

01.01.2015 – 30.09.2015
ARA DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



HALKGYO

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



İÇİNDEKİLER

- I- ŞİRKET PROFİLİ**
 - Şirket Hakkında
 - Yönetim Kurulu
 - Üst Düzey Yöneticiler
 - Şirketin Sermayesi ve Ortaklık Yapısı
- II- 01 OCAK 2015 – 30 EYLÜL 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**
 - Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri
 - Ekonomik Gelişmeler
- III- 01 OCAK 2015 – 30 EYLÜL 2015 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ**
 - Portföye İlişkin Çalışmalar
 - Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları
 - İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler
- IV- FİNANSAL PERFORMANS**
 - Başlıca Finansal Göstergeler
- V- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER**
 - Gayrimenkul Tablosu (30.09.2015 İtibarıyla)
 - Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
 - Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler
 - Para ve Sermaye Piyasası Araçları
 - Tamamlanan Projeler
 - Devam Eden Projeler
 - Planlanan Projeler
 - Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler
- VI- HİSSE PERFORMANSI**
- VII- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**
- VIII- HİZMET ALINAN ŞİRKETLER**
- IX- DİĞER KONULAR**
- X- HESAP DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**

Ek 1: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetleri

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

I- ŞİRKET PROFİLİ

➤ Şirket Hakkında

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

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

2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirketimiz, 2015 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla, rayiç değerlerle yaklaşık 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğüne, 937 milyon TL aktif ve 857 milyon TL özkaynak büyüklüğüne ulaşmıştır.

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

VİZYON

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

MİSYON

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

STRATEJİ

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

➤ Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 6 icracı olmayan üyeden oluşmaktadır.

Adı-Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Seçim Tarihi
Recep Süleyman ÖZDİL*	Başkan	31.08.2015	-
Ahmet YARIZ	Başkan Vekili	29.03.2011	17.04.2015
Yunus KARAN	Üye	14.05.2012	17.04.2015
Osman BEKTAŞ	Üye	17.04.2015	17.04.2015
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Üye	14.05.2012	17.04.2015
Yahya BAYRAKTAR	Bağımsız Üye	10.04.2014	17.04.2015

* Yönetim Kurulumuzun 31.08.2015 tarihli toplantısında, sağlık sorunları nedeniyle 27.08.2015 tarihinde görevinden istifa eden ayrılan Şirketimiz Yönetim Kurulu Eski Başkanı Sayın Hasan CEBECİ'nin istifasının kabulüne, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Recep Süleyman ÖZDİL'in, ilk yapılacak Genel Kurulun onayına sunulmak üzere atanmasına ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmesine oybirliği ile karar verilmiştir.



R.Süleyman ÖZDİL
YK Başkanı



Dr. Ahmet YARIZ
YK Başkan Vekili



Yunus KARAN
YK Üyesi

1961 yılında İstanbul'da doğdu. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat bölümünden mezun oldu. 1984 yılında özel bir şirkette Müfettiş olarak başladığı meslek hayatını, 1986-1993 yılları arasında Albaraka Türk Özel Finans Kurumu A.Ş.'de Uzman, Müdür Yardımcısı ve Şube Müdürü olarak devam ettirdi. 1993-1995 yılları arasında özel bir şirkette Finansman Koordinatörü görevinde bulunan Özgül, 1995-2001 yılları arasında İhlâs Finans Kurumu A.Ş. ile 2001-2005 yılları arasında Family Finans Kurumu A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2005-2011 yılları arasında Birleşik Fon Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü, 2011-2014 yılları arasında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Kurul Üyeliği görevlerinde bulunan Özgül, 28.08.2015 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş. ve 31.08.2015 tarihinden itibaren de Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

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

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

01.01.2015 – 30.09.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Osman BEKTAŞ
YK Üyesi

1971 yılında Manisa'da doğdu. 1992 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan BEKTAŞ, 1993 yılında da Ziraat Bankası Bankacılık Okulu'nu bitirdi. 1993 - Kasım 2014 dönemleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Planlama Bütçe ve Kontrol Müdürlüğü'nde uzman, Esbank Eskişehir Bankası T.A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda müfettiş, Toprakbank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Kıdemli Müfettiş ve Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.'de Kredi İzleme Müdürü olarak çalıştı. Kasım 2014'te Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de, Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı görevine başlayan BEKTAŞ, aynı zamanda İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanı olarak görev yapmaktadır. Kasım 2014 - Nisan 2015 tarihleri arasında Halk Sigorta A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunan ve halen Türk P&I Sigorta A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdüren BEKTAŞ, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 17.04.2015 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak göreve başladı.



Yüksel GÖRGEÇ
Bağımsız YK Üyesi

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



Yahya BAYRAKTAR
Bağımsız YK Üyesi

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesinde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. 2015 yılı ilk yarıyıl dönemi içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 2015 yılı Ocak-Eylül dönemi içerisinde 17 kez toplanmış ve bu toplantılarda 34 adet karar almıştır.

Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu çalışma esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Tespiti Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi oluşturulmuştur. Komiteler en az 3 ayda bir olmak üzere toplanır ve Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumluluklarını yerine getirmek amacıyla kurulmuştur. Söz konusu Komite, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarında bulunmaktadır. Kurumsal yönetimin yanı sıra yatırımcılarla ilişkiler konusuna da önem veren Komite, Şirket'in pay sahipleri ile ilişkiler faaliyetlerini ve konuya ilişkin stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir. Komite dönem içerisinde 3 defa toplanıp, 3 adet karar almıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak, yıl içerisinde Sermaye Piyasası Mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç kontrol sisteminin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun seçilmesi ve her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite dönem içerisinde 6 defa toplanmış olup, 3 adet karar almıştır.

Riskin Erken Tespiti Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla TTK'nun 378. maddesi gereği çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite dönem içerisinde 5 defa toplanmış olup, 5 adet karar almıştır.

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

30.09.2015 itibarıyla komiteler ve görev dağılımları aşağıdaki gibidir.

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

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

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeleri

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

Ücretlendirme Komitesi

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

➤ Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Şeref AKGÜL	Genel Müdür Vekili (CFO)	Bankacı
Erdoğan YILMAZ	Mali İşler Grup Başkanı	Mali Müşavir
Uğur GÜNEY	Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı	Bankacı
Erdal BEKİN	Proje Uygulama Grup Başkanı	İnşaat Mühendisi
Harun ŞAHİN	Risk Yönetimi Müdürü	Bankacı
Aysun KAHRAMAN EZER	İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürü	Bankacı

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime Yapılan Ödemeler

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 669.734.-TL'dir (30 Eylül 2014: 560.311.-TL).

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimde Meydana Gelen Değişiklikler

Dönem içerisinde 17 Nisan 2015 tarihinde gerçekleşen 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı neticesinde mevcut Yönetim Kurulu Üyelerine ek olarak, Sayın Osman BEKTAŞ Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Şirketimiz Genel Müdürü Sayın Kazım ŞİMŞEK'in 30.04.2015 tarihinde emekli olmak üzere sunmuş olduğu istifası sonrası ise, Şirketimiz Genel Müdür Yardımcısı Sayın Şeref AKGÜL Genel Müdür Vekili olarak atanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Hasan CEBECİ, sağlık sorunları nedeniyle, 27 Ağustos 2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere görevinden istifaen ayrılmış, Yönetim Kurulumuzun 31.08.2015 tarihli toplantısında ise boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Sayın Recep Süleyman ÖZDİL'in, ilk yapılacak Genel Kurulun onayına sunulmak üzere atanmasına ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmesine karar verilmiştir.

➤ Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi
743.000.000.-TL

Kayıtlı Sermayesi
1.500.000.000.-TL

	30 Eylül 2015			31 Aralık 2014	
	Grubu	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL	Pay Oranı %	Pay Tutarı TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936	1,58	11.027.324
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686	70,38	491.197.355
Halk Yatırım A.Ş.	A	0,04	280.377	0,04	263.358
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1	<0,01	1.052
Halka Açık Kısım*	B	28,00	208.040.000	28,00	195.411.962
Ödenmiş Sermaye		100,00	743.000.000,00	100,00	697.900.000,00

*Halka açık kısımda 30.09.2015 tarihi itibarıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin 48.954.561,357 TL nominal; Halk GYO A.Ş.'nin ise 20.946.783,766 TL nominal payı bulunmaktadır.

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

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

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

01.01.2015 – 30.09.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

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

17.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile tamamı 2014 yılı karından karşılanmak üzere yapılan 45.100.000 nominal değer ve yüzde 6,46224 oranda gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 697.900.000.-TL'den 743.000.000.- TL'ye yükselmiştir.

Her biri 1 TL nominal değerli 743.000.000 adet toplam payın, 12.020.314,557 adedi A, 730.979.685,443 adedi ise B grubu paydan oluşmaktadır.

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

Sermayenin % 10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, sermayenin yüzde 10'undan fazlasına sahip ortak bilgisi aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Payı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	% 78,55
	Halka Kapalı Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 71,96
	Halka Açık Payın Toplam Sermayeye Oranı : % 6,59*

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

II- 1 OCAK 2015-30 EYLÜL 2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**➤ Önemli Tebliğ Yayınları ve Değişiklikleri**

Dönem içerisinde;

- **Seri II-26.1.a sayılı “Pay Alım Teklifi Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” (Tebliğ) 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

Tebliğ ile;

- Bir halka açık anonim ortaklığın yönetim kontrolüne sahip ortaklarından paylarının bir kısmının satın alınması sonucunda, satın alanın; ortaklığın oy haklarının yüzde ellisi veya daha azına sahip olması koşuluyla, bir yazılı sözleşme çerçevesinde pay devri öncesinde yönetim kontrolüne sahip ortak ile ortaklığın yönetim kontrolünü eşit veya daha az bir oranla paylaşması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğünün doğmaması öngörülmüştür.
- Pay alım teklifi fiyatının belirlenmesine yönelik hükümlere ve uygulamada bir ayın otuz gün olarak, borsa fiyatlarının ise düzeltilmiş olarak dikkate alınmasına açıklık getirilmiştir.
- Gönüllü pay alım teklifinin fiyatı yanında kapsamında da değişiklik yapılabileceği öngörülmüştür.
- Gönüllü pay alım teklifi sürecinde pay alım teklifi fiyatından daha yüksek bir fiyattan hedef ortaklık paylarının satın alınması halinde pay alım teklifi fiyatının yeniden belirlenmesine ilişkin hükümler kaldırılmıştır.

