2015	8.49
<b>Toplam</b>	<b>34,816,162</b>	<b>34,841,163</b>		
<b>Toplam finansal yatırımlar</b>	<b>37,816,162</b>	<b>37,928,769</b>		
	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı(%)
<b>31 Aralık 2013</b>				
Kısa vadeli finansal yatırımlar				
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar				
Devlet tahvilleri	15,999,851	15,875,755	5 Mart 2014	7.40
Devlet tahvilleri	1,416,795	1,467,555	9 Nisan 2014	8.54
Devlet tahvilleri	1,519,740	1,507,479	24 Eylül 2014	8.72
Devlet tahvilleri	5,741,280	5,791,423	1 Ekim 2014	8.30
<b>Toplam</b>	<b>24,677,666</b>	<b>24,642,212</b>		
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar				
Devlet tahvilleri	6,575,500	6,532,736	24 Eylül 2014	7.50
Devlet tahvilleri	4,511,646	4,500,321	7 Ocak 2015	6.50
Hisse Senetleri	1,273,830	988,873	--	--
<b>Toplam</b>	<b>12,360,976</b>	<b>12,021,930</b>		
Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar				
Banka bonusu	67,321,216	67,321,529	20 Haziran 2014	9.58
Banka bonusu	200,000	202,340	2 Mayıs 2014	8.34
<b>Toplam</b>	<b>67,521,216</b>	<b>67,523,869</b>		
<b>Toplam kısa vadeli finansal yatırımlar</b>	<b>104,559,858</b>	<b>104,188,011</b>		
<b>Toplam finansal yatırımlar</b>	<b>104,559,858</b>	<b>104,188,011</b>		

## 7. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

### Ticari alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları, Bakırköy Projesive Eskişehir Panorama Plus Projesi arsaları üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan sırasıyla 8,781,572 TL ve 3,198,840 TL tutarlarındaki alacaklarından ve 3,806 TL tutarındaki diğer ticari alacaklardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2013: 12,069,703 TL).

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Bakırköy arsası üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan 317,535 TL tutarındaki senetlerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2013: 2,504,285 TL)

### Ticari borçlar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	126,242	117,876
Diğer ticari borçlar	480,319	2,264,030
<b>Toplam</b>	<b>606,561</b>	<b>2,381,906</b>

## 8. STOKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in stokları aşağıdaki gibidir:

Arsa stokları	31 Aralık 2013 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2014 Maliyet değeri
İstanbul Bakırköy Arsası Referans Bakırköy Konut Projesi <sup>(1)</sup>	31,765,625	--	(11,011,823)	20,753,802
Eskişehir- Odunpazarı Arsası Panorama Plus Konut Projesi <sup>(2)</sup>	13,203,845	13,029,577	--	26,233,422
Sancaktepe Konut Projesi <sup>(3)</sup>	--	56,103,513	--	56,103,513
<b>Toplam</b>	<b>44,969,470</b>	<b>69,133,090</b>	<b>(11,011,823)</b>	<b>103,090,737</b>

(1) Şirket, Bakırköy arsa üzerinde proje geliştirmek üzere Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Şirket, 24 Şubat 2014 tarihinde projenin üzerinde yer aldığı her iki parsel için tapu kütüğünde kat irtifakı tesis etmiştir. 92 adet bağımsız ünitenin kat irtifakı tapu devri ile 40,356,205 TL tutarında konut satış geliri hasılatı ve 11,011,823 TL satışların maliyetinde, konut satış gelirleri ve konut maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir.

Banka kredileri ile satış vaadi sözleşmesi imzalanan 92 adet bağımsız ünite üzerinde 37,364,900 TL (31 Aralık 2013: 26,247,025 TL) tutarında ilgili bankalar lehine kısıtlama bulunmaktadır.

Şirket ile yüklenici firma arasında "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Usulü" ile konut kompleksi yapımı anlaşmasına istinaden 17 Şubat 2012 ve 1 Mart 2013 tarihinde 18,100,000 TL ve 100,000 TL yüklenici firmadan avans alınmıştır. Şirket'in projelendirilmiş arsa maliyeti 31,765,625 TL'dir.

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. 31.12.2014 tarihi itibarıyla 92 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

(2) Odunpazarı Arsa, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, eski 1452 ada 89 parsel ve 90 ve 22 Mart 2013 tarihinde tapu siciline ve imar alanında yapılan değişiklik ile yeniden belirlenen 110 parsel üzerinde kayıtlıdır. Şirket, 22 Mart 2013 tarihinde 9,811 metrekare yüzölçümündeki 110 parselin Eskişehir Odunpazarı Belediyesi'ne ait bölümünü 668,000 TL bedelle satın alarak önceki 13,073 metrekare yüzölçümündeki 89 parsel ve 90 parseli 110 numaralı parsel olarak tapu kaydını gerçekleştirmiştir. Yeni imar planına göre 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. 30.12.2014 tarihinde 97 adet konut 5 adet de ticari ünitenin kat irtifakı tapuları çıkarılmıştır.

(3) Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından üzerinde gayrimenkul projesi gerçekleştirilmek üzere, 16.10.2014 tarihinde İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde 110,000,000 TL'ye (Şirket payı: 56,103,513 TL) arsa alımı gerçekleşmiş olup, proje henüz başlamamıştır.

Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesine karar verilmiş olup çalışmalara başlamıştır.

## 9. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ertelenmiş konut satış gelirleri <sup>(1)</sup>	55,814,040	66,047,643
Yüklenicilerden alınan avanslar <sup>(2)</sup>	18,200,000	18,200,000
Ertelenmiş kira gelirleri <sup>(3)</sup>	2,788,350	11,153,400
Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelirler	76,802,390	95,401,043
Ertelenmiş kira gelirleri	--	2,788,350
<b>Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>--</b>	<b>2,788,350</b>
<b>Toplam ertelenmiş gelirler</b>	<b>76,802,390</b>	<b>98,189,393</b>

(1) Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGPprojesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle alınan 42,210,252 TL tutardan ve Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 13,603,788 TL tutardan oluşmaktadır.

Şirket'in ASKGP Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın % 50,5'lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam 135,745,492 TL tutarında satış gerçekleştirilmiş ve fark tutarı yükleniciye hakedişi oranında ödenmiştir.254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan projenin, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla; 224 bağımsız bölümün satışı ile 161.6 Milyon TL'lik satış tutarına (yükleniciden alınan avans hariç) ulaşılmış, satış tutarı toplam 79.9 Milyon TL olan 92 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

Eskişehir arsası üzerinde gerçekleştirilen konut projesi kapsamında 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 13,603,788 TL tutarında ertelenmiş konut satış geliri gerçekleşmiştir.

