



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2013 – 31.12.2013 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER**UYGUNLUK RAPORU
YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI
GENEL MÜDÜR MESAJI****I- Şirket Profili**

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

II- 01 Ocak 2013 – 31 Aralık 2013 Döneminin Değerlendirilmesi

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

III- 01 Ocak 2013 – 31 Aralık 2013 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 (31.12.2013 İtibariyle)
- Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız
- Para ve Sermaye Piyasası Araçları
- Planlanan ve 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
- Çalışanların 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: Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

Ek 2: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetleri

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



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**
Kavacak Rüzgarlı Bahçe Mah.
Kavak Sok. No: 29
Beykoz 34805 İstanbul

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

YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR UYGUNLUK RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na,

1. Bağımsız denetim çalışmamızın bir parçası olarak, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli finansal tablolar ile uyumlu olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.
2. Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.
3. Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş ve 30 Ocak 2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolar ile uyumluluğuna ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, denetimin yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile uyumuna ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, uygunluk görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

4. Değerlendirmemiz sonucunda, ilişikteki yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, tüm önemli taraflarıyla, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolar ile uyumlu olmadığına dair önemli herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

AKİS BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK AŞ


Erdal Tıkınak
Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

İstanbul, 30 Ocak 2014

Yönetim Kurulu Başkanı Mesajı



Değerli Paydaşlarımız,

Türkiye ekonomisi açısından işsizliğin azaldığı, düşük enflasyon ve istikrarlı büyüme ile mali disiplinin kontrol altında tutulduğu 2012 yılından sonra, gerek dünya gerekse ülkemiz için zorlu geçen 2013 yılını geride bıraktık.

2013 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 4,4, dokuz aylık ortalamalarda ise yaklaşık yüzde 4,0 oranında büyüme kaydeden ekonomimizde bu yıl iç talebin artışı tetikleyici rol üstlendi. Ülkemiz, üçüncü çeyrekteki bu büyüme oranı ile G20 ülkeleri içinde dördüncü, OECD ülkeleri içinde ise ikinci en çok büyüyen ülke oldu, Avro Bölgesi ülkelerinin ise hepsinden daha yüksek oranda büyüdü.

2013 yılı, Dünya ekonomisi büyüme verileri açısından ise 2010 yılından bu yana en düşük seviyelerin görüldüğü bir dönem oldu. Ancak beklentiler 2014 yılında özellikle gelişmiş ülke ekonomilerinin toparlanacağı yönündedir. Bu durumun, ülkemizin büyüme performansını özellikle dış ticaret kanalı yoluyla olumlu etkilemesi beklenmektedir.

2013 yılı, ekonomik ve sosyal dalgalanmaların hızlandığı bir dönem olsa da, 2013 yılı 3. çeyrek itibarıyla açıklanan yüzde 17,6 oranındaki büyüme verisi, inşaat ve gayrimenkul sektörünün, ekonominin öncü sektörleri arasındaki yerini korumaya devam ettiğini gösterdi. Büyüme potansiyelini destekleyen ülkemizin mevcut demografik ve sosyolojik yapısı, sektördeki talep ve arz dengesini canlı tutmayı başardı.

Sektörün öncü kuruluşlarından biri olan Şirketimiz de portföyüne yaptığı yatırımlar ve çeşitlendirmeler neticesinde gayrimenkul büyüklüğünü rayiç değerlerle, kuruluşundan bu güne yaklaşık yüzde 136 oranında artırdı.

2013 yılında gerek ülkemiz gerekse Şirketimiz tarafında yakalanan büyümenin ve verimli çalışmalarındaki istikrarın, 2014 yılında da devamını ve hedeflere ulaşılan bir yıl olmasını diliyoruz.

Saygılarımla

Hasan CEBECİ
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür Mesajı



Değerli Paydaşlarımız,

Şubat ayında gerçekleştirdiğimiz başarılı halka arz sürecimiz sonunda, halka açık bir şirket olarak geçirdiğimiz 2013 yılını, verimli ve son derece başarılı çalışmalarla tamamlamış olmanın gurur ve mutluluğunu yaşıyoruz.

Ekim 2010’da kurulan genç bir şirket olmamıza rağmen bugün geldiğimiz noktada, Türkiye ekonomisi ve GYO sektörünün önemli aktörlerinden biri olma hedefine sağlam adımlarla ilerlemeye devam ediyoruz.

Kurulduğumuz günden bu yana, tüm ortaklarımızın yararını gözeterek, kurumsal ve şeffaf bir yapı içerisinde çalışmalarımıza devam ettik. Yaptığımız önemli ve başarılı yatırımlar neticesinde, 2013 yılsonu itibarıyla, rayiç değerler ile gayrimenkul büyüklüğümüz geçen yıla göre, yüzde 8 oranında artarak 1.165 milyon TL’ye aktif büyüklüğümüz ise yüzde 31 artarak 890 milyon TL’ye ulaşmıştır. Şirketimiz karlı büyüme stratejisini başarı ile korumuş ve yılı 31.5 milyon TL karla kapatarak, yüzde 4,32 oranında özkaynak karlılığı gerçekleştirmiştir.

Şirketimizin gayrimenkul dağılımı, %38 kira geliri olan bina ve %62 arsa ve projelerden oluşmakta olup, 2013 yılı, projelerimiz açısından somut ve verimli gelişmelerin yaşandığı bir dönem olmuştur.

Şirket portföyümüzün en değerli projesi olan İstanbul Finans Merkezi projesi için mimari tasarım ve proje yönetim firmaları seçim süreçleri tamamlanmıştır. Bu proje, ülkemizin önde gelen finans kurumlarını bir araya getirerek, İstanbul’u global bir finans merkezi haline dönüştürecek ve Şirketimize yüksek katma değer yaratacak bir projedir.

İstanbul’un en prestijli iş merkezlerinden olan Büyükdere Caddesi’ndeki arsamız üzerine planladığımız ve ilk turizm yatırımımız olan Levent Otel Projemiz ile ilgili de 2013 yılı içerisinde somut adımlar atılmıştır. Yıl içerisinde yapı ruhsatı alınarak yüklenici şirket seçim süreci tamamlanan projemizde inşaat son hızla devam etmekte olup, projenin 2014 yılında sonuçlandırılması planlanmaktadır. Proje bitimi sonrası otel binasının Dedeman Hotels & Resorts International’a 10 yıllığına kiralanması yönünde anlaşma imzalanmıştır.

İstanbul’un hızla tercih edilen yerleşim bölgesi haline dönüşen Bakırköy-Osmaniye’deki arsamız üzerinde, arsa satışı karşılığı şirket toplam gelirimiz minimum 90,5 milyon TL olacak şekilde ihale edilerek yapımına başlanan konut projemize de yoğun ilgi devam etmektedir. Yıl sonu itibarıyla projemizde toplam 117 milyon TL tutarında konut satışı gerçekleşmiştir.

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar' daki 15.652 m² büyüklüğe sahip arsamız üzerinde inşa edilecek olan banka operasyon merkezi projemizin temelleri de atılmıştır. Dönem içerisinde inşaat ihalesi süreci tamamlanan projenin, 9.131 m² büyüklüğünde inşa edilecek olan 1. kısmın yapımı son hızla devam etmektedir.

2013 yılı Şirketimiz açısından ilk konut projemiz olarak adlandırdığımız ve Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, arsamız üzerinde gerçekleştirilecek olan Panorama Plus projemizin inşaatına başladığımız yıl olmuştur. Dönem içerisinde inşaat ruhsatı alınan ve ana yüklenici firma seçimi tamamlanan projemizin Kasım ayı içerisinde lansmanı yapılmış ve daire satışlarına başlanmıştır.

Portföyümüzü etkin ve karlı bir şekilde yönetmek stratejisi doğrultusunda, portföyümüzdeki Karşıyaka binamızın, maliyet değerine göre, yaklaşık 9 milyon TL kar elde edilerek satışı gerçekleştirilmiştir.

“Doğru lokasyonda doğru proje ile sürdürülebilir karlılık ve büyüme” stratejimizle, 2013 yılında elde ettiğimiz başarı tablosunu ve verimli çalışmalarımızı, 2014 yılında da sürdürmeyi, karlılığımızı artırarak yüzde 7,5 seviyelerinde ortalama özsermaye karlılığına ulaşmayı hedefliyoruz.

Tüm çalışmalarımızda ve gerçekleşen başarılarımızda, başta ana sermayedarımız Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne ve emeği geçen herkese yürekten teşekkür eder, Yönetim Kurulumuza, hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve çalışanlarımıza şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla

Kazım ŞİMŞEK
Genel Müdür

I- ŞİRKET PROFİLİ

1. Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 476 milyon TL' si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkullere 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, 2010 yılsonunda rayiç değerlerle 520 milyon TL gayrimenkul büyüklüğü, 479 milyon TL aktif büyüklük ve 477 milyon TL olan sermaye büyüklüğünü, 2013 yıl sonunda rayiç değerlerle 1.165 milyon TL gayrimenkul büyüklüğü, 890 milyon TL aktif büyüklük ve 769 milyon TL sermaye 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

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

MİSYON

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

STRATEJİ

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

2. Yönetim Kurulunda Görev Alan Üyeler ve Görev Süreleri

➤ Yönetim Kurulu

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

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



Hasan CEBECİ
YK Başkanı

1949 yılında Çankırı'da doğdu. Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Ekonomi-Maliye Bölümü'nden mezun oldu. T. 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 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.