- **Seri II-23.1.a sayılı “Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” (Tebliğ) 27.02.2015 tarihli ve 29280 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

Tebliğ ile;

- VII-128.1 sayılı Pay Tebliği’nde yapılan değişiklikler kapsamında halka açık ortaklıkların yapacakları bedelli sermaye artırımlarında ortaya çıkan nakit sermaye koyma borcunun ortaklığa nakit dışındaki varlık devrinden ortaya çıkan borçlara mahsup edilmek suretiyle yerine getirilmesinin mümkün olmaması nedeniyle, bu işlem Tebliğde sayılan önemli nitelikteki işlemler arasından çıkarılmıştır.
- Birleşme işlemlerinde halka kapalı bir ortaklığın halka açık bir ortaklığı devralması durumunda yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunması amacıyla, halka kapalı ortaklığın hakim ortakları ile bunlarla birlikte hareket edenlerin pay alım teklifinde bulunması zorunlu tutulmuştur.

➤ Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya Ekonomisi

Dünya ekonomisi açısından, 2014 yılında varlık alım programını sonlandıran ve faiz artış programına 2015 Eylül’de başlayacağını sinyallerini veren ABD’nin faizleri arttırmaması ve bu programın uygulanırılığı açısından önem arz eden ülkenin istihdam, büyüme ve enflasyon verileri; Euro Bölgesi ve Japonya’nın uzun süredir karşı karşıya kaldığı deflasyon riskine karşı ekonomiyi destekleme amaçlı başlattıkları programları neticesinde yaptıkları varlık alımları; Yunanistan’ın IMF’ye borcunu ödeyemeyen ilk Avrupa ülkesi olarak tarihe geçmesi ve kreditörlerin verecekleri borca karşılık talep ettikleri kemer sıkma politikalarını kabul etmek zorunda kalması ile ülkede gerçekleşen seçim süreci ve hızlı büyüme ivmesini kaybeden Çin’in ihracatını desteklemek için Yuan’ı devalue etmesi, 2015 yılının Ocak-Eylül dönemine damga vuran ve takip edilen ana gelişmeler oldu.

2014 yılında 85 milyar Dolar’lık varlık alım programını kademeli olarak 10’ar milyar Dolar azaltarak sona erdiren ABD Merkez Bankası (FED), bir sonraki hamlesi olan faiz artırımını, enflasyon ve istihdam verilerinin iyileşme göstermesiyle uygulamaya başlayacaklarını açıklamış ve bu veriler küresel açıdan en çok takip edilen gelişmeler haline gelmişti. 16-17 Eylül tarihli son toplantısında işsizlik verilerinin ve büyümenin istenilen düzeye gelmesine rağmen, enflasyonda istediği yükselişi yakalayamadığını belirten FED, küresel piyasalardaki olumsuzluğa da dikkat çekerek faiz artırımlarını şimdilik erteleyeceğini duyurdu. Ağustos ayında ABD işsizlik oranı geçen aya göre 0,2 puan düşerek son 8 yılın en düşük seviyesi olan yüzde 5,1 seviyesine gerileyip Eylül ayında da bu seviyeyi korudu. Enflasyon ise Eylül ayında aylık bazda yüzde 0,2 oranında azalarak, yıllık bazda değişmedi. Enflasyondaki bu düşüş ise enerji fiyatlarının son yılda yüzde 15’e varan düşüşünden ve güçlü Dolar’dan kaynaklandı. 2015’in ilk çeyreğinde beklentilerden daha az oranda, yüzde 2 daralan ABD ekonomisi, ikinci çeyreğinde ise son revizeye göre yüzde 3,9 oranında büyüdü. Tüm bu veriler ışığında faiz artırımını için enflasyon göstergesini baz almayı bırakan FED, ekonomik iyileşmenin sürmesi halinde bu sene içinde faiz artırımına başlanabileceğinin sinyalini verdi.

2014 yılı genelinde düşük enflasyondan kaynaklanan deflasyon ve yüksek işsizlik oranı sorunları nedeniyle zayıf büyüme gösteren Avro Bölgesi ise 2015 Mart’ta başladığı genişletici para politikalarının etkisinin görülmesiyle, 2015’in ikinci çeyreğinde geçen yıla göre yüzde 1,5 oranında büyürken, çeyrekssel olarak yüzde 0,4 oranında büyüdü. Parasal genişlemenin desteğiyle artan hane halkı tüketim harcamaları ve ithalatın ihracattan daha fazla artmasının etkileri bu büyümede fazlasıyla görüldü. Ancak parasal genişlemelerle büyümeye destek bulan Avro Bölgesi, enflasyon açısından umduğunu yakalayamadı. Eylül ayı enflasyonu bir yıl önceye göre yüzde 0,1 oranında düştü.

Enflasyondaki bu düşüş ve Avrupa Merkez Bankası'nın, Eylül ayındaki son para politikası toplantısı sonrası yaptığı, gelişen piyasalardaki yavaşlamanın enflasyon görünümünü daha da kötüleştirilmesi halinde enflasyon tahminlerini düşürmeye yönelik açıklamaları da, Avro Bölgesi için parasal genişleme miktarının artması beklentilerini kuvvetlendirdi.

2010'da yüzde 10,6 büyüme hızını 2015'in son iki çeyreğinde yüzde 7'ye düşüren Çin ekonomisinde ise, bu yavaşlamanın ana sebepleri olarak, gölge bankacılığı önlemek için yapılan yeni düzenlemelerin bankacılık sektörünü daraltması, bu gelişmenin tasarrufları ve buna paralel olarak yatırımları düşürmesi ve ihracatın yüzde 29'lardan yüzde 6'lara düşmesi görüldü. Rakip ekonomi olan Japonya'nın, parasal genişleme yoluyla Yen'in değerini düşürmesi ve bunun Çin ihracatının düşüşünde etkili olması da bir diğer nedendi. Gittikçe ihracatı ve dolayısıyla üretimi düşen Çin'de, ülke liderlerinin ekonomiyi canlandıracak reform hareketleri yapmamasının yanı sıra piyasa sektör oyuncularını da imkân vermeyerek inovasyonda geri kalmalarına neden olmalarının ardından, geçtiğimiz aylarda sabit kur rejimi izleyen Çin Hükümeti ihracatını arttırmak için Yuan'ı üst üste iki kere devalue etme kararı aldı. Piyasadaki rakip ekonomilerin bu müdahaleye tepki vermemesi için de bir süre sonra dalgalı kur rejimine geçerek Yuan'ı serbest bırakacağını belirtti. Bütün bunları göz önüne alarak, IMF ve Dünya Bankası, Çin ekonomisinin önümüzdeki yıllarda yavaşlayacağını tahmin ederken, Fitch 2016-2020 döneminde ülkedeki büyüme hızının yüzde 5 civarına gerileyebileceğini dile getirdi.

IMF, ilkinin 2015 Ocak ayında yayınladığı ve son olarak Ekim ayında revize ettiği "Dünya Ekonomik Görünüm" raporunda, küresel büyümedeki tahminini 2015 yılı için yüzde 3,1'e düşürürken, 2016 yılı içinse yüzde 3,6'ya indirdi. Raporda bu düşüş beklentisini getiren sebepler; düşen emtia fiyatları ve artan finansal dalgalanmalar olarak gösterildi. IMF aynı revize raporunda, gelişmiş ülkeler için bu yıl ve gelecek yıl öngörülen yüzde 2,1 olan büyüme oranını da bu yıl için yüzde 2,0 oranına, 2016 için yüzde 2,4'ten yüzde 2,2 oranına revize etti. IMF, raporunda ayrıca gelişmiş ekonomilerin düşük verimlilik ve deflasyonist baskılara maruz kalmaya devam edeceğini kaydederken, destekleyici para politikalarının sürdürülmesi çağrısını yineledi. Yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomiler için büyüme beklentisini ise bu yıl için yüzde 4,2'den yüzde 4'e, gelecek yıl için ise yüzde 4,7'den yüzde 4,5'e düşürdü. Petrol üreticilerinin daha yavaş büyümesi, Çin'de ithalat ağırlıklı yatırımlara bağımlılığın azalmasıyla gelen yavaşlama, kredi ve yatırım patlamasından sonraki dengelenme süreci, diğer emtia ihracatçılarının zayıflayan görünümü ile jeopolitik gerilimler ve bazı ülkelerdeki yerel çatışmaların gelişmekte olan ülkeler için risk oluşturduğu da belirtildi.

OECD ise ilkinin Mart ayında yayınladığı "Ekonomik Görünüm Raporu"nu Eylül ayında Ara Ekonomik Görünüm Raporu adı ile revize ederek yayınladı ve 2015 küresel büyüme tahmini yüzde 3'e, 2016 büyüme tahminini ise yüzde 3,6'ya indirdi. Kurum, öngörüsündeki bu düşüşün sebebini, küresel büyümedeki beklentilerin kısmen zayıflamasına, dünya ticaretinin durgunlaşmakta olmasına ve finansal koşulların

bozulmaya devam etmesine, gelişmiş ekonomilerde toparlanma devam etse de, çoğu gelişmekte olan ülkede görünümün giderek kötüleşmesine bağladı. Aynı raporda OECD, Avro Bölgesi için 2015 büyüme tahminini 0,1 puan artırarak yüzde 1,6'ya yükseltirken, Avro Bölgesi'nin emtia fiyatlarındaki sert düşüşten ve Avro'daki değer kaybından tam olarak faydalanamadığına dikkat çekti ve bu yılki küçük iyileşmeye rağmen orta vadeli tahminlerini aşağı çektiğini bildirdi. Gelecek yıl ise büyüme beklentisini yüzde 1,9 olarak açıkladı. ABD için ise bu yıl yüzde 2 olan büyüme tahminini yüzde 2,4'e, önümüzdeki 2016 yılı ekonomik büyüme tahminini yüzde 2,8'den yüzde 2,6'ya düşürdü.