(2) Şirket'in Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilecek proje için "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" ihalesi ile anlaşmış olduğu firmadan tahsil etmiş olduğu avans tutarıdır.

(3) Ertelenmiş kira gelirleri hesabı, Şirket'in Ataşehir Finans Plaza'yı Halkbank'a kiraya vermesiyle peşin tahsil ettiği 2,788,350 TL (31 Aralık 2013: 2,788,350 TL tutarında uzun vadeli ve 11,153,400 TL tutarında kısa vadeli ) tutarındaki kısa vadeli ertelenmiş kira gelirinden oluşmaktadır.

## 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Binalar	324,780,865	325,941,485
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	388,750,496	289,804,038
<b>Toplam</b>	<b>713,531,361</b>	<b>615,745,523</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 172,707,567 TL'dir (31 Aralık 2013: 138,161,400 TL).



31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2013 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2014 Maliyet değeri	31 Aralık 2013 Birikmiş amortisman	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2014 Birikmiş amortisman	31 Aralık 2014 Kayıtlı değer
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	121,984	38,383	--	160,367	23,339,633
İstanbul Salıpazarı Binası	22,000,000	--	--	22,000,000	219,411	69,039	--	288,450	21,711,550
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	204,324	64,682	--	269,006	13,130,994
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	101,650	31,985	--	133,635	12,341,602
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	42,328	13,319	--	55,647	11,944,353
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	55,893	17,587	--	73,480	11,820,360
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	38,843	12,222	--	51,065	10,948,935
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	121,384	38,194	--	159,578	10,840,422
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	86,530	27,392	--	113,922	10,176,078
Ankara Başkent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	61,861	19,465	--	81,326	9,460,403
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	59,354	18,676	--	78,030	8,945,470
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	70,722	22,241	--	92,963	8,407,037
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	91,690	28,863	--	120,553	6,560,803
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	43,343	13,721	--	57,064	6,462,129
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	73,732	23,200	--	96,932	6,283,068
İstanbul Caddebostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	205,592	65,083	--	270,675	6,029,325
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	46,613	14,667	--	61,280	5,898,720
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	30,368	9,555	--	39,923	5,644,823
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	58,532	18,405	--	76,937	4,984,563
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	21,182	6,705	--	27,887	4,972,113
Ataşehir Finans Plaza	126,548,795	--	--	126,548,795	1,063,075	607,236	--	1,670,311	124,878,484
<b>Binalar toplamı</b>	<b>328,759,896</b>	--	--	<b>328,759,896</b>	<b>2,818,411</b>	<b>1,160,620</b>	--	<b>3,979,031</b>	<b>324,780,865</b>
Levent Otel Projesi (a)	38,045,288	25,611,084	--	63,656,372	--	--	--	--	63,656,372
İstanbul Ataşehir Arsası(c)	239,427,053	22,278,469	--	261,705,522	--	--	--	--	261,705,522
Kocaeli Şekerpınar Arsası(b)	12,331,697	51,056,905	--	63,388,602	--	--	--	--	63,388,602
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>289,804,038</b>	<b>98,946,458</b>	--	<b>388,750,496</b>	--	--	--	--	<b>388,750,496</b>
<b>Toplam</b>	<b>618,563,934</b>	<b>98,946,458</b>	--	<b>717,510,392</b>	<b>2,818,411</b>	<b>1,160,620</b>	--	<b>3,979,031</b>	<b>713,531,361</b>

a) İstanbul Levent Arsa'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 24,555,246 TL kaba inşaat giderleri, 497,488 TL proje yönetim giderleri, kamu harçları 514,550 TL ve 43,800 TL tutarında diğer çeşitli giderler arsa maliyetine eklenmiştir.

b) Kocaeli Şekerpınar Arsa'sı üzerinde 866,397 TL tutarında kamu harçları, 50,178,066 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri ve 12,442 TL tutarında diğer giderler arsanın maliyetine eklenmiştir.

c) İstanbul Ataşehir Arsa'sı üzerinde 3,141,800 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri, 18,178,573 TL tutarında kamu harçları (inşaat ruhsat harçları), 945,465 TL tutarında proje yönetim giderleri ve 12,631 TL tutarında diğer çeşitli giderler arsanın maliyetine eklenmiştir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2012 Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2013 Maliyet değeri	31 Aralık 2012 Birikmiş amortisman	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2013 Birikmiş amortisman	31 Aralık 2013 Kayıtlı değer
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	83,601	38,383	--	121,984	23,378,016
İstanbul Salıpazarı Binası	22,000,000	--	--	22,000,000	150,372	69,039	--	219,411	21,780,589
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	139,642	64,682	--	204,324	13,195,676
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	69,665	31,985	--	101,650	12,373,587
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	29,009	13,319	--	42,328	11,957,672
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	38,306	17,587	--	55,893	11,837,947
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	26,621	12,222	--	38,843	10,961,157
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	83,190	38,194	--	121,384	10,878,616
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	59,138	27,392	--	86,530	10,203,470
Ankara Başkent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	42,396	19,465	--	61,861	9,479,868
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	40,678	18,676	--	59,354	8,964,146
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	48,481	22,241	--	70,722	8,429,278
İzmir Karşıyaka Binası	8,425,000	--	(8,425,000)	--	30,317	13,462	--	--	--
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	62,866	28,824	--	91,690	6,589,666
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	29,622	13,721	--	43,343	6,475,850
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	50,532	23,200	--	73,732	6,306,268
İstanbul Caddebostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	140,509	65,083	--	205,592	6,094,408
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	31,946	14,667	--	46,613	5,913,387
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	20,811	9,557	--	30,368	5,654,378
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	40,127	18,405	--	58,532	5,002,968
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	14,477	6,705	--	21,182	4,978,818
Ataşehir Finans Plaza	126,548,795	--	--	126,548,795	455,878	607,197	--	1,063,075	125,485,720
<b>Binalar toplamı</b>	<b>337,184,896</b>	<b>--</b>	<b>(8,425,000)</b>	<b>328,759,896</b>	<b>1,688,184</b>	<b>1,174,006</b>	<b>--</b>	<b>2,818,411</b>	<b>325,941,485</b>
Levent Otel Projesi (c)	28,155,949	9,889,339	--	38,045,288	--	--	--	--	38,045,288
İstanbul Ataşehir Arsası (b)	233,032,598	6,394,455	--	239,427,053	--	--	--	--	239,427,053
Eskişehir- Odunpazarı Arsası (d)	5,318,788	--	(5,318,788)	--	--	--	--	--	--
Kocaeli Şekerpınar Arsası (a)	9,996,331	2,335,366	--	12,331,697	--	--	--	--	12,331,697
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>276,503,666</b>	<b>18,619,160</b>	<b>(5,318,788)</b>	<b>289,804,038</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>289,804,038</b>
<b>Toplam</b>	<b>613,688,562</b>	<b>18,619,160</b>	<b>(13,743,788)</b>	<b>618,563,934</b>	<b>1,688,184</b>	<b>1,174,006</b>	<b>--</b>	<b>2,818,411</b>	<b>615,745,523</b>