Sabahattin BİRDAL
YK Başkan Vekili

1952 yılında Kemah/Erzincan'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Faisal Finans Kurumu Banka Hizmetleri Müdürü, Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu'nda Şube, Birim Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. Nisan 2004-Mart 2008 tarihleri arasında Üsküdar Belediye Başkan Yardımcılığı ve Mart 2008-Ekim 2010 tarihleri arasında T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunan Birdal, 27.10.2010 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



Dr.Ahmet YARIZ
YK Üyesi

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, sanayi işletmeleri ve finansal kurumlarda çalıştı. T. 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 itibaren T. Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



Levent KILIÇ
YK Üyesi

1965 Yılında Ankara'da doğdu. Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1988 yılında Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresinde Mühendis olarak başladı. Ardından T. Halk Bankası A.Ş.'de Mühendis, Baş Mühendis, Müdür Yardımcısı, Yönetmen, Bölüm Müdürü olarak görev yaptıktan sonra, 2008 yılında Daire Başkanı olarak atandı. Halen bu görevi yürütmektedir. Diğer yandan T. Halk Bankası Yardımlaşma Vakfı Halk Emlak İnşaat ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini yerine getirmiştir. Evli ve 2 çocuk babası olan Levent Kılıç İngilizce bilmektedir.



Yunus KARAN
Bağımsız YK Üyesi

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



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 eşzamanlı olarak Fonbank Yönetim Kurulu Üyeliği ve Star Grubu Medya Şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmüştür. 14.05.2012 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlamıştır..

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NA

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Şirketin değerini ve yatırımcının 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 hisismlerim 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 çalışmıyorum ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olduğumu,

Şirkete 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 hisismlerim arasında hiçbirisinin şirkette yönetici, toplam sermayenin %5'inden 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 /05 / 2012

Yüksel GÖRGEÇ



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI'NA

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Şirketin değerini ve yatırımcının 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 hisismlerim 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 çalışmıyorum ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olduğumu,

Şirkete 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 hisismlerim arasında hiçbirisinin şirkette yönetici, toplam sermayenin %5'inden fazlasını elinde bulunduran veya her halükarda yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahibi veya herhangi bir yönetici pozisyonunda veya şirketin kontrolünde etkili olmadığını,

Şirketten yönetim kurulu üyeliği ücreti ve huzur hakkı dışında başka herhangi bir gelir elde etmediğimi; yönetim kurulu görevi dolayısıyla herhangi bir hisseye sahip olmadığımı beyan ederim.

17.05.2012
Yunus KARAN
Ad Soyad

İMZA



➤ **Komiteler**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut yönetim kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi, Ücretlendirme Komitesi ve Riskin Erken Tespiti Komitesi oluşturulmuştur. Komiteler en az 3 ayda bir olmak üzere toplanır ve Yönetim Kuruluna raporlama yapar.

2013 yılı içerisinde Denetim Komitesi tarafından 9 toplantı yapılmış ve Yönetim Kurulu'na 6 adet rapor yazılmıştır. Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından gerçekleştirilen 4 toplantı sonucu Yönetim Kurulu'na 4 adet rapor yazılmış, Riskin Erken Tespiti Komitesi tarafından ise 4 toplantı gerçekleştirilmiş ve 4 adet rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeleri

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

Ücretlendirme Komitesi

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

3. Üst Düzey Yöneticiler

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



Kazım 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 Gayrimenkul 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. 1996 yılında Marmara Üniversitesi İktisat Fakültesinden mezun oldu. 2006 yılında İstanbul Fatih Üniversitesinde İşletme Yüksek Lisansını tamamladı. Meslek hayatına 1998 yılında Toprakbank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığında Müfettiş Yrd. olarak başladı. 2003 yılında kadar Müfettiş olarak Toprakbank A.Ş. ve Anadolu Bank A.Ş.’de çalıştı. 2003-2008 yılları arasında Asya Katılım Bankası A.Ş.’de İç Kontrol Merkezi Başkanlığı, Mali Kontrol ve Raporlama Müdürlüğü, İç Kontrol Merkezi Başkanlığı ve İmes Sanayi Şubesi’nde sırasıyla; Denetçi, Müdür Yardımcısı, Başkan Yardımcısı ve Pazarlama Müdür Yardımcısı pozisyonlarında görev yaptı. Finansbank A.Ş.’de Pazarlama Yönetmeni olarak görev yaptı. 2010 yılında Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bünyesine 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.

4. Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 31.12.2013 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
673.638.704- TL

Kayıtlı Sermayesi
1.500.000.000- TL

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

*31.12.2013 tarihi itibarıyla toplam paylar içerisindeki Halkbank A.Ş. payı 41.138.486-TL nominal ile yüzde 6,11; Halk GYO A.Ş. payı ise 18.991.341.- TL nominal tutar ile yüzde 2,82'dir.

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

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

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

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

Sermayenin %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	77,99 %
	Halka Kapalı Payın Toplam Sermayeye Oranı : 71,88 %
	Halka Açık Payın Toplam Sermayeye Oranı : 6,11 %

II- 1 OCAK 2013–31 ARALIK 2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Kurumsal Yönetim İlkeleri Kapsamında Yapılan Çalışmalar

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

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

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

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

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

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

2. Önemli Tebliğ Değişiklikleri ve Güncellemeleri

Sermaye Piyasası Kurulu, Ocak – Aralık 2013 dönemi içerisinde;

- ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği,
- ✓ Finansal Raporlama Tebliği
- ✓ Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
- ✓ Gayrimenkul Sertifikalarının İhracına İlişkin Esaslar Tebliğ
- ✓ Yöneticilerin Net Alım Satım Kazançlarını İhraççılara Ödemeleri Hakkında Tebliğ'lerini güncellemiş ve yeni tebliğler Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Seri III No:48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğ 28/05/2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İlgili düzenlemeler ile;

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

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

Yeni düzenleme ile;

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

Bu kapsamda;

- a) Borsa şirketlerinin yıllık finansal raporları için (sırasıyla konsolide olmayan ve konsolide) 60 ve 70 gün, ara dönem finansal raporlar için (sırasıyla konsolide olmayan ve konsolide) 30 ve 40 gün olarak değiştirilmiş ve ara dönemin bağımsız denetime tabi olması halinde 10 gün ilave edilmiştir.
- b) Diğer işletmelerin yıllık finansal raporları için söz konusu finansal raporların görüşüleceği genel kurul tarihinden 3 hafta önce ve her halükarda ilgili hesap döneminin bitimini takip eden üçüncü ayın sonu ara dönem finansal raporlar için (sırasıyla konsolide olmayan ve konsolide) 30 ve 40 gün olarak değiştirilmiş ve ara dönemin bağımsız denetime tabi olması halinde 15 gün ilave edilmiştir.

- Geçici asimetrik bilgi oluşumunu önlemek amacıyla sermaye piyasası araçları bir borsada ve/veya teşkilatlanmış diğer pazar yerlerinde işlem gören işletmelerin finansal raporlarının, son seans sonrası kamuya açıklanması zorunluluğu getirilmiştir.
- Finansal raporların kamuya açıklanmasına ilişkin olarak belirlenen sürelerle uyulmak kaydıyla, finansal tabloların, yönetim kurulu faaliyet raporundan önce kamuya açıklanmasına izin verilmektedir. Bu takdirde hem finansal tablolar hem de yönetim kurulu faaliyet raporu için ayrı ayrı yönetim kurulu kararı alınması ve sorumluluk beyanı düzenlenmesi gerekmektedir.
- TTK'da (Mülga 524 üncü Madde) finansal tabloların Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde (TTSG) yayınlanması yükümlülüğünden vazgeçilmiş olmasından dolayı, finansal tablolar TTSG'de yayımlanmayacaktır.
- Daha önce ana ortaklığı yurtdışında yerleşik bağlı ortaklık, iş ortaklığı veya iştirak niteliğinde bulunan işletmelerin finansal raporlarının, ana ortaklığı ile aynı anda veya daha önce kamuya açıklama yükümlülüğü, ana ortaklığı, ortak girişimcisi veya yatırımcı şirketi yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik bulunan tüm bağlı ortaklık, iş ortaklığı veya iştirak niteliğinde bulunan işletmeleri kapsayacak şekilde genişletilmiştir
- Finansal raporlara ilişkin muafiyetler yeniden düzenlenerek, tek madde altında toplanmıştır.

Bu kapsamda,

- a) İşlem sıraları 30 iş gününden fazla süre ile durdurulan işletmeler, borsa kotundan sürekli olarak çıkarılan işletmeler, faaliyetleri geçici olarak durdurulan sermaye piyasası kurumları, tasfiye halinde bulunan işletmeler ile halka arz edilmeksizin pay dışında sermaye piyasası aracı ihraç eden işletmeler ara dönem finansal rapor düzenleme yükümlülüğünden,
 - b) Payları Gelişen İşletmeler Piyasası Listesinde yer alan işletmeler ile payları Serbest İşlem Platformu'nda işlem gören işletmeler, 3 ve 9 aylık ara dönem finansal rapor düzenleme yükümlülüğünden,
 - c) Payları Gelişen İşletmeler Piyasası Listesinde yer alan işletmeler, payları Serbest İşlem Platformunda işlem gören işletmeler, varlık kiralama şirketleri ve sermaye piyasası araçları bir borsada ve/veya diğer teşkilatlanmış pazar yerlerinde işlem görmeyen yatırım kuruluşları, ara dönem faaliyet raporu düzenleme yükümlülüğünden muaf tutulmuşlardır.
- Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı'nda yer alan limitlerin altında kalan borsa dışı halka açık şirketler, iki yıl içerisinde paylarının borsada işlem görmesi için başvuru yapana kadar geçen sürede, bu Tebliğ hükümlerine tabi olmayacaklardır. Bu şirketler isteğe bağlı olarak bu Tebliğ hükümlerine uygun finansal rapor düzenleyebilirler.