Dünya Bankası ise yılda iki kere yayınladığı “Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu”ndaki verileri için herhangi bir revizeye gitmedi. Haziran'da yayımladığı son raporda Ocak ayı raporu tahminlerini revize ederek 2015 küresel büyüme tahminini yüzde 3'ten yüzde 2,8'e düşürüp, 2016 ve 2017 tahminlerini ise sırasıyla yüzde 3,3 ve 3,2 olarak aynı seviyede bırakmıştı. Gelişmekte olan ülkelerin, artan dış borçlanma maliyetlerine ve düşen emtia fiyatlarına ek olarak FED'in faiz arttırmasıyla sermaye akışlarında da sıkıntı yaşayacağını vurguladığı raporunda, gelişmekte olan ülkelerin bu yıl yüzde 4,4, gelecek yıl yüzde 5,2 ve 2016'da ise yüzde 5,4 büyüyeceği tahmininde bulunmuştu. Raporda ayrıca, Avro Bölgesi'nin, zayıflayan döviz kuru, düşen petrol fiyatları ve tarihin en düşük seviyesindeki faiz oranları sayesinde beklentilerden hızlı iyileştiğine dikkat çekilerek, gelişmiş ülkeler için büyüme beklentileri 2015 için yüzde 2 ve 2016 ve 2017 için ise sırasıyla yüzde 2,4 ve yüzde 2,2 olarak belirlendi.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisi için 2015 yılının üçüncü çeyreğinde, global piyasalar, genel seçimler, koalisyon çalışmaları, kurdaki dalgalanmalar, jeopolitik riskler ve Suriye sınırında yaşanan sıcak gelişmeler önemli gündem maddeleri arasında yerini aldı. 2015 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 3,8 oranında beklentilerin üstünde büyüyen Türkiye ekonomisi, son beş çeyreğin en iyi büyüme performansını gösterdi. Bu büyümeye destek ise, yüzde 5,6 oranında bir büyüme sergileyen özel tüketimden, aynı dönemde ciddi bir toparlanma sergileyerek yüzde 11,4 oranında artış gerçekleştiren özel yatırımlardan ve yüzde 7,2 büyüyen kamu tüketim harcamalarından geldi.

Dönem içerisinde işsizlik oranı 2015 Temmuz ayında yüzde 9,8 seviyesinde açıklandı. İşsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 103 bin kişi artarak 2 milyon 970 bin kişi olarak gerçekleşti.

Yıllık TÜFE ise Eylül ayında beklentilerin üstünde yüzde 7,95 oranında açıklanırken, yıllık ÜFE yüzde 6,92 olarak açıklandı. TÜFE'deki bu yükselişin sebebi olarak, Orta Vadeli Program 2016-2018 (OVP) raporunda, temel mal ve işlenmiş gıdalardaki yavaşlamaya rağmen, işlenmemiş gıda fiyatlarındaki yükseliş ve kurlara hassas olan ürün gruplarındaki fiyat artışı gösterildi. Yılın geri kalanında ise gıda fiyatlarındaki beklenen

düzelme ile birlikte, TÜFE yıllık artış hızının 2015 yılında yüzde 7,6, 2016 sonunda yüzde 6,5 ve 2017’de ise yüzde 5 olarak gerçekleşeceği öngörüldü.

2015 yılı Ağustos ayında dış ticaret açığı, petrol fiyatlarındaki düşüş ve otomobil ihracatındaki artışın desteğiyle, yüzde 39,8 oranında azaldı ve 8 milyar 111 milyon dolardan 4 milyar 886 milyon dolara düşerek, 2009 Ekim’den bu yana en büyük daralmayı gördü. Aynı dönemde ihracat yıllık bazda yüzde 2,8, ithalat ise yüzde 18,2 oranında azaldı. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise, geçen yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 58,4’den yüzde 69,4’e yükseldi.

Ödemeler dengesine bakıldığında, azalan ithalatla birlikte azalan dış ticaret açığına artan net hizmet gelirlerinin desteğinin de eklenmesiyle cari açığın GSYİH’ye oranı, 2014 yılında 2013 yılına göre azalarak yüzde 5,75 seviyesinde gerçekleşti. (2013: yüzde 7,9). Orta Vadeli Plan’da ise bu oranın altın ve düşen petrol fiyatları ile 2015 yılı için yüzde 5,2 olacağı ve 2016 ve 2017 yılları içinde sırasıyla yüzde 4,9’a ve 4,4’e düşeceği öngörüldü. Bu azalış beklentilerinin temel sebepleri olarak ise, uyumlu para, maliye ve gelirler politikaları ile yapısal reformların orta vadede etkisinin görülecek olması gösterildi. Dünya Bankası’nın Ekim ayındaki raporunda ise gerekli reformlar yapılmadığı sürece bu oranın yüzde 5,5’un altına inmeyeceğini belirtti.

Buna ek olarak TCMB tarafından Ekim’de açıklanan son verilere göre, cari açık 2015 yılının Ağustos ayında 2014 yılının Ağustos ayına göre 2,06 milyar dolar azalarak, son 6 yılın en düşük seviyesi olan 163 milyon dolara geriledi. Böylece 12 aylık kümülatif açık 43 milyar 5 milyon dolara düşmüş oldu. Ekonomideki büyümenin zayıflamasıyla birlikte ithalattaki zayıflamanın, küresel talep koşullarının yetersiz olması nedeniyle ihracattaki azalıştan fazla olması bu düşüşe büyük etken oldu. IMF, Temmuz ayında yayınladığı Haziran raporunda, petrol fiyatlarındaki düşüş ve finansman koşullarındaki daralmanın kısıtlayıcı etkisiyle cari açığın 2015’te daralmasını beklediği Türkiye ekonomisinde, cari açığın azaltılması için sıkı para ve maliye politikasının hâlâ gerekli olduğunu belirtmişti.

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

(%)	Dünya Bankası		IMF		OVP		OECD	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Büyüme	3,2	3,5	3,0	2,9	3,0	4,0	3,1	3,9
Enflasyon	7,5	6,5	7,4	7,0	7,6	6,5	7,5	6,7
İşsizlik	-	-	10,8	11,6	10,5	10,3	10,3	9,9
Cari Denge/GSYH	-5,5	-5,1	-4,5	-4,7	-5,2	-4,9	-5,2	-5,1

Sektördeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2015 yılının ilk çeyreğinde yüzde 2,8 daralırken, ikinci çeyreğinde yüzde 2 oranında büyüdü. Sektör genel olarak 2015 yılı ikinci çeyreğinde de en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam ederken, Dolar'daki yükseliş ve seçimlerden kaynaklanan iki dönem üst üste daralmadan sonra bu dönemdeki yükseliş, yeni inşaat başlangıçlarına ve mevsimsellik etkilere bağlandı.

Sektör açısından önem arz eden bir diğer veri olan İnşaat Ciro Endeksi ise, 2015 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla yüzde 1,6 oranında azaldı. İnşaat Üretim Endeksi ise 2015 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 1,8 oranında artış gösterdi.

2015 yılı ilk iki çeyreğinde bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 28,4 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (yüzde 54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (yüzde 26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (yüzde 19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

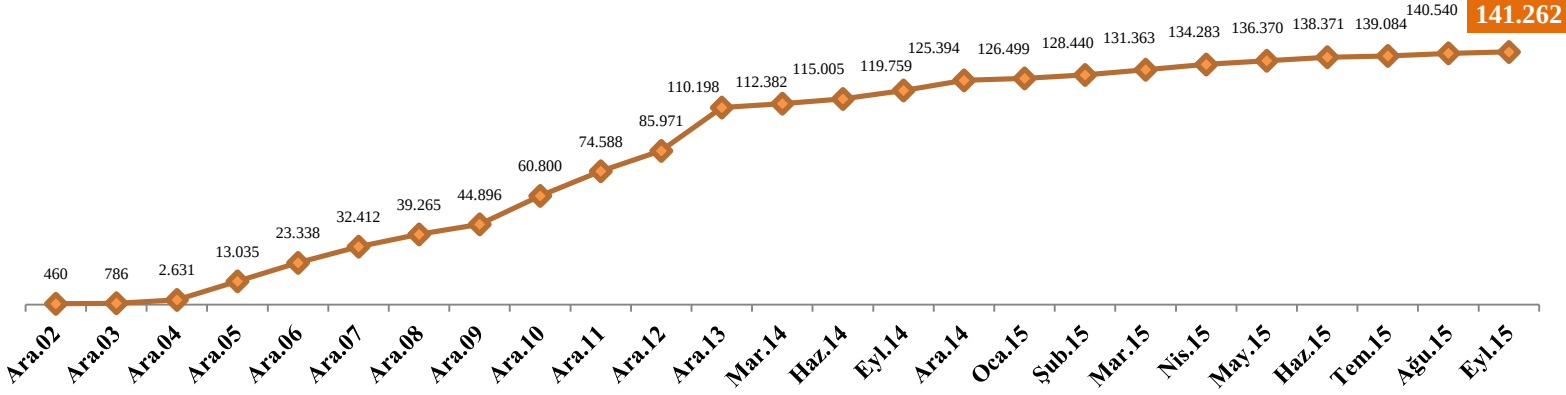
Yapı Kullanım izni verilen yapıların yüzölçümü ise yüzde 19,4 oranında azaldı. Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m² iken; bunun 40,8 milyon m²'si (yüzde 60,2) konut, 16,0 milyon m²'si (yüzde 23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m²'si (yüzde 16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yılbaşından bu yana süren ve tahvil faizlerinde yaşanan 70 baz puanlık düşüş kredi faizlerine de yansımaya devam etmiş ve konut kredilerinde aylık faiz oranları yüzde 0.83'lere kadar gerilemişti. Ancak daha sonra artan enflasyon ile kur ve seçim belirsizliği faizleri arttırmaya başlamış ve Ağustos ayında, küresel mali piyasalarda yaşanan dalgalanmalar sonucu tüm faiz oranlarıyla birlikte konut kredisi faizleri de artarak aylık ortalama yüzde 1,02 seviyesine yükselmiştir.