a) Kocaeli Şekerpınar Arsası üzerinde 1,997,876 TL mimari ve mühendislik giderleri, 206,250 TL tutarında kamu harçları ve 131,240 TL tutarında diğer çeşitli giderler arsa maliyetine eklenmiştir.

b) İstanbul Ataşehir Arsa'sı üzerinde 5,608,756 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri, 355,847 TL tutarında kamu harçları ve 429,852 TL tutarında diğer çeşitli giderler arsanın maliyetine eklenmiştir.

c) İstanbul Levent Arsa'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 8,037,476 TL mimari ve mühendislik giderleri, 1,018,978 TL kamu harçları, 450,269 TL proje yönetim giderleri ve 382,616 TL tutarında diğer çeşitli giderler arsa maliyetine eklenmiştir.

d) Eskişehir- Odunpazarı Arsası üzerinde satış amaçlı konut projesi gerçekleştirilmekte olduğundan ilgili tutar arsa stokları hesabına sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin net kayıtlı değer ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	23,339,633	28,500,000	23,378,016	26,600,000
İstanbul Salıpazarı Binası	21,711,550	43,400,000	21,780,589	39,530,000
İzmir Konak Binası 1	13,130,994	18,530,000	13,195,676	16,845,000
Ankara Kızılay Binası	12,341,602	17,675,000	12,373,587	16,497,936
İstanbul Beyoğlu Binası	11,944,353	19,270,000	11,957,672	17,000,000
İstanbul Beşiktaş Binası	11,820,360	15,114,000	11,837,947	14,000,000
İstanbul Etiler Binası	10,948,935	14,575,000	10,961,157	13,500,000
İstanbul Şişli Binası	10,840,422	13,000,000	10,878,616	12,500,000
İzmir Konak Binası 2	10,176,078	12,600,000	10,203,470	12,000,000
Ankara Başkent Binası	9,460,403	13,224,000	9,479,868	12,673,000
İstanbul Bakırköy Binası	8,945,470	19,602,000	8,964,146	17,820,000
Bursa Binası	8,407,037	10,865,000	8,429,278	9,510,000
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,560,803	9,077,500	6,589,666	8,778,000
Kocaeli Binası	6,462,129	8,567,000	6,475,850	8,215,000
İstanbul Fatih Binası	6,283,068	9,050,000	6,306,268	8,380,000
İstanbul Caddebostan Binası	6,029,325	7,165,000	6,094,408	6,880,000
Sakarya Adapazarı Binası	5,898,720	8,212,050	5,913,387	7,593,300
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,644,823	7,735,000	5,654,378	7,400,000
İstanbul Ataköy Binası	4,984,563	10,290,000	5,002,968	9,500,000
İstanbul Nişantaşı Binası	4,972,113	7,475,000	4,978,818	6,920,000
Ataşehir Finans Plaza	124,878,484	167,471,005	125,485,720	166,230,000
<b>Binalar toplamı</b>	<b>324,780,865</b>	<b>461,397,555</b>	<b>325,941,485</b>	<b>438,372,236</b>
Levent Otel Projesi	63,656,372	108,160,115	38,045,288	60,460,620
İstanbul Ataşehir Arsası	261,705,522	574,633,400	239,427,053	517,170,060
Kocaeli Şekerpınar Arsası	63,388,602	72,197,400	12,331,697	14,869,400
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>388,750,496</b>	<b>754,990,915</b>	<b>289,804,038</b>	<b>592,500,080</b>
<b>Toplam</b>	<b>713,531,361</b>	<b>1,216,388,470</b>	<b>615,745,523</b>	<b>1,030,872,316</b>

## YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER BİNALAR

### İstanbul Karaköy Binası

*İstanbul Karaköy Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 583 metrekare olan kargir işhanıdır.*

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 23,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Karaköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 28,500,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank ve Halk Faktoring AŞ'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,902,878 TL kira geliri elde etmiştir.

### İstanbul Salıpazarı Binası

*İstanbul Salıpazarı Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 1,196 metrekare olan binadır.*

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 22,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur.

SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Salıpazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 43,400,000 TL'dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a ve Eco Trade and Development Bank ("Eco Trade")'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,870,513 TL kira geliri elde etmiştir. Eco Trade Bank ile 31.01.2014 tarihinden itibaren kira ilişkisi sona ermiş olup, Halk Bank ile imzalanan ek sözleşmede 01.09.2014 tarihinde fesih edilmiştir.

### İzmir Konak Binası-1

*İzmir Konak Binası, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 739 metrekare olan banka binasıdır. Gayrimenkulün bağımsız bölümleri için kat irtifakı kurulmamıştır.*

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 13,400,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İzmir Konak Bina'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 18,530,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,150,896 TL kira geliri elde etmiştir.

### Ankara Kızılay Binası

*Ankara Kızılay Binası Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 272 metrekare olan kargir apartmandır.*

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 12,475,237 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilme şirketinin, 12 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ankara Kızılay Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 17,675,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci katını Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ'ye ("Halk Yatırım") diğer bölümlerini ise Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,167,645 TL tutarında kira geliri elde etmiştir. Halk Yatırım ile 31.05.2014 tarihinden itibaren kira ilişkisi sona ermiştir.

### İstanbul Beyoğlu Binası

*İstanbul Beyoğlu Binası, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 195 metrekare ve beş metre derinlik ve beş buçuk metre irtifada İstanbul Belediyesi lehine umumun geçmesine mahsus irtifak hakkı olan kargir işhanıdır.*

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 12,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur.

SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Beyoğlu Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 19,270,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı katlarını Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı ("Hazine Müsteşarlığı")'na diğer bölümlerini de Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,233,705 TL kira geliri elde etmiştir.

