



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**01.01.2014 – 30.09.2014 ARA DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



İÇİNDEKİLER**I- Şirket Profili**

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

II- 01 Ocak 2014 – 30 Eylül 2014 Döneminin Değerlendirilmesi

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

III- 01 Ocak 2014 – 30 Eylül 2014 Yönetim Kurulu Faaliyetleri

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

IV- Finansal Performans**V- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler**

- Gayrimenkul Tablosu (30.09.2014 İtibarıyla)
- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- Devam Eden Projeler
- Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

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

- Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Sağlanan Menfaat ve Ödemeler
- Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklikler
- Çalışan Hakları
- İnsan Kaynakları ve Organizasyon
- Yardım ve Bağışlar
- Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri
- Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu

X- Hesap Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Değişiklikler

Ek 1: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetleri

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

I- ŞİRKET PROFİLİ

1. Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri

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, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul projelerine 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 görmeye başlayan Şirketimiz, 2014 yılı üçüncü çeyrek dönemini, rayiç değerlerle 1,2 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 951 milyon TL aktif büyüklük ve 798 milyon TL özkaynak 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 geliştirilerek, özkaynak ağırlıklı finansman modeli ile hissedarlarına yüksek getiri sunmak.

2. Yönetim Kurulunda Görev Alan Üyeler ve Görev Süreleri

30 Eylül 2014 itibarıyla Yönetim Kurulu ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir.

➤ Yönetim Kurulu

Adı-Soyadı	Görevi	Göreve 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
Yunus KARAN	Üye	14.05.2012	10.04.2014	3 yıl
Levent KILIÇ	Üye	18.10.2010	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 Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

➤ Komiteler

30.09.2014 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

3. Üst Düzey Yöneticiler

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 Müdürü	İşletmeci
Aysun KAHRAMAN EZER	İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürü	İşletmeci

4. Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
697.900.000 - TL

Kayıtlı Sermayesi
1.500.000.000 - TL

	Grubu	Pay Oranı %	30 Eylül 2014		31 Aralık 2013	
			Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.027.324	1,50	10.135.571	
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	491.197.355	70,38	474.121.698	
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	263.358	0,04	254.203	
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1	<0,01	1	
Halk Sigorta A.Ş.	A	-	-	0,04	254.203	
Halk Emeklilik A.Ş.	A	-	-	0,04	254.203	
Halka Açık Kısım*	B	28,00	195.411.963	28,00	188.618.825	
Ödenmiş Sermaye		100,00	697.900.000	100,00	673.638.704	

*Halka açık kısımda 30.09.2014 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.

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 artırımı ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 662.500.000.- TL'den 673.638.704.- TL'ye yükseltilmiştir.

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 artırımı ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 673.638.704.- TL'den 697.900.000.- TL'ye yükseltilmiştir.

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.

Sermayenin % 10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	% 78,07
	Halka Kapalı Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 71,96
	Halka Açık Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 6,11

II- 1 OCAK 2014–30 EYLÜL 2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. 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.

(Bkz: Başlık 2- Yönetim Kurulu'nda Görev Alan Üyeler ve Görev Dağılımı)

2. Önemli Tebliğ Yayımları ve Değişiklikleri

Sermaye Piyasası Kurulu Ocak – Eylül 2014 dönemi içerisinde;

- ✓ Kurumsal Yönetim Tebliği
- ✓ Geri Alınan Paylar Tebliği
- ✓ Kar Payı Tebliği
- ✓ Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği

değiştirilmiş,

- ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ve
- ✓ Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği'ne ilişkin 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 aşmayacağı 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 dağıtılabilir dönem kârının yüzde yirmisinden az olamayacak şekilde kâr payını tam ve nakden dağıtmalarının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

7) Ortaklıklar tarafından bağış yapılabilmesi için esas sözleşmede hüküm bulunmasının şart olduğu, yapılacak bağışın sınırının ortaklık genel kurulunca 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 dağıtılabilir 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;

- 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,
- 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,
- 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,

- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satın alma ve satma işlemlerinde, Kurulumuzun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, Kurulumuzca 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 ortalamının 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.

3. Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

Dünya ekonomisi açısından 2014 yılı Ocak-Eylül döneminin önemli gelişmeleri özetlenecek olursa; ABD tarafında devam eden varlık alım programındaki azaltım kararı (tapering) ve programın uygulanırlığı açısından önem arz eden istihdam ve enflasyon verileri, Euro Bölgesi'nin karşı karşıya kaldığı deflasyon riski ve bu paralelde gündeme gelen ekonomiyi destekleme amaçlı program, Ukrayna-Rusya gerginliği ve IŞİD gerilimi yılın ilk dokuz ayına damga vuran ve takip edilen ana gelişmeler oldu.

Aralık 2013'de, 1 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. Yapılan son revizyona göre 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 geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 büyümeye kaydetti.

Avro Bölgesi ise ikinci çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 0,7 oranında büyüdü. Büyümesindeki olumlu gelişmeye rağmen hala düşük enflasyon ve yüksek işsizlik oranı sorunlarıyla uğraşan Avro Bölgesi'nde, ECB'nin 2 Ekim 2014'te gerçekleştirdiği toplantı sonrası yapılan açıklamalarda, ekonomiyi canlandırmak için uzun zamandır yapılacağı konuşulan varlık alım programının Ekim'de başlayacağını ve en az iki yıl süreceğini, toplam hacmin de 1 trilyon Avroyu bulacağı belirtildi. Bunun yanı sıra ECB'nin izlediği bir diğer politika da Eylül ayında yaptığı faiz indirimi politikası oldu. ECB, faizleri düşürerek, politika faizini yüzde 0,15'ten yüzde 0,05'e, mevduat faizini de yüzde -0,10'dan yüzde -0,20'ye düşürdü.

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 IŞİD 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. Standard&Poor's ve Moody's Rusya'nın kredi notunu düşürme kararı aldı.

IMF daha sonra 7 Ekim'de açıkladığı "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 düşürdü. IMF, gelişmiş ülkeler için bu yıl öngörülen büyüme oranını yüzde 1,8'de sabit tutarken, Temmuz ayında yüzde 2,4 ile yukarı yönlü revize edilen 2015 yılı büyüme beklentisini tekrar Nisan ayındaki seviyesi olan yüzde 2,3'e çekti. 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 Ekonomik Görünüm 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.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisi için yılın ilk üç çeyreğinde global piyasalar, Cumhurbaşkanlığı seçimleri, yerel seçimler ve Suriye sınırındaki IŞİD gerilimi önemli gündem maddeleri olarak yerini aldı. 2014 yılı ilk çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4,7 oranında büyüyen Türkiye, ikinci çeyrekte ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,1 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 Temmuz ayında yüzde 9,8'e yükseldi. OVP raporunda ise bu yükselişin sebebi olarak işgücüne katılma oranının istihdam artışı oranından daha yüksek olması gösterildi. Rapora göre işsizlik oranı, yılsonunda yüzde 9,6 seviyelerine düşerken, 2017 sonlarında yüzde 9,1 dolaylarında seyredecek.

