

# HALKGYO

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

# 2013



[www.halkgyo.com.tr](http://www.halkgyo.com.tr)



# 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**  
2013 Yılı Genel Kurul Gündemi  
2013 Yılı Kar Dağıtım Tablosu

**Ek 1: Kurumsal Yönetim Uyum Raporu**

**Ek 2: Varlıklara İlişkin Değerleme Raporu Özetleri**

**Ek 3: Bağımsız Denetim Raporu**



**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 ( "ŞİRKET" ) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirilmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetiminden 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 yönetimin sorumluluğundadır.
3. Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetiminden geçmiş ve 30 Ocak 2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolar ile uyumluğuna ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayınlanmasına 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 öngörmektir.

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. **İstanbul, 30 ocak 2014**

Akis Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi  
  
Erdal Pıkmak  
Sorumlu Ortak, Bağımsız Denetçi

## YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI

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 Cebeci*  
Yönetim Kurulu Başkanı





## GENEL MÜDÜR MESAJI

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 Şimşek*  
*Genel Müdür*

## 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.

#### 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.

**Merkez Adresi** : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi  
Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı  
Dudullu Ümraniye/İSTANBUL

**Telefon** : 216 600 10 00

**Faks** : 216 594 53 72

**Ticaret Sicil No** : İstanbul / 751122

**Mersis No** : 7511229795572422

[www.halkgyo.com.tr](http://www.halkgyo.com.tr)



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

Yönetim Kurulu				
Adı-Soyadı	Görevi	Göreve Başlangıç Tarihi	*Seçim Tarihi	Görev Süresi
<b>Hasan CEBECİ</b>	Başkan	29.03.2011	10.04.2013	3 yıl
<b>Sabahattin BİRDAL</b>	Başkan Vekili	29.03.2011	10.04.2013	3 yıl
<b>Ahmet YARIZ</b>	Üye	14.05.2012	10.04.2013	3 yıl
<b>Levent KILIÇ</b>	Üye	18.10.2010	10.04.2013	3 yıl
<b>Yunus KARAN</b>	Bağımsız Üye	14.05.2012	10.04.2013	3 yıl
<b>Yüksel GÖRGEÇ</b>	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; Sınaî 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 hısımlarım arasında son iki yıl içinde istihdam, sermaye veya ticaret anlamında doğrudan veya dolaylı bir menfaat ilişkisinin kurulmamış olduğunu

Yönetim kuruluna belirli bir pay grubunu temsilen seçilmemiş olduğumu,

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

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

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

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 hısımlarım arasında son iki yıl içinde istihdam, sermaye veya ticaret anlamında doğrudan veya dolaylı bir menfaat ilişkisinin kurulmamış olduğunu,

Yönetim kuruluna belirli bir pay grubunu temsilen seçilmemiş olduğumu,

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

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

Şirketten yönetim kurulu üyeliği ücretli 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

## KOMİTELER

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

### Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

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

### Riskin Erken Tespiti Komitesi Üyeleri

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

### Ücretlendirme Komitesi

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

### 3. Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Kazım ŞİMŞEK	Genel Müdür	İşletmeci
Şeref AKGÜL	Genel Müdür Yardımcısı	Ekonomist
Erdoğan YILMAZ	Mali İşler 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

	Grubu	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
		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 ve Emeklilik 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	--	--
<b>Toplam Sermaye</b>		<b>100</b>	<b>673.638.704</b>	<b>100,00</b>	<b>477.000.000</b>

\*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 %

# 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.

## 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 Tebliği
- 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,

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.

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 murahas 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 edilmiştir.

→ 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 benimsenmiştir. 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 asimetric 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 süreler uylmak 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 şerhfiyenin 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, ihraççının 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 büyümeye başlayacağı yolculuğuna, 2015'te yüzde 1,5'lik büyümeye devam edecek. Bunun yanında raporda, bölge için birtakım tehlikelerin devam ettiğine, bazı ülkelerde hala kişi başına düşen gelirde 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. İnşaatla 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.