### İstanbul Beşiktaş Binası

*İstanbul Beşiktaş Binası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 267 metrekare olan kargir işhanıdır.*

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 11,893,840 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 27 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 15,114,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının ikinci ve üçüncü katını Emekli Sandığı Vakfı ("Emekli Sandığı")'na, diğer kısımlarını ise Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,059,914 TL kira geliri elde etmiştir.



#### **İstanbul Etiler Binası**

**İstanbul Etiler Binası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1. Bölgede, 578 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 617 metrekare olan kargir evdir.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 27 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 14,575,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 908,602 TL kira geliri elde etmiştir.

#### **İstanbul Şişli Binası**

**İstanbul Şişli Binası, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta, 954 ada 62 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 200 metrekare olan kargir apartmandır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 13,000,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 908,602 TL kira geliri elde etmiştir.

#### **İzmir Konak Binası -2**

**İzmir Konak Binası, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 616 metrekare olan kargir binadır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 10,290,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 12,600,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının zemin katta 180 metrekare, birinci katta 400 metrekare'lik bölümünü Halk Sigorta AŞ'ye ("Halk Sigorta"), birinci kattaki 171 metrekare'lik bölümü Halk Hayat ve Emeklilik AŞ'ye ve diğer kısımlarını ise Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 807,739 TL kira geliri elde etmiştir.

#### **Ankara Başkent Binası**

**Ankara Başkent Binası, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 205 metrekare olan apartmandır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,541,729 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 25 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 13,224,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu taşınmazın bir bölümünü Halkbank'a ve diğer bölümünü ise Ceda Akaryakıt'a kiraya vermiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 979,840 TL kira geliri elde etmiştir.

#### **İstanbul Bakırköy Binası**

**İstanbul Bakırköy Binası, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 213 metrekare olan sekiz katlı kargir binadır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,023,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 19,602,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,135,753 TL kira geliri elde etmiştir.

#### **Bursa Binası**

**Bursa Binası, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 306 metrekare olan yedi katlı betonarme binadır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 8,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 10,865,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 711,738 TL kira geliri elde etmiştir.

#### Ankara Bahçelievler Binası- 1

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 612 metrekare olan beş katlı kargir apartmandır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 6,681,356 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 11 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,077,500 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 620,878 TL kira geliri elde etmiştir.

#### Kocaeli Binası

**Kocaeli Binası, Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 284 metrekare olan binadır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,519,193 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,567,000 TL'dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 757,169 TL kira geliri elde etmiştir.

#### İstanbul Fatih Binası

**İstanbul Fatih Binası, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 208 metrekare olan kargir banka hizmet binasıdır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 6,380,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,050,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 499,731 TL kira geliri elde etmiştir.

#### İstanbul Caddebostan Binası

**İstanbul Caddebostan Binası, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 902 metrekare olan bahçeli kargir apartmandır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,300,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,165,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 530,018 TL kira geliri elde etmiştir.

#### Sakarya Adapazarı Binası

**Sakarya Adapazarı Binası, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 3000 metrekare olan binadır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5,960,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 11 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,212,050 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 682,905 TL kira geliri elde etmiştir.

#### Ankara Bahçelievler Binası-2

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 610 metrekare olan kargir apartmandır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,684,746 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,735,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ. ("Koton")'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 573,070 TL kira geliri elde etmiştir.

### **İstanbul Ataköy Binası**

**İstanbul Ataköy Binası, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 515 metrekare olan kargir banka binasıdır.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,061,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 10,290,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 651,165 TL kira geliri elde etmiştir.

### **İstanbul Nişantaşı Binası**

**İstanbul Nişantaşı Binası, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 221.50 metrekare olan sekiz kat bir lokanta tedi meskenli kagir apartmandır. Söz konusu gayrimenkul korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindedir.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 12 Ocak 2010 tarihli rapora göre 5,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 2 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur.

SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 7,475,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 454,301 TL kira geliri elde etmiştir.

### **Ataşehir Finans Plaza**

**Ataşehir Finans Plaza, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 7,995 metrekare yüzölçümüne sahiptir.**

Yatırım amaçlı gayrimenkul K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ'den alınmıştır. İlgili sözleşmeye göre KDV dahil satış bedelinin %50'si olan 72,275,000 TL kat irtifaklı 103 adet tapunun devrinde ödenmiştir.

Satış bedelinin %25'i olan 36,137,500 TL 13 Haziran 2012 tarihinde ve bedelin %25'i olan son ödemenin 33,237,500 TL'si 30 Temmuz 2012 tarihinde ödenmiştir. Şirket'in alımından ötürü kalan 2,900,000 TL tutarındaki yapılacak ödeme K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ ile yapılan diğer işlemler ile mahsuplaşmıştır. Yapılan ödemeler ile birlikte 2,070,600 TL tapu harç bedeli, 509,253 TL iskan tutarları ve bu Plaza'ya istinaden alınan kredinin 1,466,224 TL'lik faiz gideri arsa ile bina bedeline ilave edilmiştir. Ataşehir Finans Plaza finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan kredi karşılığında 150,000,000 TL ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında teminat olarak verilmiştir (Not 13).

SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 26 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ataşehir Finans Plaza için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 167,471,005 TL'dir. Şirket Ataşehir Finans Plazayı Halkbank'a kiraya vermiş olup üç yıllık kira bedeli 33,460,200 TL tutarı peşin tahsil etmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 11,153,400 TL kira geliri elde etmiştir.

### **YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR**

#### **Levent Otel Projesi**

**Levent Arsa İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlıdır. Arsa 2,791 metrekare yüzölçümüne sahiptir.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 22 Şubat 2010 tarihli rapora göre 25,799,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 3 Kasım 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 11 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Levent Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 108,160,115 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ile yapılan antlaşma ile otel projesi başlatılmıştır.

Şirket, söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde kiraya verilen reklam alanlarından elde edilen kira geliri 200,000 TL 'dir.

### **Ataşehir Arsa**

**Ataşehir Arsa İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. Arsa 28,732 metrekare alana sahiptir.**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 229,846,920 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketinin, 9 Aralık 2014 tarihli raporuna göre Ataşehir Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 574,633,400 TL'dir. Arsa için 31.12.2014 tarihinde inşaat ruhsat başvurusunda bulunulmuştur.

Arsa'nın üzerinde bulunduğu bölgede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonunda İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi geliştirilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirket arasında İFM projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır.