01.01.2015 – 30.09.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

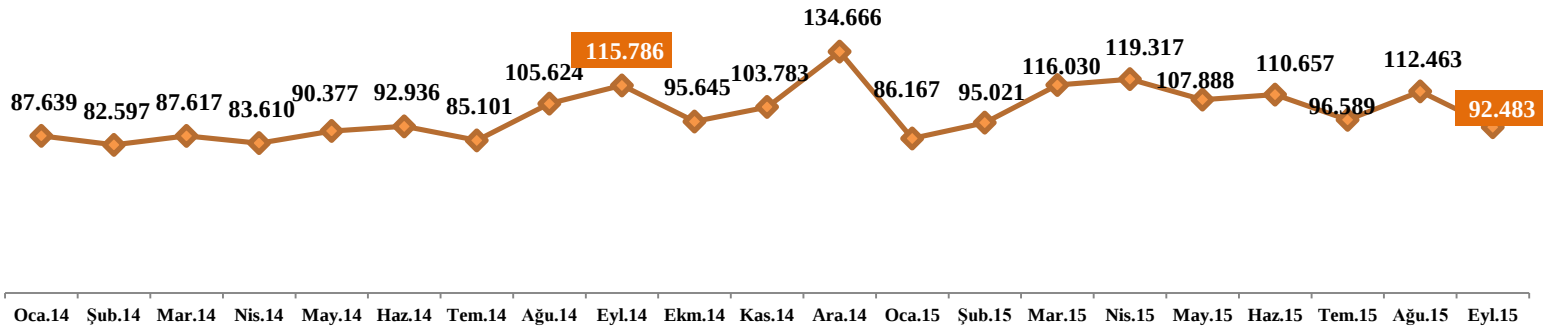
Konut kredileri ise Eylül sonu itibarıyla, 141 milyar TL seviyesine ulaştı ve toplam kredilerin içindeki payı yüzde 9,44 oldu.

— Konut Kredisi (mn TL)



Türkiye genelinde konut satışları da Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 20,01 oranında azalarak 92.483 adet oldu.

— Konut Satış Sayısı



Konut Fiyat Endeksi ise Temmuz itibarıyla 190,76 olarak gerçekleşti. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2014 yılı Temmuz ayında 1.429,62 TL/m² iken 2015 yılı Temmuz ayında 1.674,83 TL/m² olarak yansıdı.

III- 1 OCAK 2015 - 30 EYLÜL 2015 YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ**➤ Portföye İlişkin Çalışmalar**

Dönem içerisinde;

254 adet konut, 73 adet ticari ünite olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölümden oluşan "Referans Bakırköy" konut projemizde, 2015 Ocak-Eylül döneminde toplam satış tutarı 31,9 milyon TL olan 57 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş, satış tutarı toplam 49,2 milyon TL olan 85 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise toplam olarak 281 adet bağımsız bölümün satışı ile 193,5 milyon TL satış tutarına ulaşılmış, tapu devir işlemleri tamamlanan bağımsız bölüm sayısı 177 adet, toplam satış tutarı 129,1 milyon TL olmuştur.

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 13124 Ada, 1 Parsel'deki 9.811,21 m2'lik arsamız üzerinde konumlanan Panorama Plus konut projesinin D Blok zemin kat bölümünde yer alan marketin Migros Ticaret A.Ş.'ye 10 yıl süre ile kiralanması hususunda 20 Ağustos 2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İlgili kira sözleşmesi çerçevesinde kira başlangıç tarihi mağaza açılışı itibarıyla başlayacaktır.

Şirketimizin, İstanbul Maslak-Mecidiyeköy hattında yer alan Büyükdere Caddesi üzerindeki konumuyla, portföyündeki en önemli varlıklarından biri olan "Park Dedeman Levent" otel projesinin inşaa süreci tamamlanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Otel, Dedeman Hotels & Resorts International Grubu ile imzalanan 10 yıllık kira sözleşmesi çerçevesinde, Grup'a teslim edilmiş ve Temmuz ayında hizmete açılmıştır.

Şirketimizin, İstanbul İli Ümraniye İlçesi'nde hayata geçirilecek olan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi" projesi dahilindeki arsası üzerinde geliştireceği "ofis+ticari" karma projesine ilişkin inşaat yapı ruhsatları alınmıştır. Ayrıca projenin, "Ortak Altyapıların Yaptırılması" giderlerine katılım payının Şirketimizce taahhüdünü teminen, 15 Mayıs 2015 tarihinde, İller Bankası A.Ş.'ne hitaben, 97.504.542.-TL tutarında banka teminat mektubu verilmiştir. Dönem içerisinde, projenin Seyaş Sey Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş. ile 24 Nisan 2013 tarihinde imzalanan tasarım hizmetleri sözleşmesi sonlandırılmıştır.

Şirketimiz portföyünde yer alan, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 138 Pafta, 57 Ada, 14 Parsel'de kayıtlı bulunan ve banka şubesi ve ofis olarak kullanım hizmeti veren Salıpazarı Binamızın en efektif şekilde değerlendirilmesi amacıyla yapılan fizibilite çalışmaları ile yeni kullanım alternatifleri araştırılmış ve yapılan çalışmalar neticesinde binanın "otel" olarak kullanımının Şirketimiz portföyüne katkısı açısından en verimli kullanım şekli olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Konu ile ilgili, Mart ayında Yönetim Kurulumuzca; mevcut gayrimenkulün otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması, sonrasında uzun dönemli kiralanması yönünde karara varılmış ve yapılan kapalı zarf ile teklif alma ve sonrasında açık artırma süreci sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. ile "kira sözleşmesi" imzalanmıştır.

İlgili kira sözleşmesine göre; Salıpazarı Binasının otele dönüşümü kapsamında yapılacak harcamaların 15.000.000.-TL+KDV+harç v.b. (ödenmesi yasa gereği olan diğer mali yükümlülükler) kısmı Şirketimiz tarafından karşılanacaktır. 12 aylık tadilat dönemince Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. tarafından Şirketimize aylık 10.000 Euro + KDV kira bedeli ödenecektir. Tadilat sonrasında ise, kira bedeli, 20 yıllık süre dahilinde ve toplamda 34.350.000 Euro + KDV olarak belirlenmiştir.

➤ Genel Kurul, Sermaye Artırımı ve Esas Sözleşme Çalışmaları

Şirketimizin 2010-2014 olan kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin, 1.500.000.000.-TL mevcut kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 2015-2019 yılları arasında geçerli olacak şekilde 5 yıl daha uzatılmasına ve konu ile ilgili Esas Sözleşmenin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 8. Maddesinin ve “Özellik Arz Eden Kararlar” başlıklı 16. Maddesinin de Seri III No:48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne uyum çalışması kapsamında tadiline ilişkin olarak Şirketimizin SPK ve Gümrük Ticaret Bakanlığı nezdinde başlatmış olduğu onay süreç işlemleri tamamlanmış olup, ilgili madde tadillerinin uygun görüldüğü, Kurul’un 23.01.2015/829 ve Bakanlığın da 26.01.2015/02 tarih ve sayılı yazıları ile Şirketimize bildirilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 16 Mart 2015 tarihli kararı ile Şirketimizin 2014 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 17 Nisan 2015 Cuma günü saat 14:30’da, Şirket merkez adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü’nün 15 Nisan 2015 tarih ve 7299047 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Rahmi YÜCE gözetiminde her biri 1. -TL nominal değerinde 697.900.000 adet hissenin 1.128.967,565 adetlik bölümünün asaleten, 555.915.590,635 adet hissenin ise vekaleten temsil edilmesi suretiyle %79,81’lik katılım oranıyla yapılmıştır.

Söz konusu toplantıda;

1- İlgili esas sözleşme tadil maddeleri onaylanmıştır.

2- 2015 yılı Yönetim Kurulu seçim sürecine ilişkin gündem maddesi oy çokluğu ile aşağıdaki şekilde onaylanmıştır.

- 1-) Sayın Hasan CEBECİ*
- 2-) Sayın Ahmet YARIZ
- 3-) Sayın Osman BEKTAŞ
- 4-) Sayın Yunus KARAN
- 5-) Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Bağımsız Üye)
- 6-) Sayın Yahya BAYRAKTAR (Bağımsız Üye)

Şirketimizin aynı tarihli Yönetim Kurulu kararı neticesinde, seçimi yapılan Yönetim Kurulu Üyelerinin görev dağılımı ve komite üyeleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sayın Hasan CEBECİ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sayın Ahmet YARIZ,
* Sayın Hasan CEBECİ, sağlık sorunları nedeniyle, 27 Ağustos 2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere görevinden istifaen ayrılmıştır.
- Denetimden Sorumlu Komite Üyeliklerine Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Başkan)(Bağımsız Üye) ve Sayın Yahya BAYRAKTAR (Üye)(Bağımsız Üye),
- Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliklerine Sayın Yahya BAYRAKTAR (Başkan)(Bağımsız Üye), Sayın Yunus KARAN, (Üye) ve Yatırımcı İlişkileri Grup Başkanı Uğur GÜNEY(Üye),
- Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeliklerine; Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Başkan)(Bağımsız Üye) ve Sayın Yahya BAYRAKTAR (Üye)(Bağımsız Üye) ve
- Ücretlendirme Komitesi Üyeliklerine; Sayın Yüksel GÖRGEÇ (Başkan)(Bağımsız Üye) ve Sayın Yunus KARAN (Üye)

3- 2014 yılı kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kararı ilgili genel kurulda onaylanmış ve kar dağıtımının nakdi tutarı olan 5.960.066.-TL ortaklarımıza 21 Nisan 2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

4- Aynı tarihli alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda da 45.100.000.-TL tutarındaki bedelsiz kar dağıtım işlemleri için de Sermaye Piyasası Kurulu'na sermaye artırım başvurusu yapılmış ve ilgili başvuru SPK'nın 01.06.2015/14-676 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bedelsiz payların dağıtım işlemleri ise 11 Haziran 2015 tarihi itibarıyla yapılmıştır.

İlgili Genel Kurul tutanakları 29.04.2015 tarihinde, Şirketimiz esas sözleşme son hali ise 16.06.2015 tarihinde tescil edilmiştir.