Yıllık TÜFE artışı ise Eylül ayında yüzde 8,86 seviyesinde gerçekleşirken, yıllık ÜFE artışı da yüzde 9,84 olarak açıklandı. IMF yayımladığı son raporda Türkiye'de enflasyonun Rusya'da olduğu gibi gıda fiyatlarının artışından ve para biriminin değer kaybetmesinden arttığını ve 2014'te yılsonundaki enflasyonun yüzde 9, 2015'tekinin ise yüzde 7,1 olarak beklendiğini açıkladı.

Geçen senelerde cari işlemler açığının GSYH'ye oranının artmasının en büyük sebebi altın ithalatı olarak gösteriliyordu. 2013 yılında yüzde 7,9 olan oranın OVP raporunda, bu yıl 5,7'ye, 2015 yılında da 5,2'ye gerileyeceği öngörüldü. Bu düşüş beklentilerinin temel sebepleri olarak ise, altın ithalatının önemli ölçüde düşmesi ve komşu ülkelere yapılan genel ihracatın düşmesine rağmen AB'nin toparlanmasıyla ihracatın genel olarak artma beklentisi gösterildi.

Yılın ilk sekiz aylık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre dış ticaret açığı ise %20 azalarak 54,2 milyar dolar oldu. Bu dönemde ihracat yıllık bazda %5,7 oranında artarken, ithalat %4,7 oranında azaldı.

Eylül ayında tüketici ve reel kesim güven endeksleri de artarken, aynı dönemde, imalat sanayi satın alma endeksi de 50,4 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.

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

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

Sektördeki Gelişmeler

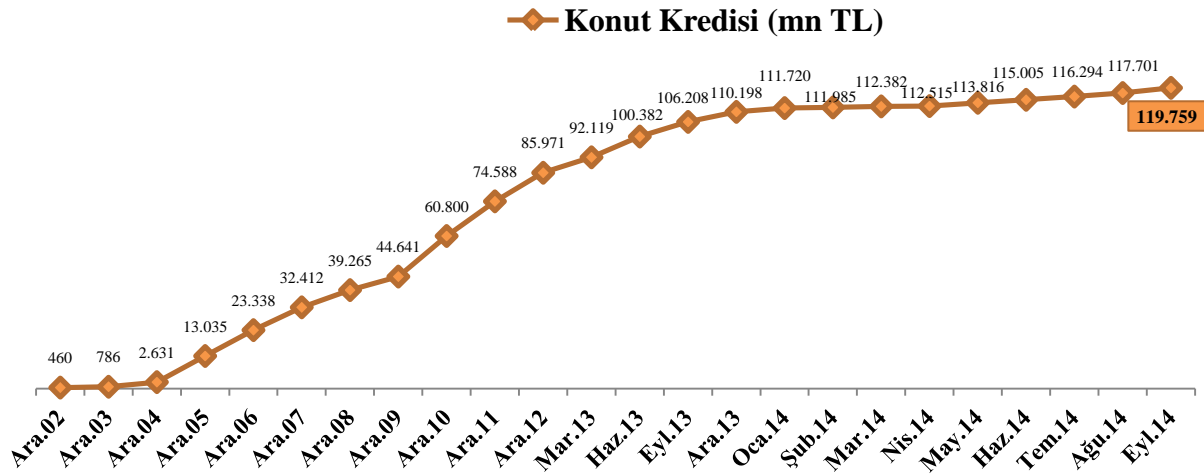
İnşaat sektöründe büyüme 2014 yılının ilk çeyreğinde yüzde 5,1 iken, ikinci çeyreğinde 2,6 oranında gerçekleşti. Yabancıların önünü açan mütekabiliyet yasası, kentsel dönüşüm projeleri ile önemli kamu yatırımları ve büyük projeler sektördeki büyümeyi destekleyecek unsurlar olarak öne çıktı.

Sektör açısından önem arz eden bir diğer veri İnşaat Ciro Endeksi ise 2014 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla yüzde 0,7 oranında artarken, İnşaat Üretim Endeksi ise yüzde 6,1 oranında artış gösterdi.

2014 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 0,2 arttı. Yapı Ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 49,7 milyon m² iken; bunun 29,4 milyon m²'si (%59) konut, 11,4 milyon m²'si (%23) konut dışı ve 8,8 milyon m²'si (%18) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Yapı Kullanım izni verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 1,3 azaldı. Yapı Kullanım İzni verilen yapıların toplam yüzölçümü 19,9 milyon m² iken; bunun 15 milyon m²'si (%75) konut, 2,6 milyon m²'si (%13) konut dışı ve 2,3 milyon m²'si (%12) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2014 Mart ayında konut kredisi faiz oranı ise yüzde 1,10 seviyelerindeyken MB'nın 2014'te Haziran ve Temmuz aylarında gerçekleştirdiği faiz indiriminden sonra aylık faiz oranı yüzde 0.90 seviyelerine geriledi.

Konut kredileri ise 2014 Eylül sonu itibarıyla, 119,7 milyar TL seviyesine ulaştı ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 10,02 oldu.



Konut satışlarına bakıldığında ise 2014 yılı Ağustos ayında Türkiye genelinde 105.624 adet konut satış sonucu el değiştirdi. Yılın ilk sekiz ayında gerçekleşen toplam konut satış adedi ise 715.501'e ulaştı. Ağustos ayı konut satışlarında İstanbul 17.349 konut satışı ile en yüksek paya (%16,4) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.836 konut satışı (%11,2) ile Ankara, 5.772 konut satışı (%5,5) ile İzmir izledi.

Türkiye Konut Fiyat Endeksi ise 2014 Temmuz itibarıyla 160,63 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2013 yılı Temmuz ayında 1.253,23 TL/m² iken 2014 yılı Temmuz ayında 1.429,60 TL/m² olarak yansıdı. Metrekare başına konut değerinde bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 2,59, yüzde 1,35 ve yüzde 1,30 oranlarında artış görüldü.