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 alana, 135.835 metrekare ve 102.953 metrekare podyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir.

## Kocaeli Şekerpınar Arsa

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 değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 22 Ekim 2014 tarihli rapora göre Şekerpınar Arsa'sinin emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 72,197,400 TL olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Bankacılık operasyon merkezi

inşa etmek üzere mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmış ve 1. kısım için 28 Ağustos 2013 tarihinde 2. Kısım için 28 Mart 2014 tarihinde ruhsat alınmıştır.

## Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumunda Şirket kiralayan sıfatıyla Halkbank, Halk Yatırım, Koton, Halk Sigorta, Emekli Sandığı, Hazine Müsteşarlığı, Halk Faktoring ve Ceda Akaryakıt Turizm ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgarikira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	25,573,539	31,729,600
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	6,823,785	38,360,997
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	575,785	1,106,227
<b>Toplam</b>	<b>32,973,077</b>	<b>71,196,824</b>

## 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
<b>Maliyet</b>				
Demirbaşlar	816,873	304,397	(1,857)	1,119,413
Özel maliyetler	659,382	1,945	--	661,327
	1,476,255	306,342	(1,857)	1,780,740
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(170,155)	(215,484)	636	(385,003)
Özel maliyetler	(208,640)	(271,702)	--	(480,342)
	(378,795)	(487,186)	636	(865,345)
	1,097,460	(180,844)	(1,221)	915,395

Şirket 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 306,342 TL'lik maddi duran varlık alımı gerçekleştirmiştir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde bulunan toplam sigorta tutarı 1,090,005 TL'dir.

1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<b>Maliyet</b>				
Demirbaşlar	593,102	223,771	--	816,873
Özel maliyetler	414,511	244,871	--	659,382
	1,007,613	468,642	--	1,476,255
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(42,691)	(127,464)	--	(170,155)
Özel maliyetler	(20,826)	(187,814)	--	(208,640)
	(63,517)	(315,278)	--	(378,795)
	944,096	153,364		1,097,460

## 12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

1 Ocak 2014 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
<b>Maliyet</b>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	227,361	489,317	--	716,678
	227,361	489,317	--	716,678
<b>Tükenme payları</b>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(3,862)	(8,883)	--	(12,745)
	(3,862)	(8,883)	--	(12,745)
	223,499	480,434	--	703,933



Şirket 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap döneminde 489,317 TL'lik maddi olmayan duran varlık alımı gerçekleştirmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde sigorta bulunmamaktadır.

1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<b>Maliyet</b>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13,589	213,772	--	227,361
	13,589	213,772	--	227,361
<b>Tükenme payları</b>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(634)	(3,228)	--	(3,862)
	(634)	(3,228)	--	(3,862)
	12,955	210,544	--	223,499

### 13. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</b>		
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,397,361	3,325,159
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>3,397,361</b>	<b>3,325,159</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar:</b>		
Uzun vadeli banka kredileri	13,340,555	15,212,501
<b>Toplam uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>13,340,555</b>	<b>15,212,501</b>
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>16,737,916</b>	<b>18,537,660</b>

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıldan kısa	3,397,361	3,325,159
1-2 yıl arası	3,073,017	3,029,916
2-3 yıl arası	2,779,488	2,761,562
3-4 yıl arası	2,514,646	2,517,581
4-5 yıl arası	2,274,931	2,296,453
5 yıl ve 5 yıldan uzun	2,698,473	4,606,989
<b>Toplam</b>	<b>16,737,916</b>	<b>18,537,660</b>

31 Aralık 2014

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL <sup>(1)</sup>	8	2021	3,397,361	13,340,555
<b>Toplam</b>			<b>3,397,361</b>	<b>13,340,555</b>

31 Aralık 2013

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL <sup>(1)</sup>	8	2021	3,325,159	15,212,501
<b>Toplam</b>			<b>3,325,159</b>	<b>15,212,501</b>

(1) İstanbul Beyoğlu Asmalimescit'de bulunan gayrimenkul, 25 Nisan 2011 tarihinde Halkbank'tan kullanılan bu kredi ile satın alınmıştır (Bu gayrimenkul, 8 Eylül 2011 tarihinde satılmıştır).



#### 14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 3 tane iş davası ve idari dava bulunmaktadır. Davaların Şirket aleyhine herhangi bir yükümlülük oluşturması öngörülmektedir. SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;  
**i) Kendi tüzel kişilikleri adına,**  
**ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,**  
**iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi** amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Orijinal Tutar	Defter Değeri	Orijinal Tutar	Defter Değeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (a)	150,849,009	150,849,009	150,230,465	150,230,465
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>150,849,009</b>	<b>150,849,009</b>	<b>150,230,465</b>	<b>150,230,465</b>

a) Ataşehir Finans Plazanın finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası'na verilen 150,000,000 TL (31 Aralık 2013: 150,000,000 TL) ipotek tutarı (İlgili kredi kapanmış olmasına rağmen, ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında geri alınmamıştır) , Eskişehir projesi elektrik tedariki kapsamında taahhüt olarak verilen 6,750 TL (31 Aralık 2013:

6,750 TL) tutarındaki teminat mektubundan, Dedeman Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 263,811 TL (31 Aralık 2013: 223,715 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve Kocaeli projesi kapsamında verilen 578,447 TL (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır) tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic Ltd.Şti(**)	13,635,000	13,680,000
K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. (*)	9,913,239	9,913,239
ERICSSON Telekomünikasyon A.Ş. (*)	9,245,910	--
Biskon Yapı AŞ (***)	8,960,400	8,960,400
Dedeman Turizm Yönetimi AŞ (**)	5,641,400	5,873,000
İlgazlar İnşaat Tic. Ve San. AŞ(*****)	5,189,392	4,800,000
SEYAŞ SEY Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş. (****)	3,950,000	3,950,000
Borusan Makine ve Güç Sistemleri San.ve Tic. A.Ş. (*)	717,586	--
ENTEGRE PROJE YÖNETİM DAN.MÜH.TİC. A.Ş.	569,000	--
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ (****)	300,000	300,000
Megapol Mühendislik Tic. AŞ (*)	243,000	1,188,000
Proplan Proje Yönetim AŞ(****)	124,181	480,000
NYS Proje Danışmanlık İnşaat San Tic Ltd Şti (**)	--	1,157,600
Diğer	310,618	705,339
<b>Toplam</b>	<b>58,799,726</b>	<b>51,007,578</b>

(\*) Kocaeli Şekerpinar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmadan teminat mektubu alınmıştır.