➤ **İlişkili Taraflarla Gerçekleştirilen İşlemler**

İlişkili taraflardaki Nakit ve Nakit Benzerleri, Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Bankalar – vadesiz mevduat		
Halkbank	580.795	424.071
Bankalar – vadeli mevduat		
Halkbank	2.599.533	7.902.288
Bankalar – Diğer hazır değerler		
Halkbank	257.500	331.560
Halk Yatırım	--	218
Banka Bonosu – Finansal Yatırımlar		
Halkbank	--	34.841.163
Toplam	3.437.828	43.499.300
Peşin ödenmiş giderler	132.014	192.728
Halk Sigorta	121.287	188.977
Halk Hayat ve Emeklilik	10.727	3.751
Diğer dönen varlıklar	1.795	--
Halkbank	1.795	--
Yapılmakta olan yatırımlarda aktifleştirilen giderler	411.877	42.668
Halkbank	241.048	1.875
Halk Sigorta	170.829	40.793
Toplam	545.686	235.396
Finansal borçlanmalar		
Halkbank –kısa vadeli	3.396.513	3.397.361
Halkbank –uzun vadeli	11.863.929	13.340.555
Toplam	15.260.442	16.737.916
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Halk Sigorta	69.101	126.242
Toplam	69.101	126.242
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Halkbank	--	2.788.350
Toplam	--	2.788.350

01.01.2015 – 30.09.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU
İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz – 30 Eylül 2014
<i>Kira gelirleri</i>				
Halkbank	23.251.462	8.295.304	20.792.065	6.831.355
Halk Faktoring	60.926	--	511.288	177.432
Halk Hayat ve Emeklilik	64.285	21.428	58.692	18.320
Halk Sigorta	64.285	21.428	58.692	19.564
Halk Yatırım	--	--	40.372	1.244
Toplam	23.440.958	8.338.160	21.461.109	7.047.915
<i>Faiz gelirleri</i>				
Halkbank finansal yatırım faiz gelirleri	942.497	--	6.308.279	2.094.879
Halkbank vadeli mevduat faizi	438.873	92.237	4.391.459	1.303.976
Halk Yatırım	--	--	60.551	--
Toplam	1.381.370	92.237	10.760.289	3.398.855
<i>Diğer gelirler</i>				
Halk Hayat ve Emeklilik	9.146	--	--	--
Halk Sigorta	1.582	--	--	--
Toplam	10.728	--	--	--
<i>Faiz giderleri</i>				
Halkbank	1.208.498	392.703	1.351.868	445.783
Toplam	1.208.498	392.703	1.351.868	445.783
<i>Komisyon giderleri</i>				
Halk Yatırım	695	--	13.242	2.578
Halk Portföy Yönetimi	--	--	91.794	26.273
Toplam	695	--	105.036	28.851
<i>Diğer giderler</i>				
Halk Sigorta	160.694	42.475	101.154	27.764
Halkbank	45.311	20.705	89.116	77.031
Halk Hayat ve Emeklilik	7.498	134	9.546	3.672
T. Halk Bankası Spor Kulübü	--	--	539.835	99.044
Halk Yatırım	--	--	30.339	339
Halk Portföy Yönetimi AŞ	--	--	4.590	1.314
Toplam	213.503	63.314	774.580	209.164

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın %46'sini oluşturmaktadır (30 Eylül 2014: %63).

30 Eylül 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan elde edilen gelirden, faiz giderleri ise kredi faizlerinden oluşmaktadır.

IV- FİNANSAL PERFORMANS

➤ Başlıca Finansal Göstergeler

Gelir Tablosu Verileri (TL)	01.01.2015 30.09.2015	01.01.2014 30.09.2014
Toplam Hasılat	53.582.062	48.451.707
<i>Konut Satış Gelirleri</i>	<i>24.861.690</i>	<i>11.887.286</i>
<i>Bina Kira Gelirleri</i>	<i>26.696.876</i>	<i>22.591.691</i>
<i>Finansal Gelirler</i>	<i>2.023.496</i>	<i>13.972.730</i>
Satışların Maliyeti	9.941.628	6.109.441
<i>Konut Satış Maliyeti</i>	<i>7.740.680</i>	<i>3.258.722</i>
<i>Diğer Maliyetler</i>	<i>2.200.948</i>	<i>2.850.719</i>
Brüt Kar	43.640.434	42.342.266
Genel Yönetim Giderleri	(6.969.075)	(8.550.770)
Diğer Gelirler/(Giderler)	(288.939)	(1.348.397)
Faaliyet Karı	36.382.420	32.443.099
Finansal Giderler	(1.208.498)	(1.351.868)
Dönem Karı	35.173.922	31.091.231

Bilanço Verileri (TL)	30.09.2015	31.12.2014
Aktifler	936.726.113	928.406.666
Özkaynaklar	857.175.777	827.793.895
Finansal Borç	15.260.442	16.737.916

Karlılık	01.01.2015 30.09.2015	01.01.2014 30.09.2014
Ortalama Aktif Karlılığı (%)	5,02	4,50
Ortalama Özkaynak Karlılığı (%)	5,56	5,29

Temel Rasyolar	30.09.2015	31.12.2014
Finansal Borç / Özkaynaklar	%1,78	% 2,02
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	%91,50	% 89,16

V- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

➤ Gayrimenkul Tablosu (30.09.2015 İtibarıyla)

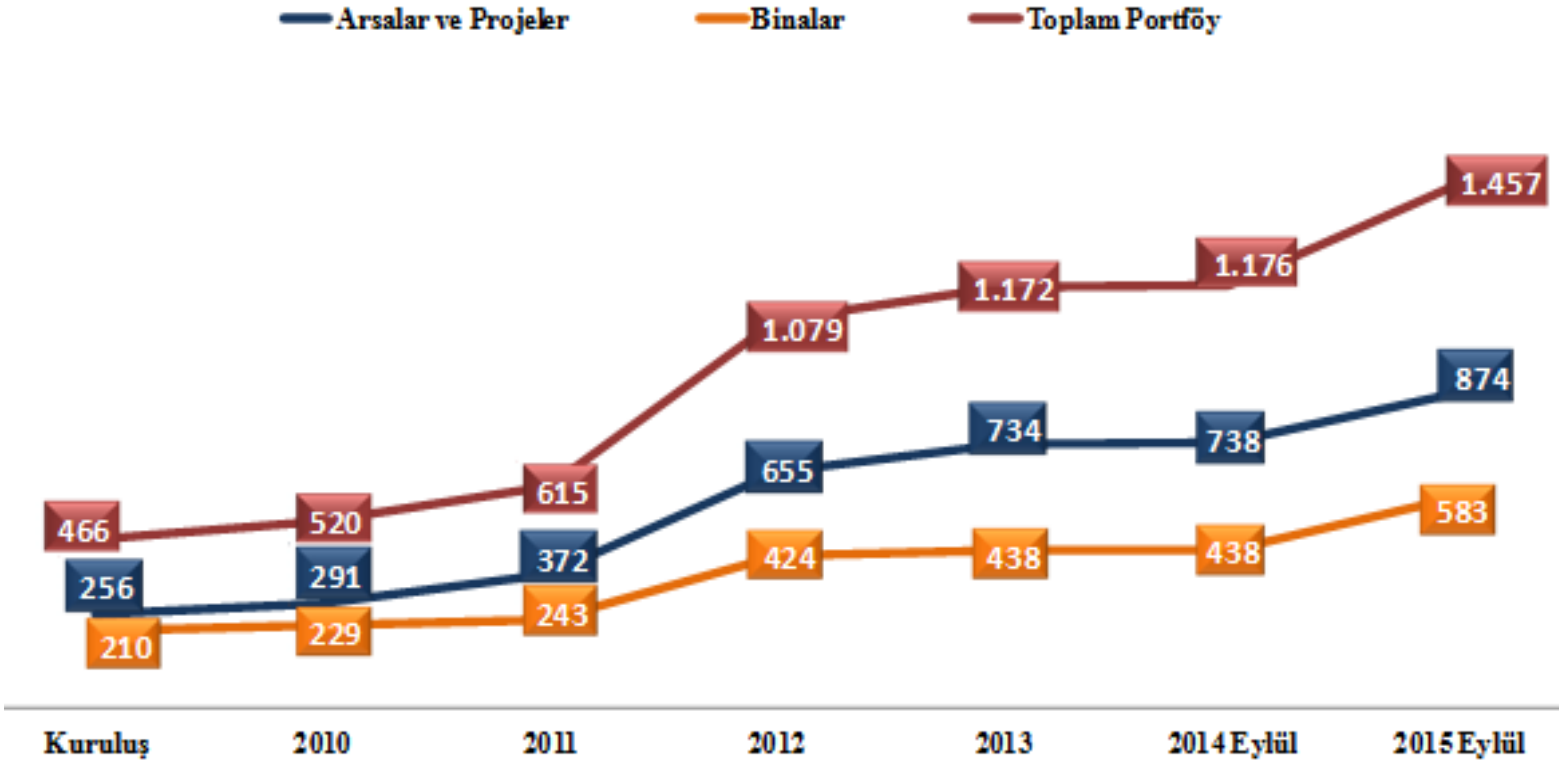
GAYRİMENKULLER GAYRİMENKUL PROJELERİ	Alış Tarihi	2015 Eylül Net Kayıtlı Değeri (TL)	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	2015 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
ARSALAR				
İstanbul Sancaktepe Arsası	16.10.2014	59.501.929	13.10.2014	80.000.000
Arsalar Toplam		59.501.929		80.000.000
PROJELER*				
İstanbul Finans Merkezi Projesi	28.10.2010	267.550.130	09.12.2014	574.633.400
Kocaeli Şekerpınar Projesi	11.09.2012	98.266.000	22.10.2014	157.624.858
Referans Bakırköy Konut Projesi	09.09.2011	13.013.122	16.12.2014	14.507.046
Eskişehir Panorama Plus Konut Projesi	24.01.2012	39.321.341	10.12.2014	47.395.494
Projeler Toplam		418.150.593		794.160.798
BİNALAR				
İstanbul, Halkbank Finans Kule	29.12.2011	124.424.307	26.12.2014	167.471.005
Park Dedeman Levent Otel	28.10.2010	87.780.290	11.12.2014	121.992.000
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	21.659.913	09.12.2014	43.400.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	23.310.924	09.12.2014	28.500.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	8.931.502	09.12.2014	19.602.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	12.317.679	12.12.2014	17.675.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	11.934.393	09.12.2014	19.270.000
İzmir, Konak Binası 1	28.10.2010	13.082.615	09.12.2014	18.530.000
İstanbul Beşiktaş Binası	28.10.2010	11.807.206	09.12.2014	15.114.000
İstanbul Etiler Binası	28.10.2010	10.939.793	09.12.2014	14.575.000
İstanbul Şişli Binası	28.10.2010	10.811.855	09.12.2014	13.000.000
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	9.445.844	25.12.2014	13.224.000
İzmir Konak Binası 2	28.10.2010	10.155.590	09.12.2014	12.600.000
Bursa Binası	28.10.2010	8.390.402	09.12.2014	10.865.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	4.970.797	09.12.2014	10.290.000
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	6.539.215	11.12.2014	9.077.500
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	6.265.716	09.12.2014	9.050.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	6.451.867	09.12.2014	8.567.000
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	5.887.750	11.12.2014	8.212.050
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	5.637.676	09.12.2014	7.735.000
İstanbul Nişantaşı Binası	28.10.2010	4.967.098	09.12.2014	7.475.000
İstanbul Caddebostan Binası	28.10.2010	5.980.645	09.12.2014	7.165.000
Binalar Toplam		411.693.077		583.389.555
TOPLAM PORTFÖY		889.345.599		1.457.550.353