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

Tebliğ değişikliği ile özetle;

- Kanun kapsamında bağımsız denetime tabi işletmeler ile ara dönem finansal raporları sınırlı bağımsız denetime tabi olacak işletmeler belirlenmiştir.
- Gelişen İşletmeler Piyasası Listesi'nde yer alan işletmelerin, altı aylık ara dönem finansal raporlarını sınırlı bağımsız denetimden geçirme yükümlülüğüne ilişkin muafiyet korunurken, payları Serbest İşlem Platformu'nda işlem gören işletmelerin altı aylık ara dönem finansal raporlarına ilişkin sınırlı bağımsız denetim yükümlülüğünden de muafiyet getirilmiştir.
- Sermaye piyasasında bağımsız denetim faaliyetinde bulunmak isteyen bağımsız denetim kuruluşları ve bağımsız denetçiler için, öncelikle KGK tarafından yetkilendirilmiş olma şartı getirilmiştir.
- Bağımsız denetçilerin, Kanun'a tabi ortaklık ve sermaye piyasası kurumlarının bağımsız denetim çalışmalarında görev alabilmeleri için, KGK tarafından yetkilendirildikleri tarihi takiben her yıl en az bir olmak üzere, iki yılda en az iki adet Kanun kapsamında olmayan ortaklığın bağımsız denetim çalışmasında fiilen yer almış veya sermaye piyasasında bağımsız denetim yapmaya yetkili kuruluşlarda denetçi yardımcısı olarak fiilen iki yıl çalışmış olmaları şartı getirilmiştir.
- Bağımsız denetimin kalitesinin artırılmasını teminen, bağımsız denetim kuruluşlarının bünyelerinde en az bir sorumlu ortak baş denetçi nezaretinde çalışacak bir kalite kontrol komitesi kurulması ve bu komite tarafından Kurula periyodik raporlama yapılması zorunluluğu getirilmiştir.
- Payları borsada işlem gören şirketlerin denetim komitelerine seçilecek üyelerin nitelikleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumlu hale getirilmiştir.
- Bağımsız denetim kuruluşlarının seçimi ve bir bağımsız denetim kuruluşunun müşteriye vereceği denetim hizmetinin azami süresi ve kısıtlamaları hususlarında, 6102 sayılı TTK ve KGK düzenlemeleri ile uyumlu düzenlemeler yapılmıştır.
- Bağımsız denetim kuruluşlarının, KGK düzenlemeleri uyarınca yaptırmakla yükümlü oldukları mesleki sorumluluk sigortasının asgari tutarının, 200.000.- TL'den az olmamak üzere bir önceki faaliyet döneminde bağımsız denetim faaliyetinden elde edilen gelirin iki katından az olmayacak şekilde belirlenmesine ilişkin düzenleme yapılmıştır.
- Bağımsız denetim kuruluşları için Tebliğ ile getirilen yeniliklere uyum sağlamak için 31.12.2013 tarihine kadar, bağımsız denetçilere ise KGK düzenlemesi çerçevesinde 31.12.2014 tarihine kadar süre verilmiş; ayrıca belirli şartları haiz bağımsız denetçilerin kazanılmış haklarının korunmasını teminen düzenleme yapılmıştır.

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

Yeni düzenleme ile;

- Gayrimenkul sertifikaları halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle ihraç edilebilecektir. Her iki durumda da gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmeleri zorunludur. Konut veya ticari alan teslimini tercih etmeyen (tali edimi seçen) yatırımcılara asgari olarak gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin ödenmesi yükümlülüğü getirilmiştir.
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İller Bankası Anonim Şirketi ve bunların bağlı ortaklıklarınca ihraç edilecek veya bunlara ait arsalar üzerinde gerçekleştirilecek gayrimenkul projelerinin finansmanı için yükleniciler tarafından yapılacak ihraçlarda banka garantisi zorunluluğu kaldırılmıştır.
- İhraççılara arsa sahibi olma şartı getirilmiştir.
- Gayrimenkul sertifikaları halka arzlarında (ikinci madde de belirtilenler hariç) asli ve tali edimlerin yerine getirilmesi için banka garantisi zorunluluğu getirilmiştir. Banka garantisinin kapsamı, itfa bedeli olarak adlandırılan proje bitiş tarihindeki ortalama alan birimi satış fiyatının yatırımcılara ödenmesini içermektedir. Ancak bu bedel her durumda gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin altında olmayacaktır.
- Gayrimenkul sertifikaları ihracından elde edilen fonlar inşaat ilerleme raporlarında belirtilen projenin tamamlanma oranına göre ihraççıya aktarılacaktır.
- Gayrimenkul sertifikaları, projenin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsilen ihraç edilebilecektir. Bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden gayrimenkul sertifikası ihraçlarında asli edimin yerine getirilmesi sırasında yatırımcılardan talep edilebilecek şerefiyenin ihraç aşamasında belirlenmesi gerektiği Tebliğ’de hüküm altına alınmıştır.
- Tebliğ ile Gayrimenkul Sertifikalarının Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:III, No:19) yürürlükten kaldırılmıştır.

Seri VI No:103.1 sayılı “Yöneticilerin Net Alım Satım Kazançlarını İhraççılara Ödemeleri Hakkında Tebliği” ise 12.12.2013 tarih ve 28849 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Tebliğ düzenlemesi ile;

- Tebliğ’in “Elde edilen net kazançların ihraççıya ödenmesi” başlıklı 5-(1) maddesinde, İhraççının finansal veya faaliyet politikalarını, kararlarını veya hedeflerini doğrudan veya dolaylı olarak belirleme veya kontrol etme gücüne sahip ortaklar ile ihraççıların yönetim kurulu üyelerinin, komite üyelerinin, her ne unvanda istihdam edilirse edilsin ortaklıkta idari sorumluluğu bulunan ya da ihraççıyı nüfuzu altında bulunduran kişilerin herhangi bir altı aylık dönem içerisinde ilgili sermaye piyasası araçlarında gerçekleştirdikleri alım, satım işlemlerinden kazanç elde etmeleri durumunda, elde ettikleri net kazançları elde edilmesinden itibaren 30 gün içerisinde ihraççılara ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca Tebliğ’in 5-(2) maddesine 6 aydan daha kısa süreli işlemler sonucunda el ettikleri net kazançları 30 gün içerisinde ihraççılara iade etmeyenler hakkında elde ettikleri menfaatin iki katı tutarında idari para cezası uygulanacağı hükmü yer almaktadır.

- Tebliğ'in "Kazanç ödemesine ilişkin istisnalar" başlıklı 6 ncı maddesinde, kazanç ödemelerine ilişkin istisnalara yer verilmiştir.

Buna göre;

- a) Bedelli sermaye artırımına katılmak amacıyla satılan paylardan elde edilen kazançlar,
- b) Kurul düzenlemelerine göre uygulanan, çalışanlara pay edindirme programları ve ihraççı veya bağlı ortaklığın çalışanlarına yönelik pay tahsis edilmesi sonucunda elde edilen kazançlar,
- c) Veraset yoluyla iktisap edilen sermaye piyasası araçlarından elde edilen kazançlar,
- d) İktisap edilen sermaye piyasası araçlarının altı ay boyunca devir ve satışa konu edilmeksizin elde tutulmasından sağlanan temettü gelirleri ile tahvil kupon ödemeleri istisna kapsamında değerlendirilmiştir.

Tebliğ'in "Yürürlük öncesi iktisap edilen sermaye piyasası araçları" başlıklı geçici maddesinde, Tebliğ'in yürürlüğe girdiği tarihten önce iktisap edilmiş sermaye piyasası araçlarından elde edilen kazançlar istisna kapsamında değerlendirilmiştir.

3. Ekonomik Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

2013 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüyen ABD ekonomisinin, 2013 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 4,1 oranında büyüme kaydettiği görüldü. FED'in gevşek para politikası ve hükümetin düşük oranlı vergi uygulaması neticesinde gayrimenkul, emlak ve emek piyasalarında kısmi toparlanmalar yaşanırken, likidite kısıtına gidileceğine dair belirsiz açıklamalar gerek ABD gerekse diğer dünya piyasalarında yılın ikinci yarısı içinde volatilitesi yüksek hareketlere sebep oldu. ABD'nin Ağustos ayı içerisinde yapılan açıklamalarının aksine Eylül ayında gevşek para politikasına devam kararı alması ve hükümetin kapanması ihtimali ile bütçe harcamalarına yönelik haberler özellikle Türkiye dahil gelişmekte olan dünya sermaye piyasalarında olumlu karşılandı. FED'in Aralık ayında aylık 10 milyar dolar azaltım kararını açıklaması ise gelişmekte olan ülke piyasalarınca olumsuz karşılanırken, politikadaki belirsizliğin netleşmesi genel olarak piyasaları rahatlattı.

IMF'nin 2013 Ekim tarihli Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre; ABD'nin tahmini büyüme oranları, revize edilerek, 2013 yılı için yüzde 1,6; 2014 yılı içinse yüzde 2,6 olarak açıklanmıştı. Dünya Bankası'nın Ocak 2014 tarihli Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda ise bu oranlar, 2013 için yüzde 1,8'e, 2014 için ise yüzde 2,8 oranına revize edildi.

Euro Bölgesi ise, 2013 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 0,3 oranında büyürken, 2013 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyüme kaydetti. 2013 yılında, Euro bölgesinin yavaş da olsa resesyondan çıktığı görülürken, IMF, Ekim tarihli raporunda, Euro Bölgesi'nin bu yıl yüzde 0,4 daralacağı tahmininde bulunmuştu. 2014 yılı içinse yüzde 1 oranında büyüme tahmini açıklamıştı. Dünya Bankası ise, Ocak 2014 tarihli Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda, iki yılın ardından Euro Bölgesi için büyüme tahmininde bulundu. Buna göre, Euro Bölgesi, 2014'te yüzde 1,1 büyümeyle başlayacağı yolculuğuna, 2015'te yüzde 1,5'lik büyümeyle devam edecek. Bunun yanında raporda, bölge için birtakım tehlikelerin devam ettiğine, bazı ülkelerde hala kişi başına düşen gelirden azalma yaşandığına dikkat çekildi.

Dünya Bankası Raporu'nda ayrıca geçen yıl yüzde 2,4 olarak gerçekleşen küresel büyümenin, 2014 yılında yüzde 3,2 olarak gerçekleşeceği tahmin edilirken, 2015 ve 2016 yılı büyüme rakamlarının ise sırasıyla yüzde 3,4 ve yüzde 3,5 civarında sabitlenmesinin beklendiği kaydedildi.

Türkiye Ekonomisi

2013 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, üçüncü çeyrek itibarıyla yüzde 4,4 oranında büyüme kaydetti. Toplam ekonomi içinde inşaat ve mali aracı kuruluşlardaki büyüme dikkat çekti. İnşaat 3. çeyrek itibarıyla yüzde 8,7, mali aracı kuruluşlarda ise yüzde 11 oranında büyüme yaşandı.