(\*\*) Dedeman Otel Projesi kapsamında proje, mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

(\*\*\*) Şirket "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşii" yapmakta olduğu yüklenici firma Biskon Yapı AŞ'den teminat mektubu almıştır.

(\*\*\*\*) İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi kapsamında mimari ve inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak tedarikçi firmalardan teminat mektubu alınmıştır.

(\*\*\*\*\*) Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ Şirket'in kiracısıdır.

(\*\*\*\*\*) İlgazlar İnşaat, Eskişehir Panorama projesinin yüklenici firmasıdır.

## 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatları karşılığı	130,142	49,390
<b>Toplam</b>	<b>130,142</b>	<b>49,390</b>

Kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İzin karşılığı	184,088	135,894
Çalışan prim karşılığı	492,513	376,544
<b>Toplam</b>	<b>676,601</b>	<b>512,438</b>

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir.

TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İskonto oranı	%2.83	%3.20
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6.00	%6.40
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%96	%95

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönem başı bakiyesi	49,390	27,881
Faiz maliyeti	4,840	2,565
Hizmet maliyeti	61,333	24,762
Yapılan ödemeler	(5,081)	(9,210)
Aktüeryal fark	19,660	3,392
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>130,142</b>	<b>49,390</b>

## 16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR

### Peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Peşin ödenmiş sigorta gideri	192,728	121,782
Peşin ödenmiş reklam ve ilan gideri	12,563	--
Peşin ödenmiş sponsorluk gideri	--	289,835
Diğer	39,621	30,103
<b>Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>244,912</b>	<b>441,720</b>
Verilen yatırım avansları (*)	19,604,382	20,818,198
Diğer	12,459	--
<b>Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>19,616,841</b>	<b>20,818,198</b>
<b>Toplam peşin ödenmiş giderler</b>	<b>19,861,753</b>	<b>21,259,918</b>

(\*) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla verilen avanslar Kocaeli Şekerpinar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında gerçekleşen mimari ve mühendislik yüklenici firmasına verilen 9,539,007 TL (31 Aralık 2013: 6,228,653 TL) tutarındaki avans, Dedeman Otel Projesi kapsamında gerçekleşen mimari ve mühendislik yüklenici firmalara ödenen avans tutarı olan

5,394,588 TL (31 Aralık 2013: 8,940,182 TL) tutarındaki avans, İFM projesi kapsamında mimari ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 1,868,291 TL (31 Aralık 2013: 2,396,512 TL) tutarındaki avans, Eskişehir konut projesi kapsamında mimari ve mühendislik yüklenici firmaya verilen 2,802,496 TL (31 Aralık 2013: 3,252,851 TL) tutarındaki avansın oluşmaktadır.



## Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden Katma Değer Vergisi("KDV")	19,897,516	--
Verilen depozito ve teminatlar	35,140	160,683
Verilen iş avansları	7,357	10,769
İndirilecek KDV	--	--
Diğer	478,695	552,943
<b>Toplam</b>	<b>20,418,708</b>	<b>724,395</b>

## Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Ataşehir Finans Plazanın alımı ile oluşan uzun vadeli KDV alacağı (31 Aralık 2013: 14,036,831 TL) Bakırköy projesindeki satışların kat irtifakı tapularının teslimi ile kısa vadede KDV indirimine konu olacağı için diğer dönen varlıklar hesabına sınıflandırılmıştır.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden Katma Değer Vergisi("KDV")	9,901,360	14,036,831
<b>Toplam</b>	<b>9,901,360</b>	<b>14,036,831</b>

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın Sancaktepe'deki arsa alımı ile oluşan 9,901,360 TL KDV alacağı, arsa üzerine inşa edilecek projenin uzun vadeli olması sebebiyle için diğer duran varlıklarda takip edilmektedir.

## 17. ÖZKAYNAKLAR

### Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Halkbank	A	1.58	11,027,324	1.50	10,135,571
Halkbank	B	70.38	491,197,355	70.38	474,121,698
Halk Yatırım	A	0.04	263,358	0.04	254,203
Halk Sigorta	A	0.00	--	0.04	254,203
Halk Hayat Sigorta AŞ	A	0.00	--	0.04	254,203
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<0.01	1	<0.01	1
Halka açık (*)	B	28.00	195,411,962	28.00	188,618,825
<b>Ödenmiş sermaye</b>		<b>100.00</b>	<b>697,900,000</b>	<b>100.00</b>	<b>673,638,704</b>

(\*) Halkbank'ın halka açık kısımda 6.11 pay oranında 42.620.098 B grubu payı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 41.138.487 adet).

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A ve B grubu olarak iki türdedir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu'nun yarısından bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni pay çıkarılır.

Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Şirket 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 1,500,000,000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 697,900,000 TL itibari değerinde

697,900,000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196,217,979 TL'si nakden 466,282,021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ve 35,400,000 TL'si yedeklerden sermaye artışı şeklinde olmak üzere ödenmiştir. Sermayenin 466,282,021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

15 Ağustos 2012 tarihli ve 49/110 numaralı Yönetim Kurulu Kararına istinaden Şirket sermayesini 662,500,000 TL'ye artırmıştır. Artırılan 185,500,000 TL'ye tekabül eden 185,500,000 adet hisse 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilmiştir. Şirket, 20 Haziran 2013 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karından 11,138,704 TL yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

Şirket, 5 Haziran 2014 tarihi itibarıyla 2013 yılı karından 24,261,296 TL yedeklerden sermaye artırımını gerçekleştirmiştir.

## Gerı Alınmış Paylar

şirket'in geri alınmış payları, şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. şirket, 31 Aralık 2014 itibarıyla 19,675,318 adet hisseyi elinde tutmaktadır.