* Eskişehir ve Bakırköy konut projeleri ile Sancaktepe arsası stoklar hesabında malîyet değerleri ile takip edilmektedir. Projeler için tablodaki gerçeğe uygun değerler (IFM hariç) son ekspertiz raporunda yer alan bitmiş proje değerleridir. Bakırköy Referans Projesi'nin değeri ise satılmamış bağımsız bölümlerin Şirketimiz payına düşen değeri olarak portföy tablosuna yansıtılmıştır.

➤ **Gayrimenkul Dağılımı (Son Ekspertiz Değerlerine Göre)**



➤ **Gayrimenkul Ekspertiz Değerleri (TL)**



➤ Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	KİRALAYAN KURUM	KULLANIM AMACI	9 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)
İstanbul Halkbank Finans Kule	T. Halkbank A.Ş.	Genel Müdürlük	10.945.750
İstanbul Park Dedeman Levent Otel	Dedeman Grup	Otel Binası	*2.290.168
İstanbul Karaköy Binası	T. Halkbank A.Ş. Halk Faktoring	Banka Şubesi	1.040.558
İstanbul Salıpazarı Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	520.418
İstanbul Bakırköy Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	918.405
İstanbul Beyoğlu Binası	T. Halkbank A.Ş. Hazine Müsteşarlığı	Banka Şubesi	991.098
İstanbul Beşiktaş Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	797.550
İstanbul Etiler Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	734.724
İstanbul Şişli Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	734.724
İstanbul Ataköy Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	526.552
İstanbul Fatih Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	404.098
İstanbul Caddebostan Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	428.589
İstanbul Nişantaşı Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	367.362
Ankara Kızılay Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	911.458
Ankara Başkent Binası	T. Halkbank A.Ş. Ceda Akaryakıt	Banka Şubesi Otel	790.865
Ankara Bahçelievler Binası 1	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	502.062
Ankara Bahçelievler Binası 2	Koton	Mağaza	464.065
İzmir Konak Binası 1	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	930.651
İzmir Konak Binası 2	T. Halkbank A.Ş. Halk Emeklilik Halk Sigorta	Banka Şubesi	653.163
Bursa Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	575.534
Kocaeli Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	612.270
Sakarya Adapazarı Binası	T. Halkbank A.Ş.	Banka Şubesi	552.219
TOPLAM			26.692.283

* Park Dedeman Levent Otel Binası Temmuz ayında hizmete açılmış olup, toplam kira bedeli Temmuz-Ağustos-Eylül aylarına aittir.

➤ **Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız & Müşterek Faaliyetler**

Şirketin 30 Eylül 2015 itibariyle iştiraki ya da bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

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

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı	%50	%50

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Duran varlıklar	10.302.941	9.901.360
Dönen varlıklar	59.859.641	60.162.805
Kısa vadeli yükümlülükler	(78.551)	(369)
Net varlıklar	70.084.031	70.063.796
	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014
Gelirler	--	--
Giderler	--	--
Net kar	--	--

01.01.2015 – 30.09.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

➤ Para ve Sermaye Piyasası Araçları

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Bankalar-Vadeli mevduat	2.599.533	7.902.288
Bankalar-Vadesiz mevduat	580.587	424.195
Diğer hazır değerler ^(*)	256.500	331.778
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	3.436.620	8.658.261
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	--	--
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	3.436.620	8.658.261

(*) 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer hazır değerleri, Bakırköy Projesi ve Eskişehir Projesi'nden yapılan konut satışları dolayısıyla elde ettiği kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2015	Tutar	Nominal faiz oranı (%)	Vade
<u>Vadeli mevduat</u>			
TL	1.317.891	8.00	1 Ekim 2015
TL	797.123	8.00	1 Ekim 2015
TL	391.357	8.00	1 Ekim 2015
TL	93.162	8.00	1 Ekim 2015
Toplam	2.599.533		

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

➤ **Tamamlanan Projeler**

Park Dedeman Levent Otel



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli / Levent
2015 Eylül Net Kayıtlı Değeri	:	87,8 Milyon TL
2015 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri	:	2014 / 122 Milyon TL

Şirketimiz portföyünde bulunan Levent arsası üzerinde inşası tamamlanan projemiz Şirketimizin turizm sektöründeki ilk yatırımımızdır. Mimarisi ve konumu itibarıyla şehir otelciliğinin en güzel örneklerinden biri olan binanın, Mecidiyeköy-Maslak hattındaki iş oteli ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir.

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

Dönem içerisinde yapı kullanım izin ruhsatı alınan Park Dedeman Levent Otel, 10 yıllığına imzalanan sözleşme çerçevesinde Dedeman Hotels & Resorts International'a teslim edilmiş ve Temmuz ayında hizmet vermeye başlamıştır.

Referans Bakırköy Konut Projesi



İli	: İstanbul
İlçesi	: Bakırköy
2015 Eylül Maliyet Değeri	: 13,0 Milyon TL
2015 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri	: 2015 / 14,5 Milyon TL
(Satılmayan Bölümlerin Değeri)	
Halk GYO Payı	: %50,5
Yüklenici Firma	: Biskon Yapı A.Ş.

Şirketimiz portföyünde yer alan İstanbul İli Bakırköy İlçesi Osmaniye Mahallesi 1224 Ada 2 ve 1225 Ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan arsalar üzerinde, Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı Ortaklığı ile “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” yöntemine göre inşa edilen ve satışlarına devam edilen "Referans Bakırköy" projemizde 254 adet konut ve 73 adet ticari olmak üzere toplam 327 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Projede 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 327 adet bağımsız bölümden 281 adedinin satışı gerçekleşmiş ve bu satışlardan toplam 193,5 milyon TL hasılat elde edilmiştir.

2014 yılında tapu devir işlemlerine başlanan projede satılan bağımsız bölümlerden toplam 177 adedinin tapu devir işlemleri tamamlanmış olup, yapılan işlemlerin hasılat tutarı 129,1 milyon TL büyüklüğündedir.

➤ **Devam Eden Projeler**

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Arsa Yüz Ölçümü	:	28.732 m ²
Toplam İnşaat Alanı	:	409.883 m ²
2015 Eylül Net Kayıtlı Değeri	:	267,5 Milyon TL
2015 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri	:	2014 / 574,6 Milyon TL

Şirketimiz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (IFM) projesinin en büyük paydaşlarından biri olarak proje dahilindeki arsası üzerine 46 ve 34 katlı iki kule ve 8'er katlı 3 bina inşa etmeyi planlamaktadır. A sınıfı standartlarda dizayn edilecek ofis kulelerimizin İstanbul'un dünya standartlarında ve yüksek kalitede ofis ihtiyacını karşılaması hedeflenmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Şirketimiz arasında Finans Merkezi projesinin uygulama aşamasına ilişkin hususları içeren "Mutabakat ve Protokol Metni" imzalanmıştır. Proje, merkezi Ankara'da bulunan kamu bankaları Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası ile BDDK, SPK ve Merkez Bankası gibi kurumları tek bir merkezde toplayacaktır.

Projenin tamamlanması sonrasında ise Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ihtiyaç ve talebi doğrultusunda belirlenecek alanın, SPK lisanslı bir gayrimenkul değerleme şirketince tespit edilecek değer üzerinden, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne kiralanması hususunda iyi niyet sözleşmesi imzalanmıştır.

Dönem içerisinde projenin inşaat izin ruhsatları alınmıştır.

Eskişehir “Panorama Plus” Konut Projesi



İli	: Eskişehir
İlçesi	: Odunpazarı
2015 Eylül Maliyet Değeri	: 39,3 Milyon TL
2015 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri	: 2014 / 47.3 Milyon TL

Şirketimiz portföyünde, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesinde yer alan, toplam 9.811 m² büyüklüğündeki arsamız üzerinde hayata geçirilen projede; 97 adet konut ve 5 adet ticari ünite olmak üzere toplam 102 adet bağımsız bölüm yer almaktadır

Toplam inşaat alanı 27.318 m² olan projede, 19 katlı bir konut bloğunun yanı sıra 8 katlı konut ve ticari ünitelerden oluşan bir adet yatay blok ve 1 adet AVM bloğu yer almaktadır.

Panorama Plus, USGBC (United States Green Building Council) tarafından yürütülen sürdürülebilirlik ile ilgili çalışmalar doğrultusunda, binaların çevresel etkilerinin değerlendirildiği; Sürdürülebilir Araziler (21/26), Su Verimliliği (5/10) ve İç Hava Kalitesi (7/15) kriterlerinde yüksek oranlar alarak, “Eskişehir'in en yüksek puanı ile LEED Silver sertifikası” alan ilk projesi olmuştur.