IMF'in Ekim tarihli Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Türkiye'nin 2013 yılı büyüme beklentisi yüzde 3,4'den yüzde 3,8'e revize edilmiş, gelecek yıl ise yüzde 3,5 büyüme tahmini açıklanmıştı. Dünya Bankası'nın Ocak 2014 tarihli Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda ise 2013'te yaklaşık yüzde 3,6 büyüyeceği tahmin edilen Türkiye ekonomisinin, 2014'te yüzde 4,5 ve 2015'te de yüzde 4,7'lik bir büyüme seyri içinde olacağı kaydedildi.

2013 yılı Ekim dönemi itibarıyla Türkiye genelinde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 202 bin kişi artarak 2 milyon 743 bin kişiye yükseldi. İşsizlik oranı ise 0,6 puanlık artış ile yüzde 9,7 seviyesinde gerçekleşti.

İstihdam Göstergeleri	2013 Ekim	2012 Ekim
İşsiz Sayısı	2.743.000	2.541.000
İşsizlik Oranı	%9,7	%9,1

2013 yılı Aralık ayında TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında yüzde 7,40 oranında artış gerçekleşti. ÜFE ise Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında yüzde 6,97 oranına yükseldi.

Enflasyon Göstergeleri (Yıllık)	2013 Aralık	2012 Aralık
TÜFE	%7,40	%6,16
ÜFE	%6,97	%2,45

Kasım ayında dış ticaret açığı yüzde 0,6 azalarak 7.195 milyon dolardan 7.151 milyon dolara indi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2012 Kasım ayında yüzde 65,7 iken, 2013 Kasım ayında yüzde 66,6'ya yükseldi.

2013 Aralık ayı itibarıyla ekonomide yurtiçi toplam kredi büyüklüğü ise 1.064.711 milyon TL'ye ulaştı.

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektöründe büyüme 2013 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 7,6 oranında iken, yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 8,7 oranına yükseldi. Mevcut büyüme oranları ile birlikte sektör, ekonominin öncü sektörleri arasındaki yerini korudu.

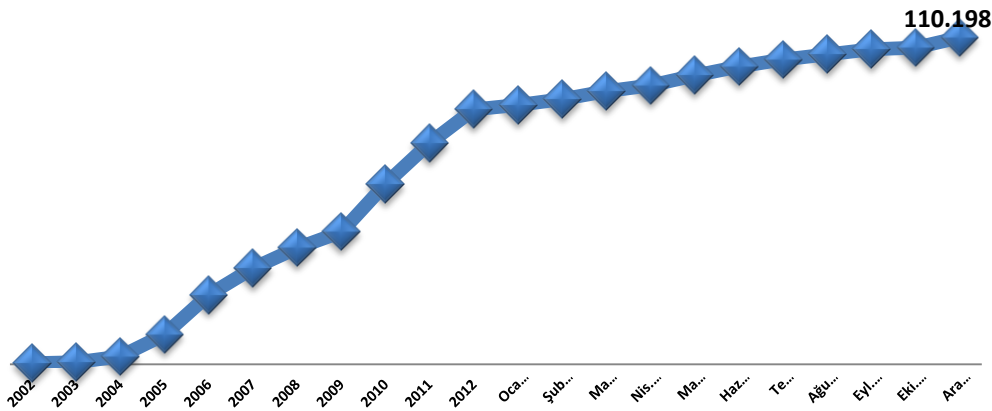
İnşaat Ciro Endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla yüzde 16,4, İnşaat Üretim Endeksi ise yüzde 8,2 oranında artış gösterdi.

2013 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 9,3 oranında arttı. Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü 120 milyon m² iken; bunun 69 milyon m²'si (yüzde 58,3) konut, 30 milyon m²'si (yüzde 25,5) konut dışı ve 19 milyon m²'si (yüzde 16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2013 Aralık ayında konut kredisi faiz oranı ise ortalama yüzde 1,07 olarak gerçekleşti.

Konut Kredileri 2013 Aralık sonu itibarıyla, 110.198 milyon TL seviyesine ulaştı ve toplam krediler içindeki payı yüzde 10,35 seviyesine yükseldi.

KONUT KREDİSİ SEYRİ (milyar TL)



Konut satışlarına bakıldığında ise 2013 dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde 282.835 adet konut satış sonucu el değiştirdi. Konut satışlarında İstanbul 58.318 konut satışı ile en yüksek paya (yüzde 20,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 31.785 konut satışı (yüzde 11,2) ile Ankara, 17.316 konut satışı (yüzde 6,1) ile İzmir izledi. Aynı çeyrekte, en az satış ise 45 konut ile Ardahan'da gerçekleşti.

Türkiye Konut Fiyat Endeksi 2013 Ekim itibarıyla 143,25 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2012 yılı Ekim ayında 1.140,21 TL/m² iken 2013 yılı Ekim ayında 1.281,19 TL/m² olarak yansıdı.

Birim fiyatlar ise, 2013 yılı Ekim ayında, İstanbul'da 2.080,07 TL/m², Ankara'da 1.168,18 TL/m², İzmir'de ise 1.420,32 TL/m² olarak gerçekleşti.

2013 yılı içerisinde konut ve konut dışı yapılarda seyreden talep artışı ile hızlanan inşaat sektöründeki büyüme, aynı zamanda ekonomideki büyümeye duyarlı olan GYO sektörünü de olumlu etkiledi. Özellikle orta ve yüksek gelir gruplarına yönelik konut projelerine talebin artması sektörün büyüme hızına önemli katkı sağladı.

III- 1 OCAK 2013 – 31 ARALIK 2013 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

1. Portföye İlişkin Çalışmalar

Yönetim Kurulumuzun 18 Şubat 2013 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar kapsamında tapuda Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 1452 Ada, 110 Parsel'de kayıtlı olan 326,81 m² büyüklüğündeki Odunpazarı Belediye'sine ait arsa, Belediye Takdir Komisyonu'nun belirlemiş olduğu 655.000.- TL+KDV bedel üzerinden satın alınmış ve tapu devir işlemleri 22 Mart 2013 tarihinde tamamlanarak arsanın tamamının mülkiyeti Şirketimize intikal etmiştir.

22 Nisan 2013 tarihi itibarıyla de Şirketimizin Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi'nde geliştireceği konut+ticari projenin inşaat ruhsatı alınmıştır. Eskişehir ilinin gelişen bölgesi Odunpazarı'nda, 9.811,01 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde gerçekleştirilecek olan projede; ticari fonksiyonlu ünitelerin toplamı 2.247,12 m² olmak üzere toplam 27.318 m² kapalı kullanım alanı inşa edilecektir. 19 katlı bir konut bloğunun yanı sıra 8 katlı konut ve ticari ünitelerden oluşan bir adet yatay blok ve 1 adet AVM bloğu yer alan projede, sosyal donatı alanları ile bir çekim merkezi yaratılması hedeflenmektedir. 11 Ekim 2013 tarihi itibarıyla proje için "ana yüklenici şirket" seçim süreci tamamlanmıştır. Söz konusu projede Yönetim Kurulumuzca, ihaleye en düşük ve en uygun teklifi veren Ilgazlar İnşaat Tic. San. A.Ş. ile çalışma kararı alınmış olup, konuya ilişkin "Ana Yüklenici İşleri Sözleşmesi" tarafları temsile yetkili kişilerce imzalanmıştır. 22 Kasım 2013 tarihinde ise projenin lansmanı yapılmış ve satışlarına başlanmıştır.

Dönem içerisinde, İstanbul Finans Merkezi alanında bulunan Şirketimiz arsası üzerinde geliştirilmesi planlanan 46 ve 34 katlı iki kule ve 8 katlı 3 binayı kapsayan proje ile ilgili mimari tasarım firması ve proje yönetim firması seçimleri tamamlanmıştır. Projede mimari tasarım firması olarak SEYAŞ Sey Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş. ile çalışma kararı alınmıştır. Yüksek binalar üzerinde global uzmanlığa sahip AECOM Ltd. Yabancı Tasarımcı ve Sözleşme Garantörü sıfatıyla projede yer alacaktır. Konuya ilişkin "Tasarım Hizmetleri Sözleşmesi " 24 Nisan 2013 tarihinde tarafları temsile yetkili kişilerce imzalanmıştır. Proje yönetim firması olarak da Proje Yönetim A.Ş. ile hizmet sözleşmesini 5 Ağustos 2013 tarihinde imzalayan şirketimiz proje ile ilgili çalışmalarına hız vermiştir.

Şirketimiz, portföyde yer alan Şekerpınar Operasyon Merkezi Projesi inşaat işleri için K Yapı Gayrimenkul İnş. Dış Tic. A.Ş. ile 16 Mayıs 2013 tarihinde sözleşme imzalanmasına karar vermiş ve 29 Ağustos 2013 tarihinde de 15.652 m² lik arsası üzerinde yapılması planlanan projenin 1.kısımı için inşaat ruhsatı alınmıştır. İlgili proje 2 kısım dahilinde inşa edilecek olup, inşaat ruhsatı alınan 1. kısma yapılacak inşaat büyüklüğü 9.131 m² olacaktır.

Şirketimiz dönem içerisinde, portföyünde bulunan ve Ocak ayında ilk yapı ruhsatı alınan Levent arsası üzerinde geliştirilen "Dedeman Park Levent" otel projemiz ile ilgili olarak "ana yüklenici şirket" seçim süreci de tamamlanmıştır. Söz konusu projede Yönetim Kurulumuzca Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret Limited Şirketi ile çalışma kararı alınmış olup, konuya ilişkin "Ana Yüklenici İşleri Sözleşmesi" 14 Ağustos 2013 tarihinde tarafları temsile yetkili kişilerce imzalanmıştır. Projede İmar Yönetmeliği'nde yapılan değişikliğe göre alınan Tadilat Ruhsatı da 26 Kasım 2013 tarihinde ilgili makamlarca onaylanmıştır.

Şirketimizin 31 Mayıs 2013 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.