III- 1 OCAK 2014 – 30 EYLÜL 2014 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

1. Portföye İlişkin Çalışmalar

Yönetim Kurulumuzun 20 Ocak 2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 2014 yılı için gayrimenkul değerlendirme hizmeti almak üzere Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmaları ile çalışılma kararı alınmıştır.

Şirketimizin Kocaeli İli, Şekerpınar İlçesinde yer alan 15.652 m² lik arsası üzerinde, 29 Ağustos 2013 tarihinde 1. Kısımın (A Blok) inşaat yapı ruhsatı alınan ve inşasına devam edilen bankacılık operasyon merkezi projesinin, 51.795 m² inşaat alanına sahip olan 2. kısımın (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 Banka'ya kiralanması yönünde iyi niyet sözleşmesi imzalamıştır.

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

Projenin, 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.

20 Haziran 2014 tarihinde Yönetim Kurulumuzun aldığı karar uyarınca, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin, 12 Haziran 2014 vade sonlu, TRQTHALA1417 ISIN kodlu banka bonosundan 58.355.685,15 TL ödenmek suretiyle, 60.855.000 nominal adet alım yapılmıştır.

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 oy birliği ile karar verilmiştir.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla; Şirketimiz portföyünde yer alan, İstanbul İli Bakırköy İlçesi 1224 Ada 2 parsel / 1225 Ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan arsalarımız üzerinde "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi ile toplam satış hasılatı üzerinden Şirketimiz payı yüzde 50,5 olacak şekilde ihale edilen, inşası ve satışına devam edilen,

254 adet konut ve 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan "Referans Bakırköy" projemizde, 191 bağımsız bölümün satışı ile 147.413.468.- TL'lik satış tutarına ulaşılmış, satış tutarı toplam 23.539.180.- TL olan 26 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

2. Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

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 yazılarıyla 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.

3. İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacak ve Borçlar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Bankalar – vadesiz mevduat		
Halkbank	253.716	6.265
Bankalar – vadeli mevduat		
Halkbank	81.638.621	70.839.906
Bankalar – Diğer hazır değerler		
Halkbank	170.940	67.960
Halk Yatırım	214.562	--
Banka Bonusu – Finansal Yatırımlar		
Halkbank	59.799.672	67.321.529
Toplam	142.077.511	138.235.660
Peşin ödenmiş giderler		
Halk Sigorta AŞ	67.736	119.053
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	7.040	2.729
T.Halk Bankası Spor Kulübü	--	289.835
Diğer dönen varlıklar		
Halk Sigorta AŞ	11.446	--
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	4.293	--
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	359
Toplam	90.515	411.976
	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Finansal borçlanmalar		
Halkbank –kısa vadeli	3.330.503	3.325.159
Halkbank –uzun vadeli	13.869.863	15.212.501
Toplam	17.200.366	18.537.660
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Halk Sigorta AŞ	14.832	100.383
Halk Portföy Yönetimi AŞ	6.078	11.593
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	5.900
Toplam	20.910	117.876
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Halkbank	5.576.700	11.153.400
Toplam	5.576.700	11.153.400
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Halkbank	--	2.788.350
Toplam	--	2.788.350

İlişkili Taraflardan Gelir ve Giderler

	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz – 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Temmuz – 30 Eylül 2013
Kira gelirleri				
Halkbank	20.792.065	6.831.355	19.271.291	6.423.764
Halk Faktoring A.Ş.	511.288	177.432	475.041	163.041
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	40.372	1.244	145.952	48.650
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	58.692	18.320	54.729	18.243
Emekli Sandığı	--	--	63.435	21.145
Halk Sigorta AŞ	58.692	19.564	54.729	18.243
Toplam	21.461.109	7.047.915	20.065.177	6.693.086
Faiz gelirleri				
Halkbank	6.308.279	2.094.879	5.759.492	2.853.620
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	60.551	--	--	--
Toplam	6.368.830	2.094.879	5.759.492	2.853.620
Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık				
Halkbank	4.391.459	1.303.976	--	--
Toplam	4.391.459	1.303.976	--	--
Faiz giderleri				
Halkbank	1.351.868	445.783	4.706.598	4.706.598
Toplam	1.351.868	445.783	4.706.598	4.706.598
Komisyon giderleri				
Halk Portföy Yönetimi AŞ	91.794	26.273	68.321	55.572
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	13.242	2.578	--	--
Toplam	105.036	28.851	68.321	55.572
Diğer giderler				
T.Halk Bankası Spor Kulübü	539.835	99.044	374.202	126.257
Halk Sigorta AŞ	101.154	27.764	108.037	86.502
Halkbank	89.116	77.031	11.068	10.775
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	30.339	339	15.000	15.000
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	9.546	3.672	10.280	3.566
Halk Portföy Yönetimi AŞ	4.590	1.314	--	--
Toplam	774.580	209.164	518.587	242.100

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın önemli kısmını oluşturmaktadır.

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan elde edilen gelirden, faiz giderleri ise kredi faizlerinden oluşmaktadır.

IV- FİNANSAL PERFORMANS

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01.01./30.09.2014	01.01./30.09.2013
Satış Gelirleri	48.451.707	30.058.502
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>11.887.286</i>	-
<i>Bina Kira Gelirleri</i>	<i>22.591.691</i>	<i>21.243.107</i>
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>13.972.730</i>	<i>8.815.395</i>
Satış Maliyetleri	(6.109.441)	(1.944.142)
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>(3.258.722)</i>	-
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>(2.850.719)</i>	<i>(1.944.142)</i>
Brüt Kar	42.342.266	28.114.360
Genel Yönetim Giderleri	(8.550.770)	(6.761.076)
Esas Faaliyet Geliri/(Gideri)	(1.348.397)	(532.413)
Faaliyet Karı	32.443.099	20.820.871
Finansal Giderler	(1.351.868)	(3.708.518)
Dönem Karı	31.091.231	17.112.353

Karlılık	01.01./30.09.2014	01.01./30.09.2013
Ortalama Aktif Karlılığı	% 4,53	% 2,78
Ortalama Özkaynak Karlılığı	% 5,29	% 3,24

Bilanço Verileri (TL)	30.09.2014	31.12.2013
Aktifler	951.256.886	890.131.894
Özkaynaklar	797.936.807	769.176.013
Finansal Borç	17.200.366	18.537.660