Kasım 2013 tarihinde ilk lansmanı yapılan projenin, inşaatı ve satışları devam etmekte olup, kat irtifak tapuları çıkmıştır.

Kocaeli Şekerpınar Bankacılık Üssü Projesi



İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Şekerpınar
2015 Eylül Net Kayıtlı Değeri	:	98,3 Milyon TL
2015 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri	:	2014 / 157,6 Milyon TL

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m² büyüklüğe sahip arsamız üzerinde iki blok halinde inşası devam eden bankacılık üssü projesi, teknolojik olarak bir bankanın tüm ihtiyaçlarını karşılayabilecek kullanım alanlarına ve altyapıya sahip olacaktır. Merkez; depo, çağrı merkezi, veri merkezi ve eğitim birimlerinin yanı sıra misafırhane, ve sosyal alanların da bulunacağı bir kompleks olarak inşa edilmektedir.

Projenin anahtar teslim olarak kiralanması hususunda Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile iyi niyet sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme, proje bitimi sonrası tüm alanın Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne, SPK lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme şirketince tespit edilecek değer üzerinden kiralanması hususlarını içermektedir.

Projede A Blok inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmış olup, B Blok inşaatı devam etmektedir.

➤ **Planlanan Projeler**

Sancaktepe Konut Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Sancaktepe
2015 Eylül Net Kayıtlı Değeri	:	59,5 Milyon TL
2015 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri	:	2014 / 80 Milyon TL
Halk GYO Payı	:	%50

İstanbul Anadolu Yakası'nda konut projesi geliştirmek amacıyla Halk GYO Vakıf GYO Adi Ortaklık'ı kurulmuş ve İstanbul'un son dönemlerde en çok gelişme gösteren ilçesi Sancaktepe'de yer alan yaklaşık 98 bin m² büyüklüğündeki arsanın alımı, %50-50 ortaklık üzerinden, 110 milyon TL bedel ile Ekim 2014'de gerçekleştirilmiştir.

Sancaktepe arsası, gerek ulaşım ağlarına, gerek alışveriş ve yaşam merkezlerine ve gerekse de Dünya'nın en büyük finans merkezlerinden biri olacak olan İstanbul Finans Merkezi'ne yakın bir konumdadır. Projede, inşaat ruhsatı alımına ilişkin başvuru yapılmış olup, süreç devam etmektedir.

Salıpazarı Otel Projesi



İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu
2015 Eylül Net Kayıtlı Değeri	:	21,7 Milyon TL
2015 Eylül Gerçeğe Uygun Değeri	:	2014 / 43,4 Milyon TL

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

Konu ile ilgili, mevcut gayrimenkulün otel binası olarak kullanılacak şekilde tadilatının tamamlanması, sonrasında uzun dönemli kiralanması yönünde karara varılmış ve yapılan kapalı zarf ile teklif alma ve sonrasında açık artırma süreci sonunda, garanti kira geliri en yüksek teklifi veren Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. ile "kira sözleşmesi" imzalanmıştır.

İlgili kira sözleşmesine göre; Salıpazarı Binasının otele dönüşümü kapsamında yapılacak harcamaların 15 milyon TL'lik kısmı Şirketimiz tarafından karşılanacaktır. 12 aylık tadilat dönemince Beril Otelcilik Turizm Ticaret Ltd.Şti. tarafından Şirkete aylık 10 bin Euro kira bedeli ödenecektir. Tadilat sonrasında ise, kira bedeli, 20 yıllık süre dahilinde ve toplamda 34 milyon 350 bin Euro olarak belirlenmiştir.

01.01.2015 – 30.09.2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU
➤ Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.436.620	46.587.030
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	889.345.599	816.622.098
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		43.943.894	65.197.538
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	936.726.113	928.406.666
E	Finansal borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	15.260.442	16.737.916
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	857.175.777	827.793.895
	Diğer kaynaklar		64.289.894	83.874.855
D	Toplam kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	936.726.113	928.406.666
	Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.180.120	8.326.483
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrimenkul krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (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	%94.94	%87.96
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0.37	%5.02
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	--	--
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%1.78	%2.02
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0.34	%0.90

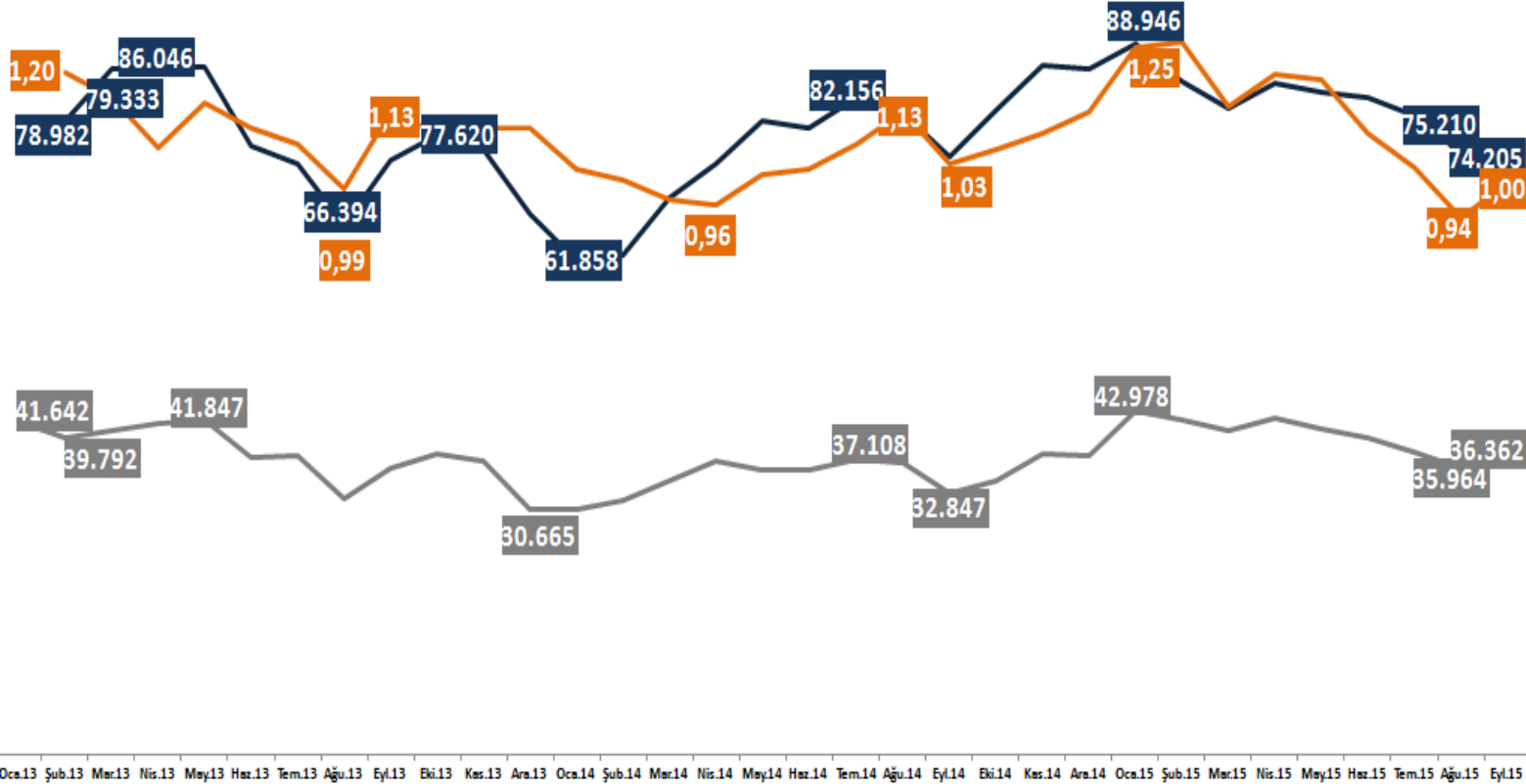
VI- HİSSE PERFORMANSI

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 MALİ, BIST 100, BIST TUM endekslerine dahildir.

Eylül 2015 İtibariyle	Adet	Oranı (%)	Piyasa Değeri (TL)
Kapanış Fiyatı			1,00
Toplam Paylar	743.000.000		743.000.000
Halka Açık Toplam Paylar	208.039.944	28,00	208.039.944
Fiili Dolaşımdaki Diğer Paylar	138.138.599	18,59	138.138.599
HALKBANK'ın BIST'den aldığı Paylar	48.954.561	*6,59	48.954.561
HALKGYO'nun BIST'den aldığı Paylar	20.946.783	2,82	20.946.783

30 Eylül 2015 itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla, BIST 100 endeksi %1 azalış, GYO endeksi ise %11 oranında artış göstermiştir. Şirketimiz hisse senedi ise %3 oranında azalarak dönem sonu kapanışını 1,00 TL'den gerçekleştirmiştir, ilk dokuz aylık toplam işlem hacmi ise %42 oranında artarak 716,4 milyon TL olmuştur.

—BIST100 —BISTGYO —HLGYO



VII- RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılması üzerine sözleşme imzalanmıştır.