(31 Aralık 2013: 18,991,341 adet). şirket'in 31 Aralık 2014 tarihinde sonra eren hesap döneminde gerçekleştirdiği pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Gerı pay alımı	26 şubat 2013	933,649	1.34	1,251,090
Gerı pay alımı	27 şubat 2013	736,571	1.34	987,004
Gerı pay alımı	28 şubat 2013	1,000,000	1.34	1,340,000
Gerı pay alımı	1 Mart 2013	2,297,269	1.32	3,021,922
Gerı pay alımı	5 Mart 2013	3,455,130	1.33	4,608,678
Gerı pay alımı	11 Mart 2013	457,867	1.32	604,384
Gerı pay alımı	12 Mart 2013	586,245	1.32	773,843
Gerı pay alımı	15 Mart 2013	2,000,000	1.32	2,640,000
Gerı pay alımı	21 Mart 2013	7,210,586	1.33	9,582,612
Yedeklerden sermaye arttırımı	20 Haziran 2013	314,024	0.00	--
Yedeklerden sermaye arttırımı	5 Haziran 2014	683,977	0.00	--
<b>Toplam geri alınmış paylar</b>		<b>19,675,318</b>	<b>1.26</b>	<b>24,809,533</b>

## Pay ihraç primleri/iskontolar

Yeni ıkarılan ve 13-15 şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64,925,000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katlanılan 8,847,688 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 6,132,217 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değerı ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüştür.

## Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin denmiş sermayesinin % 20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın % 5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise denmiş sermayenin % 5'ini açan dağıtılan karın % 10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler denmiş sermayenin % 50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, şirket, iktisap ettiği kendi payları için iktisap değerlerini karşılayan tutarda yedek akçe ayırır. Bu yedek akçeler, anılan paylar devredildikleri veya yok edildikleri takdirde iktisap değerlerini karşılayan tutarda çözülebilirler.

şirket, 10 Nisan 2014 tarihi itibarıyla 2013 yılı içerisinde 24,809,533TL bedelle iktisap edilen 18,677,317 adet şirket payı için iktisap bedeli tutarında yasal yedek ayırmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 28,363,063 TL tutarındadır (31 Aralık 2013: 2,074,167 TL).

## Temettü

15 Nisan 2014 tarihi itibarıyla, şirket, ortaklarına 2013 yılı dağıtılabilir dönem karından 3,006,912 TL

temettü dağıtılmasına ve 1,479,363 TL kullanımı kısıtlanmış yedek ayrılmasına karar vermiştir. Temettü tutarının 84,077 TL'si kendi iktisap ettiği hisse senetlerine ait olduğundan şirket net 2,922,142 TL tutarında temettü dağıtmıştır (2013: 206,765 TL).

## 18. HASILAT VE SATIşLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Konut satış gelirleri	40,356,205	18,000,000
Kira gelirleri	29,962,463	28,954,220
Toplam gayrimenkul gelirleri	70,318,668	46,954,220
Mevduat faiz gelirleri	6,340,887	7,889,972
Satılmaya hazır finansal varlık faiz gelirleri	1,746,938	2,696,379
Vadeye kada elde tutulacak finansal varlık faiz gelirleri	5,452,279	31,054
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	2,737,183	932,293
Temettü gelirleri	15,162	9,932
<b>Toplam borçlanma araçları gelirleri</b>	<b>16,292,449</b>	<b>11,559,630</b>
<b>Toplam hasılat</b>	<b>86,611,117</b>	<b>58,513,850</b>

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Konut satış maliyeti	11,011,823	8,381,183
Emlak vergisi giderleri	594,004	487,782
Amortisman giderleri	1,160,620	1,174,044
Diğer	236,716	675,770
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri maliyeti</b>	<b>13,003,163</b>	<b>10,718,779</b>
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan zararlar	1,456,206	1,074,078
Komisyon giderleri	190,220	230,659
<b>Toplam borçlanma araçları maliyeti</b>	<b>1,646,426</b>	<b>1,304,737</b>
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>14,649,589</b>	<b>12,023,516</b>

## 19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Personel giderleri	5,099,818	4,098,719
Bağış ve yardım giderleri	2,000,000	--
Dışarıdan sağlanan faydalar	560,956	202,984
Sponsorluk giderleri	539,835	718,137
Amortisman giderleri	496,069	318,506
Danışmanlık giderleri	454,442	498,142
Reklam ilan giderleri	452,694	2,769,372
Kira giderleri	415,739	384,100
Vergi, resim ve harç giderleri	397,219	195,458
Seyahat ve araç giderleri	293,434	254,638
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	162,259	159,327
Bakım ve onarım giderleri	21,733	5,465
Fizibilite ve ekspertiz giderleri	--	140,909
Diğer giderler	29,845	7,843
<b>Toplam</b>	<b>10,924,043</b>	<b>9,753,600</b>

### Personel giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Maaşlar ve ücretler	3,774,656	3,108,901
SGK işveren payı	520,274	377,913
Huzur hakkı ücretleri	256,315	260,544
Diğer	548,573	351,361
<b>Toplam</b>	<b>5,099,818</b>	<b>4,098,719</b>

## 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve diğer giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı geliri	9,365,000	1,427,368
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(7,271,997)	(2,468,834)

## 21. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Finansman giderleri		
Faiz giderleri	1,783,342	4,184,441
<b>Toplam</b>	<b>1,783,342</b>	<b>4,184,441</b>

## 22. GELİR VERGİLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

## 23. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Şirket'in sulandırılmış hissesi bulunmamaktadır.

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Net dönem karı	61,347,148	31,510,827
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	687,568,954	624,507,041
Pay başına kazanç	0.08790	0.04515
Sulandırılmış pay başına kazanç	0.08922	0.05046

## 24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

kredi riski, / likidite riski, / piyasa riski.

### Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün büyük kısmını, ana hissedarına, grup şirketlerine ve kamu kuruluşlarına kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracıardan teminat mektubu olarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir.

	Alacaklar						Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar			Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar		
<b>31 Aralık 2014</b>	--	12,301,753	--	--	8,658,261	37,928,769	58,888,783	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	12,301,753	--	--	8,658,261	37,928,769	58,888,783	
A) Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	
E) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

	Alacaklar						Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar			Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar		
<b>31 Aralık 2013</b>	--	14,573,988	--	--	72,169,331	103,199,138	188,687,457	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	14,573,988	--	--	72,169,331	103,199,138	188,687,457	
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	--	--	--	--	--	--	
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	
- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	
- Net değerinin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.



### Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. ağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

Sözleşme uyarınca vadeler						
31 Aralık 2014	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	16,737,916	22,673,596	895,010	2,685,031	14,320,167	4,773,388
Toplam	16,737,916	22,673,596	895,010	2,685,031	14,320,167	4,773,388
Beklenen vadeler						
31 Aralık 2014	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	606,561	606,561	606,561	--	--	--
Toplam	606,561	606,561	606,561	--	--	--

Sözleşme uyarınca vadeler						
31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	18,537,660	25,884,654	872,976	2,622,122	14,080,758	8,308,798
Toplam	18,537,660	25,884,654	872,976	2,622,122	14,080,758	8,308,798

Beklenen vadeler						
31 Aralık 2013	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	2,381,906	2,381,906	2,381,906	--	--	--
Toplam	2,381,906	2,381,906	2,381,906	--	--	--

### Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, finansal piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

### Kur riski

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını TL'ye çevirirken işlem tarihindeki kur ile raporlama tarihindeki kur oranlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket, Bakırköy arsası üzerinde gerçekleştirdiği konut kompleksindeki bağımsız ünitelerin yabancı müşterilere olan satışından ağırlıklı olarak ABD Doları bazında senetler almaktadır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
	(TL tutarı)	(TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	5,901,343	3,947,424
Toplam yabancı para pasifler	(1,372,565)	(15,073,180)
Net pozisyon	4,528,778	(11,125,756)

	31 Aralık 2014				31 Aralık 2013		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Dolar	Avro	GBP	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	
1. Ticari Alacak	1,424,338	614,230	--	--	1,321,680	619,257	
2a. Parasal Finansal Varlıklar	91,233	38,332	500	260	--	--	
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	4,332,437	1,868,316	--	--	--	--	
3. Diğer	--	--	--	--	--	--	
4. DÖNEN VARLIKLAR	5,848,008	2,520,878	500	260	1,321,680	619,257	
5. Ticari Alacaklar	53,335	23,000	--	--	2,625,744	1,230,260	
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	
7. Diğer	--	--	--	--	--	--	
8. DURAN VARLIKLAR	53,335	23,000	--	--	2,625,744	1,230,260	
9. TOPLAM VARLIKLAR	5,901,343	2,543,878	500	260	3,947,424	1,849,517	
10. Ticari Borçlar	1,372,565	588,614	2,704	--	5,772	2,704	
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	15,067,408	7,059,649	
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	1,372,565	588,614	2,704	--	15,073,180	7,062,353	
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--	
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--	--	--	--	
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1,372,565	588,614	2,704	--	15,073,180	7,062,353	
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--	--	
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--	--	
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--	--	--	
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	4,528,778	1,955,264	(2,204)	260	(11,125,756)	(5,212,836)	
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	196,341	86,948	(2,204)	260	(11,125,756)	(5,212,836)	
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların Toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--	--	--	
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--	
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--	--	--	

#### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2014	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
1-ABD Doları net varlık/(yükümlülük)	201,624	(201,624)	201,624	(201,624)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki ( 1+ 2)	201,624	(201,624)	201,624	(201,624)
Avro'nun TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
1-Avro net varlık/(yükümlülük)	(6,217)	6,217	(6,217)	6,217
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-Avro net etki ( 1+ 2)	(6,217)	6,217	(6,217)	6,217
10% change in GBP against TL;				
1-GBP net assets/(liabilities)	935	(935)	935	(935)
2-GBP proportion hedged from changes (-)	--	--	--	--
3-GBP net effect ( 1+ 2)	935	(935)	935	(935)
Toplam	196,342	(196,342)	196,342	(196,342)

31 Aralık 2013	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;				
1-ABD Doları net varlık/(yükümlülük)	(1,112,576)	1,112,576	(1,112,576)	1,112,576
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki ( 1+ 2)	(1,112,576)	1,112,576	(1,112,576)	1,112,576

## Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	45,831,057	175,294,044
Vadeli mevduat	7,902,288	70,839,906
Ters repo	--	1,255,000
Devlet tahvilleri	--	35,675,269
Özel kesim tahvili	--	--
Banka bonosu	34,841,163	67,523,869
Kira sertifikaları	3,087,606	--
Finansal yükümlülükler	16,737,916	18,537,660

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<b>Finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduat – TL	%8.11	%9.38
Diğer finansal varlıklar-TL	%8.58	%7.51
Finansal borç – TL	%8.00	%8.00

## Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosu ve özkaynakların faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yatırımların ve satılmaya hazır finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerine olan (vergi etkileri hariç) etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar <sup>(*)</sup>	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2014	--	--	--	--
31 Aralık 2013	(284,640)	284,640	281,581	(281,581)

(\*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

## Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük / özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

## 25. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

### Finansal varlıklar

Finansal yatırımlar, ilgili varlığın piyasada oluşan fiyatlarıyla değerlendirilip finansal tablolara yansıtılmıştır. Nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu varsayılmıştır.

### Ticari alacaklar

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla temerrüt oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Kısa vadeli ticari alacakların kayıtlı değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu varsayılmıştır.

## Finansal Yükümlülükler

### Finansal borçlar

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, finansal borçların gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla cari borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

### Ticari borçlar ve diğer borçlar

Kısa vadeli ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Aşağıdaki tabloda detaylandırılanlar haricinde, Şirket yöneticileri, finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğunu düşünmektedir.

	Not	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
		Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal Varlıklar					
Banka Bonosu (vadeye kadar elde tutulacak)	6	34,841,163	34,841,163	67,523,869	67,486,306
Ticari alacaklar	7	12,301,753	12,254,151	14,573,988	14,204,486
Finansal Yükümlülükler					
Alınan krediler	13	16,737,916	16,635,443	18,537,660	18,914,789

Aşağıdaki tabloda, finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleriyle taşınan finansal araçlar haricindeki finansal araçların kayıtlı değeri ve gerçeğe uygun değerlerinin karşılaştırılması yer almaktadır.

### Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1 inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2 nci Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3 üncü Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Kira Sertifikası	3,087,606			3,087,606
Toplam finansal varlıklar	3,087,606			3,087,606

31 Aralık 2013	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Devlet tahvili	35,675,269	--	--	35,675,269
Hisse senetleri	988,873	--	--	988,873
Toplam finansal varlıklar	36,664,142	--	--	36,664,142

## 26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.



## EK I PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tabloların türetilmiş özet bilgileri niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 2 numaralı notta belirtildiği üzere Şirket'in finansal tabloları Şirket'in bağlı ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2013: Uyumsuzluk yoktur.):

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	46,587,030	176,357,342
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	816,622,098	660,714,993
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		65,197,538	53,059,559
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	928,406,666	890,131,894
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	16,737,916	18,537,660
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	827,793,895	769,176,013
	Diğer Kaynaklar		83,874,855	102,418,221
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	928,406,666	890,131,894
	Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin 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)	8,326,483	70,846,371
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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi 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/(e)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%87.96	%74.23
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%5.02	%19.81
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	İşletmeciler 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	%2.02	%2.41
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0.90	%7.96