Şirketimiz portföyünde yer alan ve İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 57 Ada, 14 Parsel' de kayıtlı olan "Salıpazarı" binamızın kiralanabilir alan olarak belirlenen 1.,2.,3.,4.,5. ve 8. katları, 5 yıllık süre için Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne, 18 Kasım 2013 tarihinde imzalanan sözleşme ile kiraya verilmiştir. Sözleşme 1 Ekim 2013 tarihi itibarıyla başlayacak şekilde yürürlüğe alınmış olup, kiraya verilen gayrimenkulümüzden aylık 149.000 TL + KDV gelir elde edilecektir. Yeni dönem kira bedelleri her yıl Ekim ayında yayınlanan Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ve Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranlarının aritmetik ortalaması baz alınarak belirlenecektir.

Şirketimizin İzmir Karşıyaka Binası 28 Kasım 2013 tarihinde yapılan ihale sonucunda, 18.000.000. -TL+KDV bedel ile satılmıştır. Satış işlemleri 3 Aralık 2013 tarihinde tamamlanmış olup, Şirketimiz, bu satışla, gayrimenkulün UFRS'ye göre tutulan kayıtlarında yer alan 8.425.000.- TL maliyet değerine göre yaklaşık 9 milyon TL tutarında satış karı kaydetmiştir.

2. Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Yönetim Kurulumuzun 15 Mart 2013 tarihinde yapılan toplantısında alınan karar doğrultusunda 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 10 Nisan 2013 tarihinde şirket genel merkezinde yapılmıştır.

İlgili Genel Kurul gündeminde Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.03.2013 tarih ve 2866 sayılı yazısı ve T.C Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 26.03.2012 tarih ve 2206 sayılı yazısı ile gerekli izinleri alınan Şirket Ana Sözleşmesinin 3, 7, 8, 13, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ve 35'inci maddelerinin değiştirilmesine, 21, 22, 34 ve 35'inci maddeleri ile Geçici 1, 2, 3'üncü maddelerin iptal edilmesine ilişkin tadil taslağı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.06.2013 tarih ve 21/674 sayılı kararı ile onaylanan Şirketimizin "1.500.0000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere çıkarılmış sermayesinin, tamamı 2012 yılı karından karşılanmak suretiyle 662.500.000.- TL'den 673.638.704.- TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 11.138.704.- TL nominal değerli paylara ilişkin bedelsiz sermaye artırımı kararı onaylanmıştır.

Dönem içerisinde de yeni sermaye İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 17.07.2013 tarihinde tescil edilmiştir.

3. İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler

İlişkili Taraflardan Alacak ve Borçlar

TL	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bankalar – vadesiz mevduat		
Halkbank	6,265	34,701
Bankalar – vadeli mevduat		
Halkbank	70,839,906	6,382,257
Bankalar – Diğer hazır değerler		
Halkbank	67,960	60,510
Banka Bonosu – Finansal Yatırımlar		
Halkbank	67,321,529	--
Toplam	138,235,660	6,477,468
Peşin ödenmiş giderler		
T.Halk Bankası Spor Kulübü	289,835	290,411
Halk Sigorta AŞ	119,053	106,385
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	2,729	1.899
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	--	412,500
Diğer dönen varlıklar		
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	359	--
Toplam	546,366	811,195
Finansal borçlanmalar		
Halkbank –kısa vadeli	3,325,159	21,081,080
Halkbank –uzun vadeli	15,212,501	73,121,272
Toplam	18,537,660	94,202,352
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Halk Sigorta AŞ	100,383	69,750
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	5,900	29,500
Halk Portföy Yönetimi AŞ	11,593	--
Toplam	117,876	99,250
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Halkbank	11,153,400	11,153,400
Toplam	11,153,400	11,153,400
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Halkbank	2,788,350	13,941,750
Toplam	2,788,350	13,941,750

İlişkili Taraflardan Gelir ve Giderler

TL	1 Ocak – 31 Aralık 2013	1 Ocak – 31 Aralık 2012
<i>Kira gelirleri</i>		
Halkbank	26,317,524	23,003,406
Halk Faktoring A.Ş.	640,086	234,000
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	178,318	186,602
Emekli Sandığı	85,374	78,957
Halk Sigorta AŞ	73,853	87,317
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	73,853	52,629
Toplam	27,369,008	23,642,911
<i>Faiz gelirleri</i>		
Halkbank Vadeli Mevduat Faizi	7,746,041	1,590,219
Halkbank finansal yatırım faiz gelirleri	1,271,025	--
Halk Yatırım	--	16,103
Toplam	9,017,136	1,606,322
<i>Faiz giderleri</i>		
Halkbank	(4,182,463)	(7,996,876)
Toplam	(4,182,463)	(7,996,876)
<i>Komisyon giderleri</i>		
Halk Portföy Yönetimi AŞ	(113,987)	(13,867)
Toplam	(113,987)	(13,867)
<i>Diğer giderler</i>		
T.Halk Bankası Spor Kulübü	(500,576)	(209,589)
Halk Sigorta AŞ	(148,716)	(96,722)
Halk Hayat ve Emeklilik AŞ	(13,156)	(35,865)
Halkbank	(17,205)	(364)
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	(32,500)	--
Toplam	(712,153)	(342,540)

Bağlılık Raporu

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

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 kapsamın da ilişkili taraflardan 2013 yılı içerisinde elde edilen kira gelirimiz 27.283.634.- TL'dir. 31 Aralık 2013 sonu itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarımızda 70.914.131.- TL tutarında nakit ve nakit benzeri ile 67.321.216.-TL tutarında Finansal Yatırımımız bulunmaktadır. Şirketimizin raporlama dönemi sonu itibarıyla, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 18.537.660.- TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Bu kapsamda Şirketimizin 2013 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 Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde; "Şirketimizin, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2013 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.

IV- FİNANSAL PERFORMANS

Gelir Tablosu Verileri (TL)	31.12.2013	31.12.2012
Satış Gelirleri	58.513.850	26.806.641
Satış Maliyetleri	(12.023.516)	(2.052.973)
Brüt Kar	46.490.334	24.753.668
Genel Yönetim Giderleri	(9.753.600)	(4.706.869)
Esas Faaliyet Geliri/(Gideri)	(1.041.466)	15.776
Faaliyet Karı	35.695.268	20.062.575
Finansal Giderler	(4.184.441)	(7.996.876)
Dönem Karı	31.510.827	12.065.699

Karlılık	31.12.2013	31.12.2012
Net Karlılık	% 59	% 45
Aktif Karlılığı	% 3,72	% 1,84
Özkaynak Karlılığı	% 4,32	% 2,35

Bilanço Verileri (TL)	31.12.2013	31.12.2012
Aktifler	890.131.894	679.034.048
Özkaynaklar	769.176.013	521.316.710
Finansal Borç	18.537.660	94.202.352

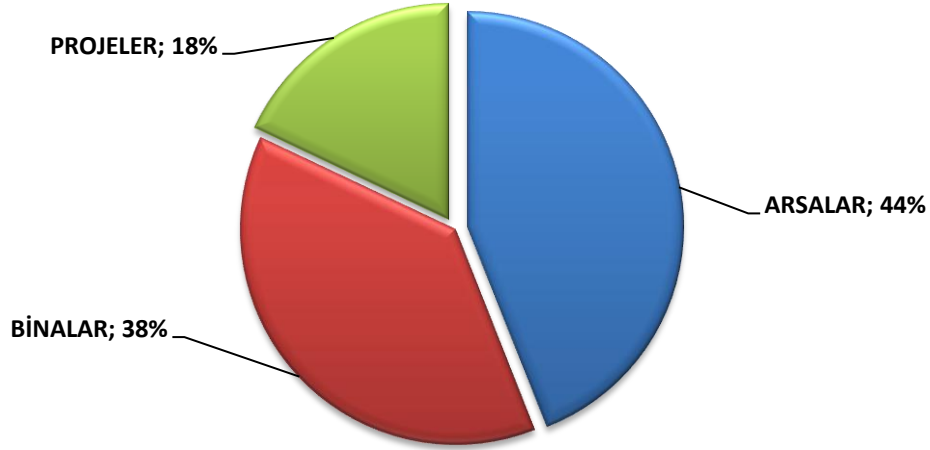
Temel Rasyolar	31.12.2013	31.12.2012
Finansal Borç / Özkaynaklar	% 2,40	% 18,00
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	% 86,40	% 76,70

V- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
1. Gayrimenkul Tablosu (31.12.2013 İtibariyle)