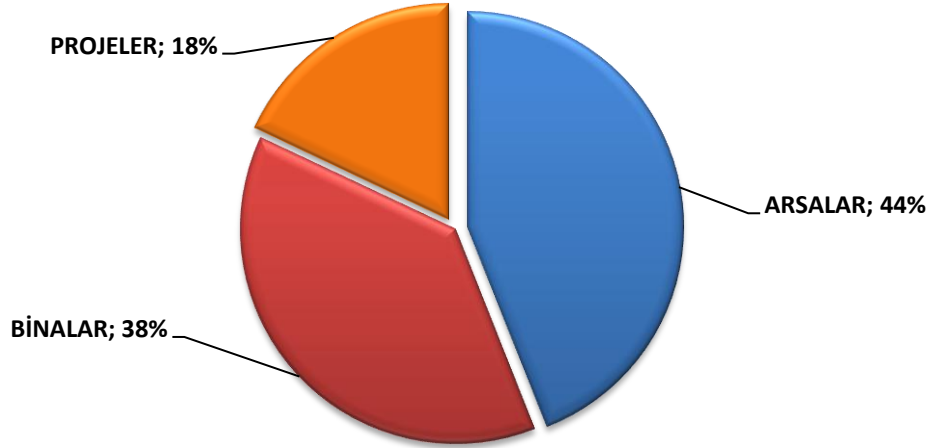
Temel Rasyolar	30.09.2014	31.12.2013
Finansal Borç / Özkaynaklar	% 2,15	% 2,41
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	% 83,76	% 86,41

V- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
1. Gayrimenkul Tablosu (30.09.2014 İtibariyle)

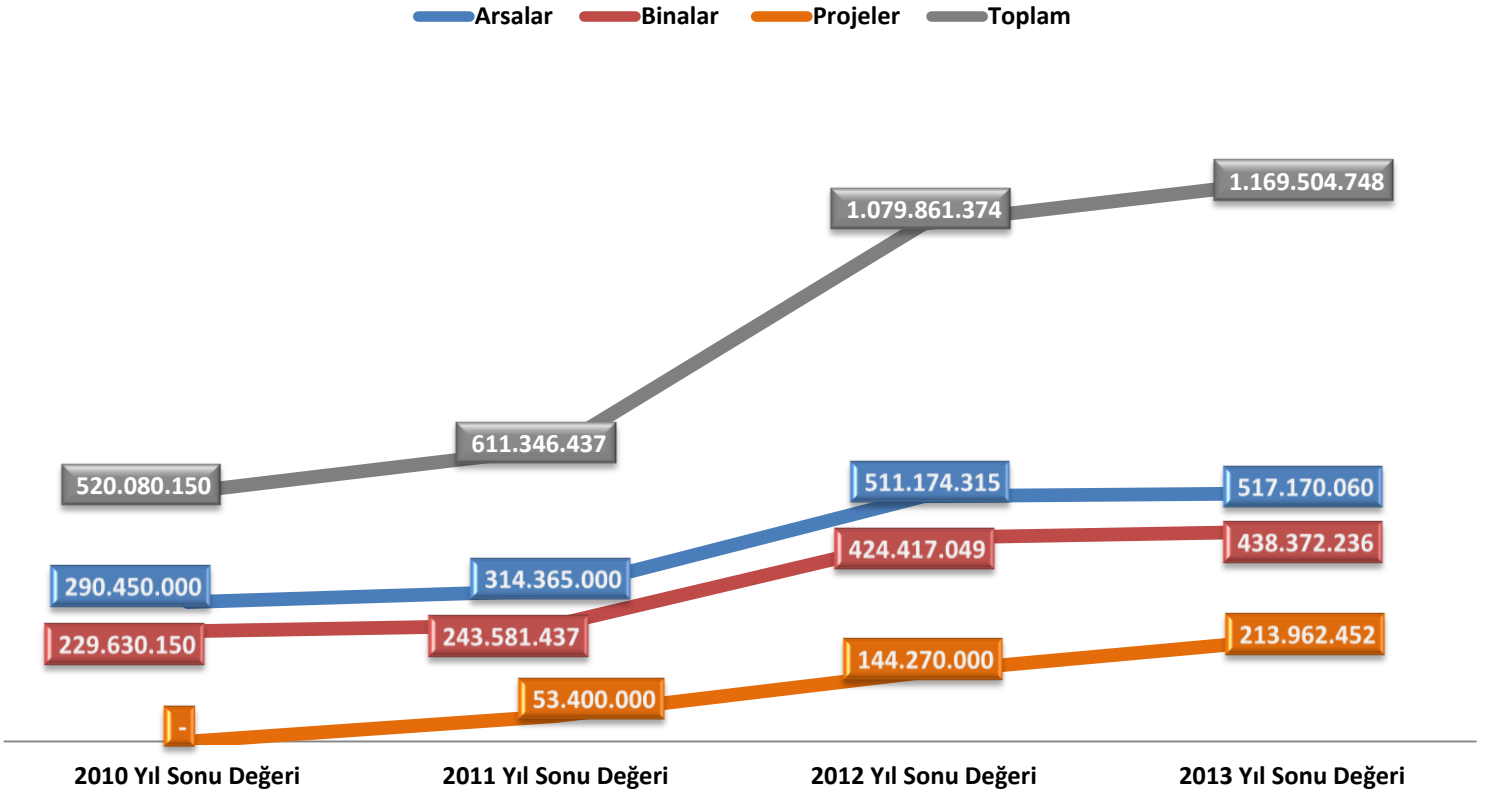
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ	Alış Tarihi	2014 Eylül Net Kayıtlı Değeri (TL)	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	2014 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
ARSALAR				
İstanbul Finans Merkezi Arsası	28.10.2010	241.783.508	25.12.13	517.170.060
Arsalar Toplam		241.783.508		517.170.060
PROJELER				
Eskişehir Panorama Plus Projesi*	24.01.2012	22.981.130	25.11.13	44.364.815
Kocaeli Şekerpınar Projesi	11.09.2012	57.238.381	10.10.13	14.869.400
Referans Bakırköy Projesi*	09.09.2011	28.506.903	28.03.14	94.267.617
Levent Dedeman Otel Projesi	28.10.2010	52.767.574	25.12.13	60.460.620
Projeler Toplam		161.493.988		213.962.452
BİNALAR				
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	125.031.543	23.12.13	166.230.000
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	21.728.952	01.10.13	39.530.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	23.349.307	23.12.13	26.600.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	8.950.178	23.12.13	17.820.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	12.349.664	25.12.13	16.497.936
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	11.947.710	23.12.13	17.000.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	13.147.297	23.12.13	16.845.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	11.824.793	23.12.13	14.000.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	10.952.015	23.12.13	13.500.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	10.850.049	23.12.13	12.500.000
Ankara Yenişehir Binası	28.10.2010	9.465.309	25.12.13	12.673.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	10.182.982	01.10.13	12.000.000
Bursa Binası	28.10.2010	8.412.643	23.12.13	9.510.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	4.989.202	23.12.13	9.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	6.568.078	25.12.13	8.778.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	6.288.916	23.12.13	8.380.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	6.465.588	25.12.13	8.215.000
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	5.902.417	25.12.13	7.593.300
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	5.647.231	25.12.13	7.400.000
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	4.973.803	23.12.13	6.920.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	6.045.729	25.12.13	6.880.000
Binalar Toplam		325.073.406		438.372.236
TOPLAM PORTFÖY		728.350.902		1.169.504.748

- Eskişehir ve Bakırköy projeleri stoklar hesabında maliyet değerleri ile takip edilmektedir. Tablodaki gerçeğe uygun değerler ise son ekspertiz raporunda yer alan proje değerleridir.

Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)



Gayrimenkul Ekspertiz Değerleri (TL)



2- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	KİRALAYAN KURUM	KULLANIM AMACI	9 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)
İstanbul Halkbank Finans Kule	Halk Bankası	Genel Müdürlük	8.365.050,00
İstanbul Salıpaazarı Binası	Halk Bankası Eco Trade Bank	Banka Şubesi Genel Müdürlük	1.702.071,13
İstanbul Karaköy Binası	Halk Bankası Halk Faktoring Halk Faktoring	Banka Şubesi Genel Müdürlük Genel Müdürlük	1.405.684,08
İstanbul Bakırköy Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	838.496,43
Ankara Kızılay Binası	Halk Bankası Halk Yatırım	Banka Şubesi	872.607,72
İstanbul Beyoğlu Binası	Halk Bankası Hazine Müsteşarlığı	Banka Şubesi	912.339,59
İzmir Konak Binası 1	Halk Bankası	Banka Şubesi	849.676,41
İstanbul Beşiktaş Binası	Halk Bankası Emekli Sandığı Vakfı	Banka Şubesi	782.523,45
İstanbul Etiler Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	670.797,18
İstanbul Şişli Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	670.797,18
Ankara Başkent Binası	Halk Bankası Ceda Akaryakıt	Banka Şubesi Otel	724.249,72
İzmir Konak Binası 2	Halk Bankası. Halk Emeklilik Halk Sigorta	Banka Şubesi	596.332,62
Bursa Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	525.457,80
İstanbul Ataköy Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	480.737,97
Ankara Bahçelievler Binası 1	Halk Bankası	Banka Şubesi	458.378,10
İstanbul Fatih Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	368.938,44
Kocaeli Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	558.997,65
Sakarya Adapazarı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	504.171,18
Ankara Bahçelievler Binası 2	Koton	Mağaza	426.687,57
İstanbul Caddebostan Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	391.298,31
İstanbul Nişantaşı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	335.398,59
İstanbul Levent Arsası	Bro Reklamcılık	Reklam Panosu	150.000,02
TOPLAM			22.591.691,42

3- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirket 4 Eylül 2014 tarihinde Vakıf Gayrimenkul AŞ ile Adi Ortaklık Sözleşmesi imzalamıştır. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Adi Ortaklık faaliyete geçmediği için finansallar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

4- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Bankalar-Vadeli mevduat	81.638.621	70.839.906
Ters repo	2.448.470	1.255.000
Bankalar-Vadesiz mevduat(*)	253.916	6.465
Diğer hazır değerler(**)	385.502	67.960
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	84.726.509	72.169.331
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(217.409)	(266.808)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	84.509.100	71.902.523

(*)30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesiz mevduatlarının 231.206 TL'si dövizli vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır.

(**) 30 Eylül 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 ve ViOP hesaplarından oluşmaktadır.

30 Eylül 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:

	Maliyet	Defter Değeri	Vade	Faiz Oranı (%)
30 Eylül 2014				
Kısa vadeli finansal yatırımlar				
<i>Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar</i>				
Devlet tahvilleri	5.741.280	6.149.188	1 Ekim 2014	8.30
Toplam	5.741.280	6.149.188		
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>				
Devlet tahvilleri	465.895	465.000	15 Temmuz 2015	11.21
Devlet tahvilleri	923.464	921.145	24 Şubat 2016	6.50-8.12
Devlet tahvilleri	405.637	402.432	27 Ocak 2016	8.98
Devlet tahvilleri	516.383	516.036	17 Haziran 2015	8.15
Hazine bonusu	912.720	921.770	19 Ağustos 2015	8.35
Özel kesim tahvili	667.702	674.884	13 Şubat 2015	7.17
Özel kesim tahvili	653.729	658.278	22 Kasım 2016	7.17
Özel kesim tahvili	1.434.150	1.442.079	27 Şubat 2015	9.80
Özel kesim tahvili	1.131.655	1.108.278	11 Mart 2015	7.17
Özel kesim tahvili	826.446	828.736	26 Şubat 2015	14.20
Özel kesim tahvili	979.941	970.862	19 Şubat 2015	8.27
Özel kesim tahvili	1.008.198	1.013.413	2 Haziran 2015	13.44
Özel kesim tahvili	360.000	366.597	21 Temmuz 2016	9.99
Kira sertifikası	3.000.000	3.000.799	23 Mart 2015	9.95
Hisse Senetleri	1.158.120	1.103.541	--	--
Toplam	14.444.040	14.393.850		
<i>Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar</i>				
Banka bonusu	58.355.685	59.799.673	12 Aralık 2014	8.93
Toplam	58.355.685	59.799.673		
Toplam finansal yatırımlar	78.541.005	80.342.711		

5- Devam Eden Projeler

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ataşehir
Yüz Ölçümü	:	28.732 m ²
2014 Eylül Net Kayıtlı Değeri	:	241,7 Milyon TL
2014 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri	:	2013 / 517,1 Milyon TL

Arsa, 25 Aralık 2012 tarihinde eski 3323 ada 3 parsel 34454 yevmiye numarası ile ifrazen taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Parseller sırasıyla 16.337 metrekare ve 12.395 metrekare 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 çalışmaları devam eden ve yeşil alanlarla desteklenen, zemin kotu üzerinde araçların hemen hemen hiç olmayacağı, otoparkların bodrum katlarda bulunacağı IFM projesi tamamlandığında, 50 bin kişiye istihdam sağlayacak, 25 bin ziyaretçi kapasitesi ve 11 bin kişilik yaşayan nüfusuyla haftanın 7 günü 24 saat canlı bir merkez olacaktır.

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 Banka ile iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır.