➤ Basın ve Halkla İlişkiler PR Ajansı

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

➤ Reklam Şirketi

M&G Reklam Hizmetleri

➤ Proje Pazarlama Danışmanlık Şirketi

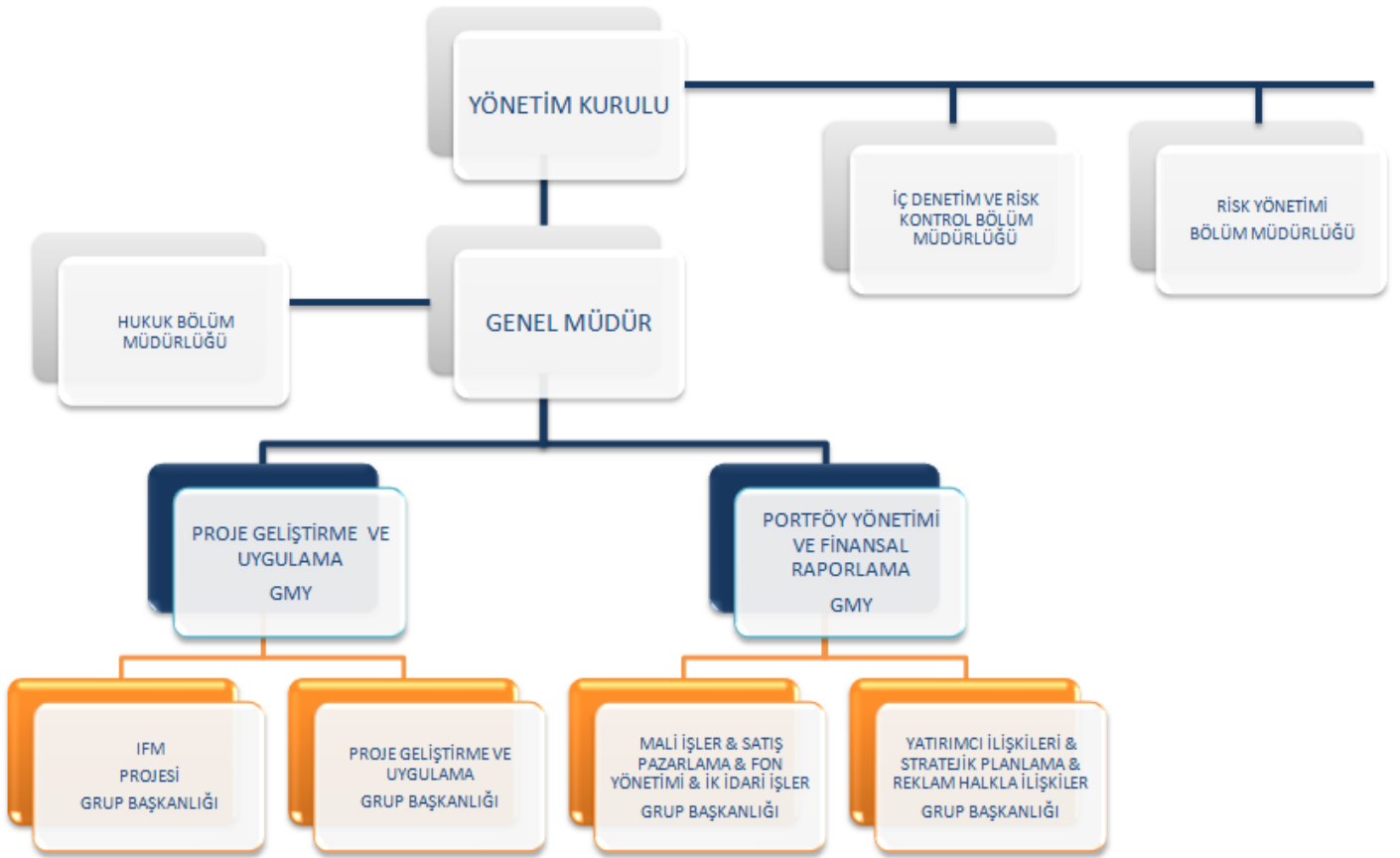
Arema Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

IX- DİĞER KONULAR

➤ İnsan Kaynakları ve Organizasyon

Halk GYO faaliyetlerini Genel Müdürlük makamına bağlı Hukuk Müşavirliği, 4 Grup Başkanlığı ve Grup Başkanlıklarına bağlı Müdürlüklerden oluşan yapı altında sürdürmektedir. Şirketimizin 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 39'dur. (31 Aralık 2014: 40)

Şirketimizin organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir



➤ Çalışanların Hakları

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

➤ **Yardım ve Bağışlar**

Dönem içerisinde yapılan 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

Şirketimiz mülkiyetinde bulunan, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 13124 Ada, 1 Parsel'deki 9.811,21 m2'lik arsamız üzerinde konumlanan Panorama Plus konut projesinin B Blok 17 numaralı ticari bağımsız bölümünün aylık 6.000.-TL+KDV bedel üzerinden kiralanması hususunda sözleşme imzalanmış olup, kira süreci 01 Kasım 2015 tarihi itibarıyla başlayacaktır. 10 yıl süreli sözleşmede yıllık kira artış oranı (TÜFE+ÜFE/2)'dir.

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında müştereken kurulmuş olan Halk GYO- Vakıf GYO Adi Ortaklığı tarafından gerçekleştirilecek "Sancaktepe Konut Projesi"ne ait ana yüklenici firmanın belirlenmesi amacıyla, Adi Ortaklıkça yapılan ihale sonucunda,"Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş." ile Ana Yüklenici Sözleşmesi imzalanması hususu Şirketimiz ve Adi Ortaklık Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olup söz konusu sözleşme 22 Ekim 2015 tarihinde imzalanmıştır.

Ek 1:**Varlıklara İlişkin Dönem Sonu Değerleme Raporu Özetleri****ARSALAR & PROJELER****İSTANBUL SANCAKTEPE ARSASI**

RAPORUN TARİHİ	13.10.2014
RAPORUN NUMARASI	2014_62
DEĞERLEME TARİHİ	08.10.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	02.10.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_01
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 33 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü 98127,74 m²'dir.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 160.000.000. -TL
HALK GYO PAYI (%50)	(KDV hariç) 80.000.000. -TL

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	2014_137
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_137
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 m² yüz ölçüme sahip arsalardır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 574.633.400. -TL

KOCAELİ ŞEKERPINAR BANKACILIK ÜSSÜ PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	29.04.2015
RAPORUN NUMARASI	2015-233
DEĞERLEME TARİHİ	24.04.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	09.04.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_300_03
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) 157.624.858 - TL

İSTANBUL PARK DEDEMAN LEVENT OTEL PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	11.12.2014
RAPORUN NUMARASI	2014_HALKGYO_140
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_HALKGYO_140
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 2.721,02 m ² yüz ölçüme sahip arsadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)	(KDV hariç) 121.992.000. -TL

REFERANS BAKIRKÖY KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	05.06.2015
RAPORUN NUMARASI	2015_HALKGYO_250
DEĞERLEME TARİHİ	03.06.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	29.05.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2015-05
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde yer alan konut + ticari projesi
TESPİT EDİLEN DEĞER (Tüm Proje için)	(KDV hariç) 108.178.755.-TL
TESPİT EDİLEN DEĞER (Satılmayan Bölümler için)	(KDV Hariç) 14.507.046.-TL

ESKİŞEHİR “PANORAMA PLUS” KONUT PROJESİ

RAPORUN TARİHİ	11.05.2015
RAPORUN NUMARASI	2015_055
DEĞERLEME TARİHİ	05.05.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	30.04.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_134
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, 1452 ada, 20M-4A pafta, 110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü 9.811,21 m ² dir.
TESPİT EDİLEN DEĞER (Tüm Proje için)	(KDV hariç) 47.395.494 -TL

BİNALAR**İSTANBUL HALKBANK FİNANS KULE**

RAPORUN TARİHİ	26.12.2014
RAPORUN NUMARASI	2014_300_10
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.11.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_300_04.10
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) 167.470.005 -TL

İSTANBUL ATAÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	125
DEĞERLEME TARİHİ	04.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	125
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) 10.290.000 -TL

İSTANBUL BEYOĞLU BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	127
DEĞERLEME TARİHİ	04.11.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	127
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) 19.270.000 -TL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	126
DEĞERLEME TARİHİ	04.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	126
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) 15.114.000 -TL

İSTANBUL BAKIRKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	124
DEĞERLEME TARİHİ	04.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	124
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) 19.602.000- TL

İSTANBUL CADDEBOSTAN BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	128
DEĞERLEME TARİHİ	04.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	128
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) 7.165.000 -TL

İSTANBUL ETİLER BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	131
DEĞERLEME TARİHİ	04.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	131
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı binadır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 14.575.000 -TL

İSTANBUL FATİH BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	130
DEĞERLEME TARİHİ	04.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	130
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) 9.050.000 -TL

İSTANBUL KARAKÖY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	135
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	135
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) 28.500.000 -TL

İSTANBUL NİŞANTAŞI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	132
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	132
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) 7.475.000 -TL

İSTANBUL SALIPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	HLKGYO-0138
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	HLKGYO-0138
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 Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası)
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 43.400.000 -TL

İSTANBUL ŞİŞLİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	129
DEĞERLEME TARİHİ	04.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	129
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) 13.000.000 -TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	11.12.2014
RAPORUN NUMARASI	2014_300_04
DEĞERLEME TARİHİ	11.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.11.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_300_04.10
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Merkez Çankaya İlçesi, Yukarı Bağçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel “Kargir Apartman”
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 9.077.500 -TL

ANKARA BAĞÇELİEVLER BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	2014_300_5
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.11.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_300_04.10
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 ada 10 parselde zemin kat 9 numaralı “Depolu Banka”
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 7.735.000 -TL

ANKARA KIZILAY BİNASI

RAPORUN TARİHİ	12.12.2014
RAPORUN NUMARASI	2014_300_06
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.11.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_300_04.10
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) 17.675.000 -TL

ANKARA BAŞKENT BİNASI

RAPORUN TARİHİ	25.12.2014
RAPORUN NUMARASI	2014_300_07
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.11.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_300_04.10
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 ada 27 parselde “Apartman” vasfı ile kayıtlı gayrimenkul
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 13.224.000 -TL

İZMİR KONAK BİNASI 1

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	136
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	136
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) 18.530.000 -TL

İZMİR KONAK BİNASI 2

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	133
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	133
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) 12.600.000 - TL

BURSA BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	123
DEĞERLEME TARİHİ	04.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	03.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	123
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) 10.865.000 -TL

KOCAELİ BİNASI

RAPORUN TARİHİ	09.12.2014
RAPORUN NUMARASI	2014_300_08
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.11.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_300_04-10
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde “Betonarme Banka Hizmet Binası”
TESPİT EDİLEN DEĞER	(KDV hariç) 8.567.000 -TL

SAKARYA ADAPAZARI BİNASI

RAPORUN TARİHİ	11.12.2014
RAPORUN NUMARASI	2014_300_09
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	01.11.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	2014_300_04-10
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) 8.212.050 -TL