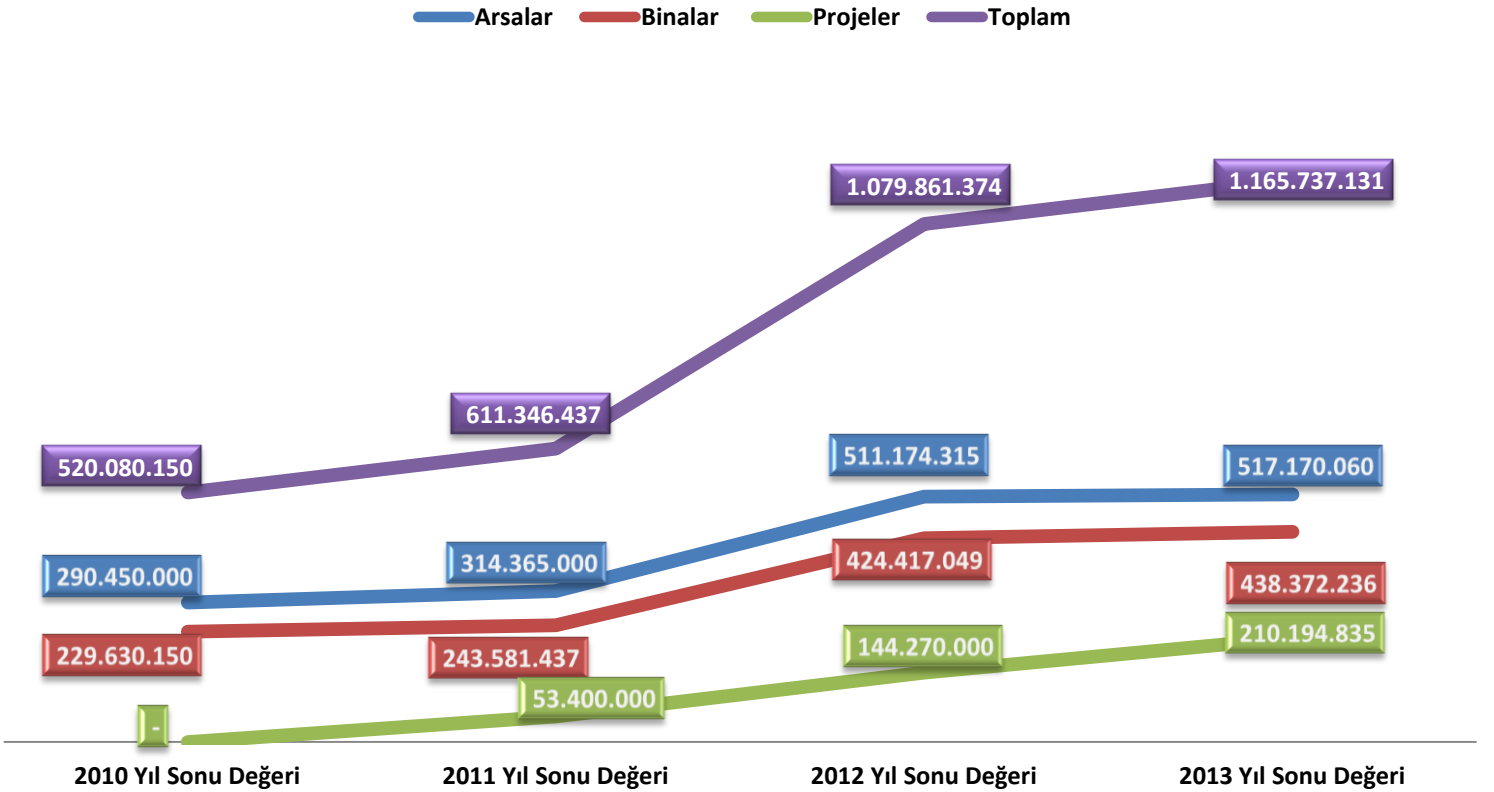
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Alış Tarihi	2013 Yılsonu Maliyet Değeri (TL)	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	2013 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri (TL)
ARSALAR				
İstanbul Ataşehir Arsası	28.10.2010	239.427.053	25.12.13	517.170.060
Toplam				517.170.060
PROJELER				
Eskişehir Konut Projesi*	24.01.2012	13.203.845	25.11.13	44.364.815
Kocaeli Veri Merkezi Projesi	11.09.2012	12.331.697	10.10.13	14.869.400
Referans Bakırköy Projesi*	09.09.2011	31.765.625	06.11.13	90.500.000
Levent Otel Projesi	28.10.2010	38.045.288	25.12.13	60.460.620
Toplam				210.194.835
BİNALAR				
İstanbul, Ataşehir Finans Plaza	29.12.2011	126.548.795	23.12.13	166.230.000
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	22.000.000	01.10.13	39.530.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	23.500.000	23.12.13	26.600.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	9.023.500	23.12.13	17.820.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	12.475.237	25.12.13	16.497.936
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	12.000.000	23.12.13	17.000.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	13.400.000	23.12.13	16.845.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	11.893.840	23.12.13	14.000.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	11.000.000	23.12.13	13.500.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	11.000.000	23.12.13	12.500.000
Ankara Yenışehir Binası	28.10.2010	9.541.729	25.12.13	12.673.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	10.290.000	01.10.13	12.000.000
Bursa Binası	28.10.2010	8.500.000	23.12.13	9.510.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	5.061.500	23.12.13	9.500.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	6.681.356	25.12.13	8.778.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	6.380.000	23.12.13	8.380.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	6.519.193	25.12.13	8.215.000
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	5.960.000	25.12.13	7.593.300
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	5.684.746	25.12.13	7.400.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	6.300.000	25.12.13	6.880.000
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	5.000.000	23.12.13	6.920.000
Toplam				438.372.236
TOPLAM GAYRİMENKUL DEĞERİ				1.165.737.131

- Eskişehir ve Bakırköy projeleri stoklar hesabında takip edilmektedir.

Gayrimenkul Dağılımı



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	KİRA SÜRESİ	12 Aylık Kira Toplam Kira Bedeli (TL)
İstanbul Ataşehir Finans Plaza İstanbul Salıpazarı Binası	Halk Bankası	Genel Müdürlük	01.04.2012-31.03.2016	11.153.400
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	1.440.624
İstanbul Karaköy Binası	Eco Trade Bank	Genel Müdürlük	01.12.2010-30.11.2015	
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	1.765.522
İstanbul Bakırköy Binası	Halk Faktoring	Genel Müdürlük	01.06.2012-31.05.2017	
	Halk Faktoring	Genel Müdürlük	01.11.2012-30.10.2013	
Ankara Kızılay Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	1.055.097
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	1.138.660
İstanbul Beyoğlu Binası	Halk Yatırım Menkul Değerler		01.11.2012-01.11.2013	
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	1.140.009
İzmir, Konak Binası 1	Hazine Müsteşarlığı		01.12.2012-30.11.2013	
	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	1.069.165
İstanbul Beşiktaş Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	985.723
	Emekli Sandığı Vakfı		01.11.2012-31.10.2013	
İstanbul Etiler Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	844.077
İstanbul Şişli Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	844.077
Ankara Başkent Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	907.428
	Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Turizm Ltd Şti	Otel	01.05.2012-01.05.2017	
İzmir Konak Binası 2	Halk Bankası.	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	837.254
	Halk Yatırım Menkul Değerler		01.11.2012-01.11.2013	
İzmir Karşıyaka Binası	Halk Hayat ve Emeklilik		01.04.2012-31.03.2013	
	Halk Sigorta		01.11.2012-01.11.2013	
Bursa Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	560.060
İstanbul Ataköy Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	661.194
Ankara Bahçelievler Binası 1	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	604.922
İstanbul Fatih Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	576.786
Kocaeli Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	464.243
Sakarya Adapazarı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	703.398
Ankara Bahçelievler Binası 2	Koton Mağazacılık	Mağaza	01.11.2010-01.11.2015	634.409
İstanbul Caddebostan Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.12.2010-30.11.2020	537.088
İstanbul Nişantaşı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	492.378
İstanbul Levent Arsası	Bro Reklamcılık	Reklam Panosu	01.11.2010-01.11.2015	422.039
			01.06.2013-30.05.2015	116.666
Toplam				28.954.214

3- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

4- Para ve Sermaye Piyasası Araçları

TL	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bankalar-Vadesiz mevduat	6,465	34,701
Bankalar-Vadeli mevduat	70,839,906	6,382,257
Ters repo	1,255,000	--
Diğer hazır değerler(*)	67,960	60,510
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	72,169,331	6,477,468
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(266,808)	(806)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	71,902,523	6,476,662

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

	Maliyet	Defter değeri	Vade	Faiz oranı(%)
31 Aralık 2013				
<i>Kısa vadeli finansal yatırımlar</i>				
<i>Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar</i>				
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
Toplam	24,677,666	24,642,212		
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>				
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	--	--
Toplam	12,360,976	12,021,930		
<i>Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar</i>				
Banka bonosu	67,321,216	67,321,529	20 Haziran 2014	%9.58
Banka bonosu	200,000	202,340	2 Mayıs 2014	%8.34
Toplam	67,521,216	67,523,869		
Toplam kısa vadeli finansal yatırımlar	104,559,858	104,188,011		
Toplam finansal yatırımlar	104,559,858	104,188,011		

5- Planlanan ve Devam Eden Projeler

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ataşehir
Yüz Ölçümü	:	28.732 m ²
2013 Maliyet Bedeli	:	239,4 Milyon TL
2013 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 büyüklüğünde olup 440.444 metrekare toplam inşaat alanına sahiptir.

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 ve BDDK, SPK gibi kurumları tek bir merkezde toplayacaktır.

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

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

Dedeman Park Levent Otel Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli Levent
Yüz Ölçümü	:	2.791 m ²
2013 Maliyet Bedeli	:	38,0 Milyon TL
2013 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.

Ocak-Aralık 2013 dönemi içerisinde 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
2013 Maliyet Bedeli	:	31.7 Milyon TL
2013 Gerçeğe Uygun Değeri	:	90.5 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.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla projede toplam 117 milyon TL tutarında satış gerçekleşmiştir.

Eskişehir “Panorama Plus” Projesi

İli	:	Eskişehir
İlçesi	:	Odunpazarı
Yüz Ölçümü	:	9.811 m ²
2013 Maliyet Bedeli	:	13,2 Milyon TL
2013 Gerçeğe Uygun Değeri	:	2013 / 44.3 Milyon TL

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

19 katlı bir konut bloğunun yanı sıra 8 katlı konut ve ticari ünitelerden oluşan bir adet yatay blok ve 1 adet AVM bloğu yer alan projede, sosyal donatı alanları ile bir çekim merkezi yaratılması hedeflenmektedir.

Dönem içerisinde inşaat ruhsatı alınan ve ana yüklenici firma seçimi tamamlanan projemizin 22 Kasım tarihinde lansmanı yapılmış ve daire satışlarına başlanmıştır.

Kocaeli Şekerpınar Projesi



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
Yüz Ölçümü	:	15.652 m ²
2013 Maliyet Bedeli	:	12,3 Milyon TL
2013 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 inşa edilecek olan 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 planlanmaktadır.

Dönem içerisinde inşaat ihalesi süreci tamamlanan projenin, 9.131 m² büyüklüğünde inşa edilecek olan 1. kısmı için inşaat ruhsatı alınmış, temel atımı yapılmıştır.