Dedeman Park Levent Otel Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli Levent
Yüz Ölçümü	:	2.791 m ²
2014 Eylül Net Kayıtlı Değeri	:	52,7 Milyon TL
2014 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri	:	2013 / 60,4 Milyon TL

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

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

Projenin yüklenici firma seçim süreci tamamlanmış ve yönetmeliklerdeki mevcut değişikliklere uyum amacıyla tadilat ruhsatı alınmıştır.

Referans Bakırköy Projesi



İli	: İstanbul
İlçesi	: Bakırköy
Yüz Ölçümü	: 13.073 m ²
2014 Eylül Maliyet Değeri	: 28,5 Milyon TL
2014 Haziran Gerçeğe Uygun Değeri	: 94,2 Milyon TL
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.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, projede toplam 191 adet bağımsız bölümün satışı ile 147 milyon TL tutarında satış hasılatına ulaşılmıştır. Satışı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin tapularının alıcılara devir işlemlerine başlanılmış olup, satış hasılat tutarı 23,5 milyon TL olan 26 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

Eskişehir “Panorama Plus” Projesi

İli	: Eskişehir
İlçesi	: Odunpazarı
Yüz Ölçümü	: 9.811 m ²
2014 Eylül Maliyet Değeri	: 22,9 Milyon TL
2014 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri	: 2013 / 44.3 Milyon TL

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m² büyüklüğündeki arsamız üzerinde gerçekleştirilen projede; ticari fonksiyonlu ünitelerin toplamı 2.247,12 m² olmak üzere toplam 27.318 m² 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.

İnşaat ruhsatı alınan ve ana yüklenici firma seçimi tamamlanan projemizin 22 Kasım 2013 tarihinde lansmanı yapılmış ve daire satışlarına devam edilmektedir.

Kocaeli Şekerpınar Projesi



A Blok



B Blok



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Yüz Ölçümü	:	15.652 m ²
2014 Eylül Net Kayıtlı Değeri	:	57,2 Milyon TL
2014 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri	:	2013 / 14.8 Milyon TL

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m² 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 misafırhane, 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.

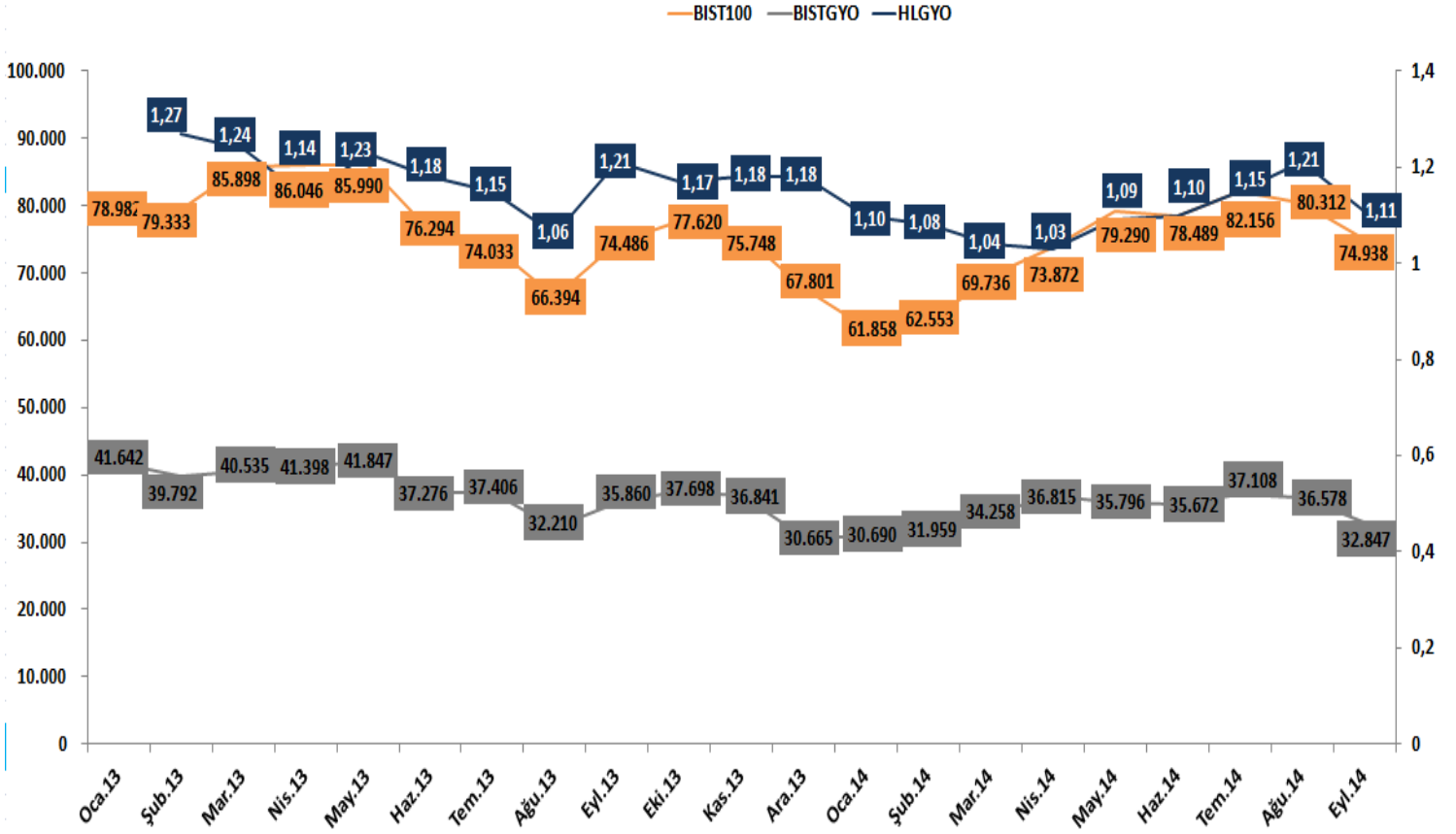
9.131 m² büyüklüğünde inşa edilecek olan 1. kısmı için inşaat ruhsatı alınmış olan projenin, 51.795 m² inşaat alanına sahip olan 2. kısmının (B Blok) inşaat yapı ruhsatı da 28 Mart 2014 tarihinde alınmıştır.

6. Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)		
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	165.069.220	176.357.342		
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	728.350.902	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		57.836.764	53.059.559		
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	951.256.886	890.131.894		
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	17.200.366	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	797.936.807	769.176.013		
	Diğer Kaynaklar		136.119.713	102.418.221		
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	951.256.886	890.131.894		
	Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	81.892.537	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	Gayrimenkul Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--		
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--		
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 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	76,46%	%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	17,33%	%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	2,16%	%2,41
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	8,60%	%7,96

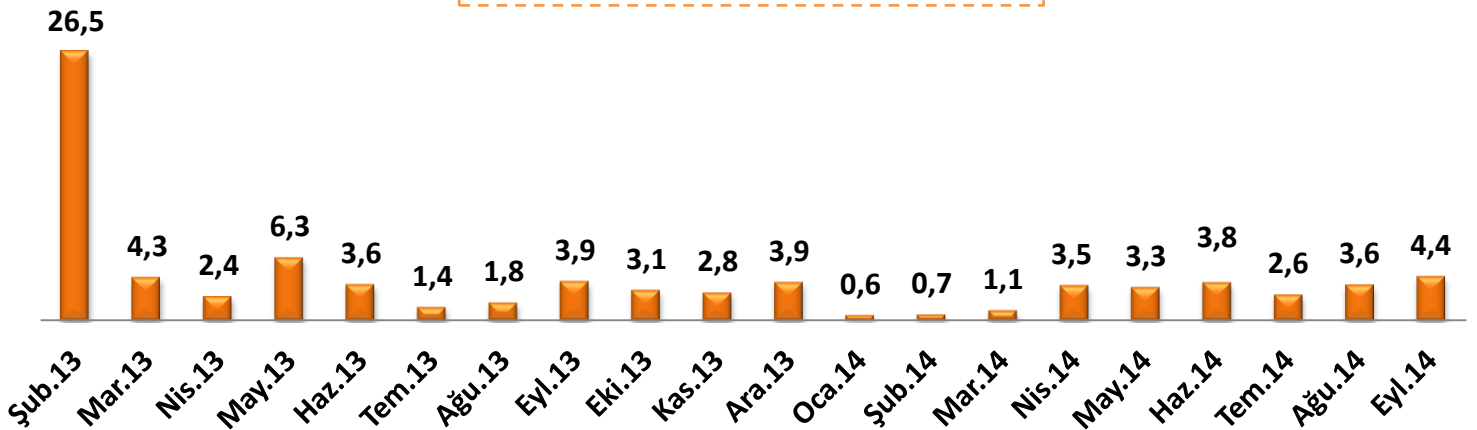
VI- HİSSE PERFORMANSI

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



Şirketimiz hisse senedinin Eylül ayı günlük ortalama işlem hacmi ise 4.402.990.-TL olmuştur.

HLGYO Günlük Ortalama İşlem Hacmi (TL)



*Şubat halka arz ayıdır.

VII- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirkette, risk yönetimi, iç kontrol ve denetim 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, kurum varlıklarının korunması, kurum içerisinde var olan iç kontrollerin yeterli olup olmadığının kontrolü, kurumun ürettiği bilgilerin güvenilirliği, kontrolü, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespiti amacıyla gerekli kontrolleri yapmak ve yapılan tüm iş ve işlemleri kontrol altında tutulacak 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. Risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri “İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü” ile “Risk Yönetim Müdürlüğü” tarafından yürütülmektedir. “İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü” Şirket faaliyetleriyle ilgili risklerin, Şirket risk politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Denetim Komitesi’ ne ve eş zamanlı olarak şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır. Risk Yönetim Müdürlüğü tarafından dönemlik değerlendirme raporu, portföy sınırlamalarına uyum ve takip tablosu, aylık olarak likidite oran bildirim cetveli hazırlanmakta ve Denetim Komitesine, Kurumsal Yönetim Komitesine, Riskin Erken Tespiti Komitesine ve üst yönetime eş zamanlı olarak sunulmaktadır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

Şirketimiz Risk Yönetim Müdürlüğü, Ocak-Eylül 2014 faaliyet dönemi içerisinde, şirket faaliyetleri ile ilgili tüm riskleri minimize etmek ve sağlıklı yönetebilmek, bununla birlikte Şirket işleyişinde kurumsal bir yapı ve süreç oluşturabilmek amacıyla, oluşturulan iş süreçlerinin Kurumsal Kaynak Planlama (ERP) sistemine entegrasyon çalışması devam etmektedir. Projenin tamamlanması ile birlikte şirket faaliyetlerinden kaynaklanan risklerin, doğru süreç adımları izlenerek kontrol altında tutulması ve yönetilmesi hedeflenmektedir.

VIII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER

➤ Bağımsız Denetim Şirketi

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

➤ Ekspertiz Şirketleri

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

➤ Basın ve Halkla İlişkiler PR Ajansı

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

IX- DİĞER KONULAR

➤ Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Sağlanan Menfaat ve Ödemeler

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 560.311.- TL'dir (30 Eylül 2013: 719.821.- TL)

➤ Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklik

Bulunmamaktadır.