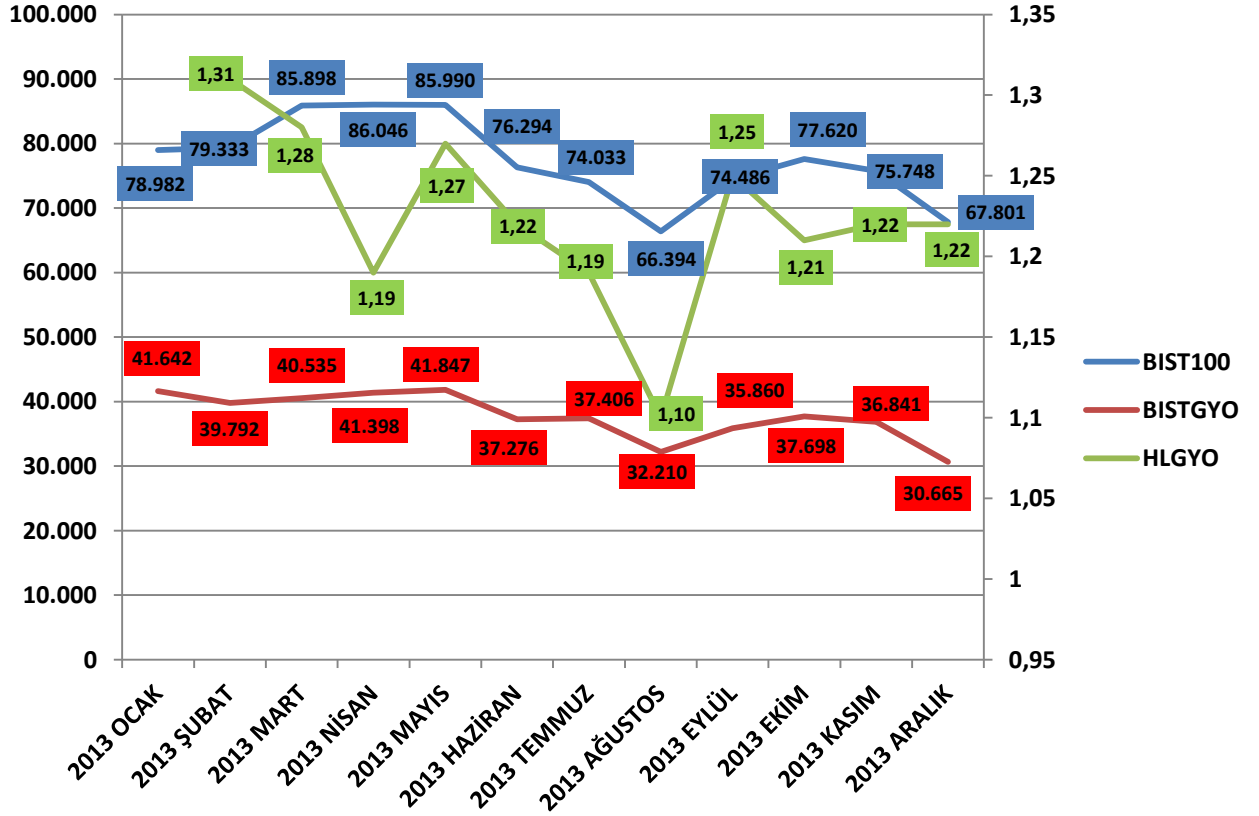
6. Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	176,357,342	6,630,802
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	660,714,993	643,766,003
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		53,059,559	28,637,243
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	890,131,894	679,034,048
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	18,537,660	94,202,352
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	769,176,013	520,472,644
	Diğer Kaynaklar		102,418,221	64,359,052
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	890,131,894	679,034,048
	Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (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)	70,846,371	6,477,468
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	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 ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%74.23	%94.92
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%19.81	%0.98
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	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	%2.41	%18.10
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (*)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%7.96	%0.96

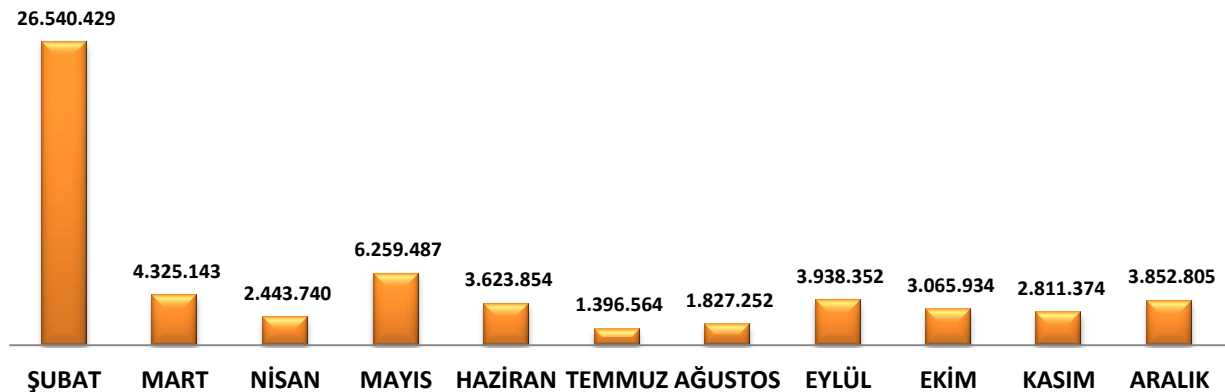
VI- HİSSE PERFORMANSI

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 Şubat-Aralık 2013 11 aylık dönemi içerisindeki aylık ortalama işlem hacmi ise 76.682.537 TL olarak gerçekleşirken en yüksek işlem hacmi 143.968.206 TL ile Mayıs ayında gerçekleşmiştir.

HLGYO Günlük Ortalama İşlem Hacmi (TL)



VII- RISK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

➤ 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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 931.850.-TL'dir (31 Aralık 2012: 502.271.-TL).

➤ Şirket Üst Yönetiminde Meydana Gelen Değişiklik

Şirketimiz Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı Sayın Bilge Kağan Ceylan dönem içerisinde 30.10.2013 tarihi itibarıyla istifaen görevinden ayrılmıştır.

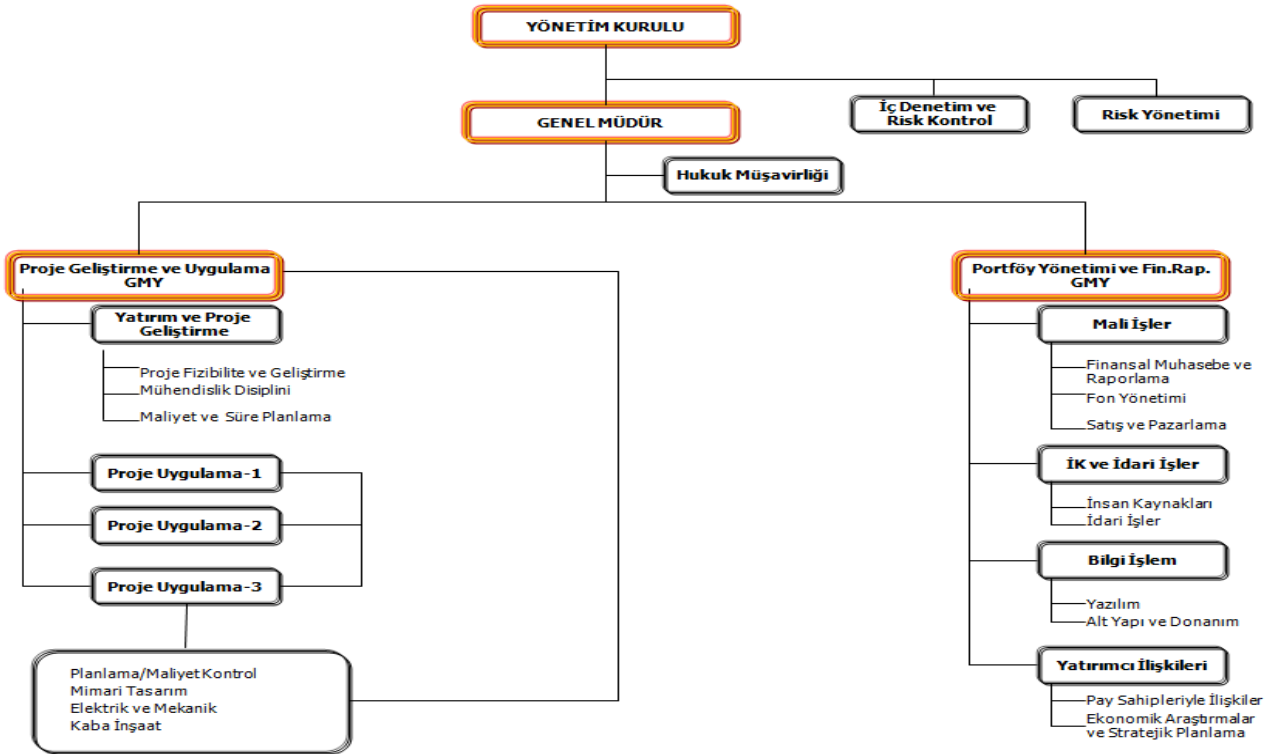
➤ Çalışanların Hakları

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

➤ İnsan Kaynakları ve Organizasyon

Halk GYO faaliyetlerini 7 ayrı müdürlük ve Hukuk Müşavirliği'nden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 31.12.2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 33'tür. (31.12.2012: 22)

Şirketimizin organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir:



➤ **Yardım ve Bağışlar**

Dönem içerisinde yapılmış yardım ve bağış bulunmamaktadır.

➤ **Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri**

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

➤ **Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu**

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

X- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Yönetim Kurulumuzun 20.01.2014 tarih ve 69 sayılı kararına istinaden, 2014 yılına ilişkin hesap dönemini kapsamak üzere Şirketimizin finansal raporlarının denetlenmesi için Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçilmesine ve bu seçimin Genel Kurul'un onayına sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 20.01.2014 tarih ve 70 sayılı kararı ile, Seri III No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi 2. fıkrası gereğince, 2014 hesap dönemi için gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlemesini yapacak firmaların; Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine, 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirketimiz, 20.01.2014 tarihi itibarıyla “reklam, tanıtım ve pazarlama çalışmalarına yönelik uygulamalar, basın-dergi ilanı, grafik, afiş, broşür” işlerinde hizmet almak üzere, Happy People Project (Atölye Reklam Hizmetleri A.Ş.) reklam şirketi ile anlaşma imzalanmıştır.