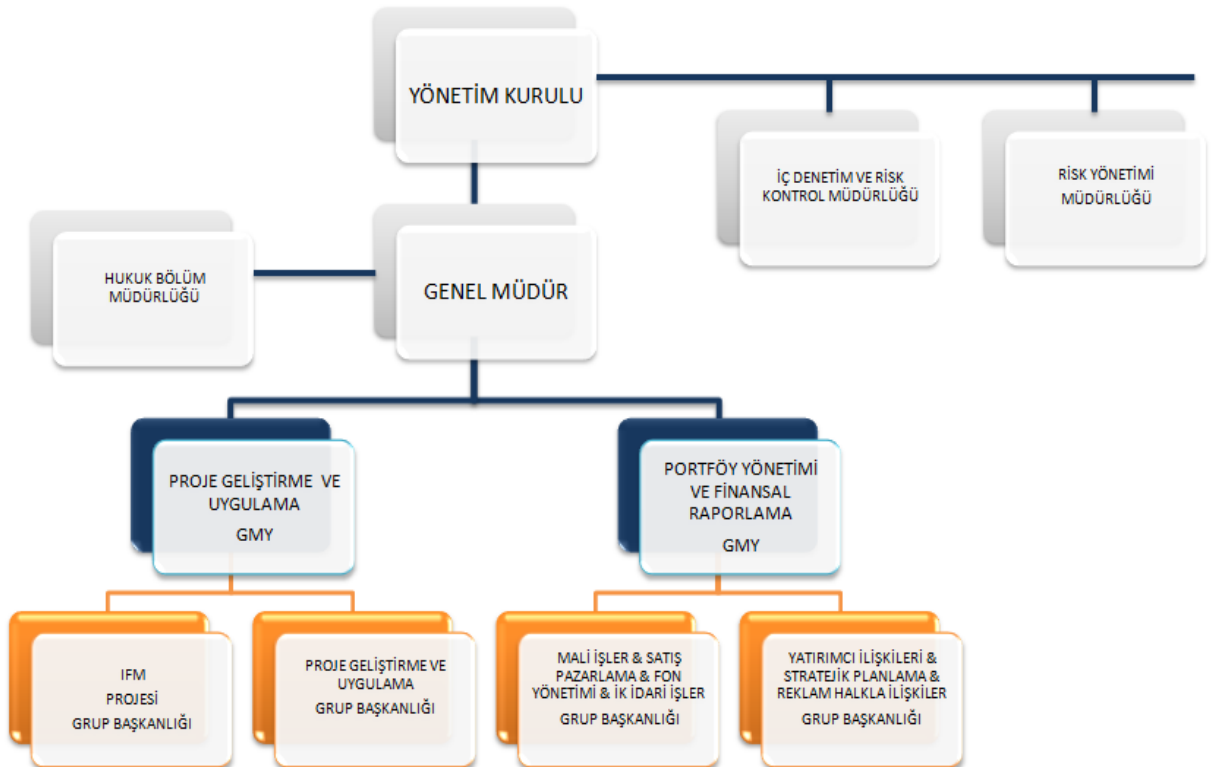
➤ Çalışanların Hakları

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

➤ 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 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla personel sayısı 40'dür. (31 Aralık 2013: 33)

Şirketimizin organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir:



➤ **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.

X- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Vakıf GYO) ile müşterek konut projesi geliştirmek üzere, İstanbul İli Sancaktepe İlçesinde bulunan ve toplam 98.127,74 m2 yüz ölçüme sahip olan arsa, 110.000.000.- TL + KDV bedel karşılığı, Vakıf GYO ile kurulan Adi Ortaklık üzerinden, % 50'si Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 50'si Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ödenmek üzere müştereken satın alınmıştır.

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

RAPORUN TARİHİ	25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	2013_300_23
DEĞERLEME TARİHİ	20.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2013_300_11-24
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 4 parsel ve 3328 ada 11 numaralı parselde yer alan 16.337,10 ve 12.394,57 m ² yüz ölçüme sahip arsalardır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 517.170.060. -TL

İSTANBUL DEDEMAN PARK LEVENT OTEL PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	2013_300_14
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2013_300_11-24
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 2.721,02 m ² yüzölçüme sahip arsadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 60.460.620. -TL

ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	25.11.2013
RAPORUN NUMARASI	2013_30
DEĞERLEME TARİHİ	11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2013_30
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, 1452 ada, 20M-4A pafta, 110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü 9.811,01 m ² dir.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 44.364.815 -TL

REFERANS BAKIRKÖY PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	28.03.2014
RAPORUN NUMARASI	2014_300_002
DEĞERLEME TARİHİ	26.03.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	12.03.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_300_02
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde yer alan konut + ticari projesi
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 94.267.617. -TL

KOCAELİ ŞEKERPINAR PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	10.10.2013
RAPORUN NUMARASI	2013_300_006
DEĞERLEME TARİHİ	04.10.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	09.09.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2013_300_006
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Köyü, G22B19A1B pafta, 420 ada, 26 parsel –Operasyon Merkezi Projesi
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 14.869.400. - TL

BİNALAR**ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 1**

RAPORUN TARİHİ	25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	2013_300_25
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2013_300_11-30
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel “Kargir Apartman”
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 8.778.000 -TL

ANKARA BAHÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	2013_300_26
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2013_300_11...30
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı “Depolu Banka”
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 7.400.000 -TL

ANKARA KIZILAY ŞUBESİ

RAPORUN TARİHİ	25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	2013_300_27
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2013_300_11...30
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 ada 14 parselde "Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul(51 adet bağımsız bölüm)
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 16.497.936 -TL

ANKARA BAŞKENT ŞUBESİ

RAPORUN TARİHİ	25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	2013_300_28
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2013_300_11...30
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde "Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 12.673.000 -TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	088
DEĞERLEME TARİHİ	11.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	088
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan "7 Katlı Betonarme Banka Binası"
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL YÖN. İLE)	(KDV hariç) 9.510.000 -TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	089
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	089
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta,971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 16.845.000 -TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	01.10.2013
RAPORUN NUMARASI	072
DEĞERLEME TARİHİ	16.09.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	12.09.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	072
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mah., 77 Pafta, 2802 ada 15 parsel üzerinde kayıtlı olan “On katlı Kargir Bina”nın 1,3,5,15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler (15 nolu b.b.-Halk Sigorta A.Ş. Ege Genel Müd., Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi, Pamuk Plaza içinde Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi, 16 nolu b.b.- Zemin kat trafo, 1, 3 ve 5 nolu b.b.-T. Halkbankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü v.s.)
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 12.000.000 - TL

İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS KULE

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	087
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	087
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel “Arsa” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 166.230.000 -TL

İSTANBUL ATA KÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	079
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	079
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır. Taşınmazın parsel büyüklüğü 515 m ² dir.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 9.500.000 -TL

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	081
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	081
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, Halk Bankası Beyoğlu Şubesi, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Kambiyo Birimi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 17.000.000 -TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	080
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	080
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı 267,23 m ² arsa alanı olan kargir işhanı banka hizmet binası
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 14.000.000 -TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	078
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	078
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır. Taşınmazın parsel yüzölçümü 213,70 m ² 'dir.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 17.820.000- TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	082
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	082
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada,25 parselde yer alan 902,00 m ² yüzölçümlü arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 6.880.000 -TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	085
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	085
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 13.500.000 -TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	084
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	084
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 8.380.000 -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	090
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	090
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan 'Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı' nın Bodrum + Zemin+1.(Asma)+2. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Eklentileri Olan Banka" nitelikli taşınmazdır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 26.600.000 -TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	086
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	086
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu asma katlı lokantadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 6.920.000 -TL

İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI

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

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	23.12.2013
RAPORUN NUMARASI	083
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	083
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı olan kargir apartman vasıflı bina
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 12.500.000 -TL

KOCAELİ ŞUBESİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	2013_300_29
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2013_300_11...30 aralığı
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası"
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 8.215.000 -TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	2013_300_0030
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2013_300_11...30 aralığı
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parselde Bodrum kat 1, Zemin kat 3 numaralı “Dükkan” ve 1.Kat 23 numaralı “Büro”
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 7.593.300 -TL