Ek:1**2013 YILI****Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu****1- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı**

Şirketimiz, bütün yasal düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan “*Kurumsal Yönetim İlkeleri*”ni benimsemekte olup, yanı sıra yatırımcıların, ortakların ve firma ile ilgili olan bütün grupların çıkarlarına iyi hizmet verebilmek adına, iyileştirmeye açık alanların sürekli olarak tespitini yapmayı ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmeyi taahhüt eder.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ**2- Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü**

Şirketimiz, genel kurul ve sermaye artırımı işlemleri başta olmak üzere, pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetlerinin düzenli ve etkin bir biçimde yönetilmesini teminen, Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama Genel Müdür Yardımcılığı’na bağlı olarak faaliyet göstermek üzere, Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğünü kurmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü esas itibarıyla;

1. Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlama,
2. 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, ana sözleşme ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlama,
 - Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği 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.

Müdürlük, pay sahipleri ile şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıklar durumunda, konuyu değerlendirerek, Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunar.

2013 yılı boyunca, Müdürlük tarafından, bireysel yatırımcılardan telefon ve e-posta yolu ile gelen 75 adet soru yanıtlandı, 26 adet yatırım fonu ile yüz yüze yapılan yurtiçi ve yurtdışı toplantılara katılım gerçekleştirildi ve 20 adet aracı kurum ile de birebir toplantı yapıldı.

Müdürlüğün iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

İsim/Unvan : Uğur GÜNEY/Müdür
Lisans : İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
Telefon No : 216 600 10 25
E-posta : ugur.guney@halkgyo.com.tr

İsim/Unvan : Serpil YÖRÜK/Yönetmen
Lisans : İleri Düzey / Kurumsal Yönetim Derecelendirme / Türev Araçlar Lisansı
Telefon No : 216 600 10 33
E-posta : serpil.yoruk@halkgyo.com.tr

İsim/Unvan : M. Erhan ÇELEBİ/Uzman Yrd.
Telefon No : 0216 600 10 06
E-posta : mustafaerhan.celebi@halkgyo.com.tr

3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimizin www.halkgyo.com.tr adresindeki sitesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü bulunmakta olup, Şirketimiz hakkında pay sahiplerini ve kamuyu aydınlatıcı bilgiler bu bölümde güncel olarak Türkçe ve İngilizce dillerinde paydaşların bilgilerine sunulmaktadır. İlgili sitede Şirket'e ait tanıtım amaçlı kurumsal bilgiler, dönemsel olarak yayınlanan mali tablo ve faaliyet raporları, değerlendirme raporları, özel durum açıklamaları, önemli duyurular ve kurumsal yönetim yapısı ile ilgili bilgiler yer almaktadır.

Şirketimiz pay sahiplerinin bilgi edinme haklarının kullanımı için, internet sitesini aktif bir şekilde kullanmakta ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tüm mevzuat hükümleri doğrultusunda yasaların öngördüğü her türlü hususu gözetmektedir.

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 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 ana sözleşmede hüküm bulunmamaktadır. Bu konular ana 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.

Dönem içinde gerçekleştirilen Şirketimiz Olağan Genel Kurulu, SPK ve TTK'nın ilgili hükümleri gereğince elektronik ortamda da katılım sağlanacak şekilde yapılmış ve yüzde 72,02 oranında toplantı nisabı sağlanmıştır.

Özellik Arz Eden Kararlar

Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortakların bilgisine sunulması gerekmektedir.

A- Taraflar

1. Ortaklıkta sermayenin yüzde 10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
2. Ortaklıkta Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
3. Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
4. (1) ve (2) bentlerinde sayılanların yüzde 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
5. Ortaklığın iştirakleri,
6. Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,

B- Özellik arz eden kararlar

1. Ortaklık portföyüne varlık alınması, varlıkların satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
2. Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
3. Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
4. Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
5. Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

6. Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
7. Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
8. (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
9. Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek ve tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar
10. Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

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 673.638.704 toplam pay, 10.898.181 adet A Grubu ve 662.740.523 adet B Grubu paydan oluşmaktadır.

A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. 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 tarafında seçilir.

Şirket Ana 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.

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 kamuoyuna açıklanır. İlgili politikaya şirketin internet sitesinde ve faaliyet raporunda yer verilir. Şirketin karına katılım ve kar payı dağıtımına ilişkin imtiyaz söz konusu değildir. Şirket'in kâr dağıtımına ilişkin usul ve esaslar Ana Sözleşme'nin 30. maddesinde yer almaktadır. Dağıtılmasına karar verilen kar payı, mevzuatta öngörülen yasal süreler içinde pay sahiplerine dağıtılır.

2013 yılı içinde yapılan, 2012 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında, 2012 yılı dönem karı pay sahiplerine yüzde 1,68 oranında bedelsiz pay şeklinde dağıtılmıştır.

7- Payların Devri

Ana Sözleşmemizin ilgili maddesinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda öngörülen hususların dışında payların devri kısıtlanamaz." hükmü yer almaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8- Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimizin "Bilgilendirme Politikası", kurumsal yönetimin şeffaflık ana ilkesi 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.

Bilgilendirme Politikasının takibinden, gözetiminden ve geliştirilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi ise Bilgilendirme Politikasını gözetmek ve takip etmekle sorumludur.

9- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketin internet sitesi; www.halkgyo.com.tr adresinde hizmet vermektedir. SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde 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 yer alan bilgilere yabancı yatırımcıların da yararlanması amacıyla ayrıca İngilizce olarak da yer verilmektedir.

10- Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporunun hazırlanması esnasında, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, diğer ilgili mevzuat çerçevesinde belirtilen bilgileri içerecek şekilde, kamuoyunun ve pay sahiplerinin Şirket faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlanması hususunda azami özen gösterilir.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHIPLERİ

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 kamuoyuna 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.

2013 yılı boyunca Şirketimiz tarafından çeyreksel dönemlerde olmak üzere toplam 4 adet faaliyet raporu, 10 basın bülteni yayını ve 186 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.

Çalışanlardan ayrımcılıkla ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

Şirketimiz İnsan Kaynakları Politikası aşağıdaki esaslar dahilinde belirlenmiş ve çalışanlarımız ile 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 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 Ana 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, ikisi bağımsız olmak üzere toplam 6 icracı olmayan üyeden oluşmaktadır.

Adı-Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Göreve Seçilme Tarihi/ Görev Süresi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
HASAN CEBECİ	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	BANKACI	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI	-	-	Nisan 2013-3 Yıl	Bağımsız Üye Değil
SABAHATTİN BİRDAL	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ	BANKACI	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	Nisan 2013-3 Yıl	Bağımsız Üye Değil
AHMET YARIZ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	-	-	Nisan 2013-3 Yıl	Bağımsız Üye Değil
LEVENT KILIÇ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	İNŞAAT MÜHENDİSİ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. İNŞAAT VE EKSPERTİZ DAİRE BAŞKANI	-	-	Nisan 2013-3 Yıl	Bağımsız Üye Değil
YÜKSEL GÖRGEÇ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ		-	-	Nisan 2013-3 Yıl	Bağımsız Üye
YUNUS KARAN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	BANKACI	YÖNETİM KURULU ÜYESİ		-	-	Nisan 2013-3 Yıl	Bağımsız Üye

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2013 yılı içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Bağımsız üyelerin ilgili tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde sundukları bağımsızlık beyanları 2013 yılı faaliyet raporumuzun 2 no'lu başlığında yer almaktadır.

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.

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 Yönetim Kurulu, 2013 yılı içerisinde 28 kez toplanmış ve bu toplantılarda 64 adet karar almıştır. Toplantı tarihinin tüm üyelerin katılımını sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmektedir.

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, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi, Ücretlendirme Komitesi ve Riskin Erken Tespiti Komitesi oluşturulmuştur. Komiteler 3 ayda toplanır ve Yönetim Kuruluna rapor sunar.

Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Komite	Başkan	Bağımsızlık Durumu	Üye	Bağımsızlık Durumu
Denetim Komitesi	Yunus KARAN	Bağımsız	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız
Kurumsal Yönetim Komitesi	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Değil
Ücretlendirme Komitesi	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Değil
Riskin Erken Tespiti Komitesi	Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız	Yunus KARAN	Bağımsız

Şirket Yönetim Kurulu, 15. maddede belirtildiği üzere 6 icracı olmayan üyeden oluşmakta olup, 2 üye bağımsız yönetim kurulu üyesi statüsündedir. İlgili mevzuat gereği, komitelerde en az bir bağımsız üyenin yer alması gerekliliğinden dolayı, mevcut yapılanmada bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görevlendirilmiştir.

18- Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirkette, risk yönetimi, iç kontrol ve denetim sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak yapılandırılmıştır. Risk yönetimi ve iç kontrol faaliyetleri “İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü” ve “Risk Yönetim Müdürlüğü” tarafından yürütülmektedir. “İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü” Şirket faaliyetleriyle ilgili risklerin, Şirket risk politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Denetim Komitesi’ ne ve eş zamanlı olarak şirket üst yönetimine ve Yönetim Kuruluna 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, 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 sağlayarak, gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır.

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller her türlü hasara karşı sigortalanmaktadır.

19- Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

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

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

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

Şirketin performans değerlendirmeleri, Yönetim Kurulu tarafından, üçer aylık periyotlarda, mali tabloların değerlendirilmeleri esnasında yapılır.

20- Mali Haklar

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

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 belirlenir.

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

2013 yılsonu itibarıyla Şirketin yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerine sağladığı mali hakların toplamı 931.850.-TL'dir.

Ek 2:**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 KONUT + TİCARİ 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	06.11.2013
RAPORUN NUMARASI	2013_300_07
DEĞERLEME TARİHİ	30.10.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	07.10.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2013_300_07
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 90.500.000 -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 ATAÖY 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) 26.660.000 -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