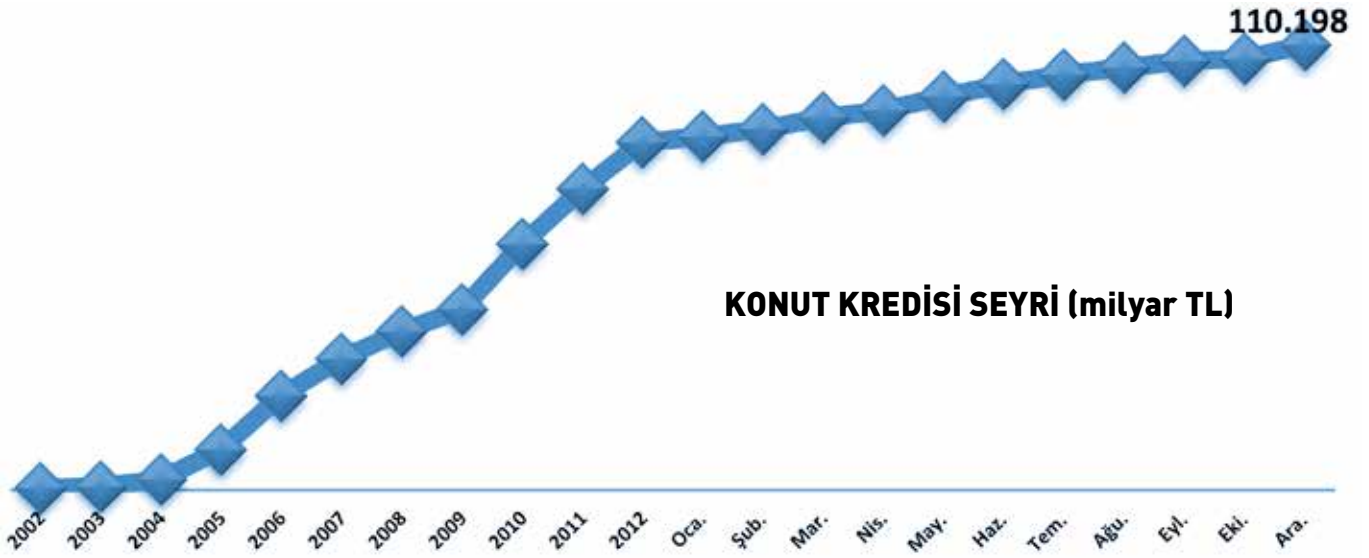
**Sektördeki Gelişmeler**

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 m<sup>2</sup> iken; bunun 69.milyon m<sup>2</sup>'si (yüzde 58,3) konut, 30 milyon m<sup>2</sup>'si (yüzde 25,5) konut dışı ve 19 milyon m<sup>2</sup>'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 satışlarına bakıldığında ise 2013 dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde 282.835 adet konut satışı 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/m<sup>2</sup> iken 2013 yılı Ekim ayında 1.281,19 TL/m<sup>2</sup> olarak yansıdı.

Birim fiyatlar ise, 2013 yılı Ekim ayında, İstanbul'da 2.080,07 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 1.168,18 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de ise 1.420,32 TL/m<sup>2</sup> 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.

Referans Bakırköy Projesi



Eskişehir "Panorama Plus" Projesi



# 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” seçimi süreci tamamlanmıştır. Söz konusu projede Yönetim Kurulumuzca, ihaleye en düşük ve en uygun teklifi veren İlgazlar 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 m<sup>2</sup> lik arsası üzerinde yapılması planlanan projenin 1.kısım için inşaat ruhsatı alınmıştır. İlgili proje 2 kısım dahilinde inşa edilecek olup, inşaat ruhsatı alınan 1. kısım 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” seçimi 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 artırım 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**

<b>TL</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2013</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2012</b>
<b>Kira gelirleri</b>		
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
<b>Toplam</b>	<b>27,369,008</b>	<b>23,642,911</b>
<b>Faiz gelirleri</b>		
Halkbank Vadeli Mevduat Faizi	7,746,041	1,590,219
Halkbank finansal yatırım faiz gelirleri	1,271,025	--
Halk Yatırım	--	16,103
<b>Toplam</b>	<b>9,017,136</b>	<b>1,606,322</b>
<b>Faiz giderleri</b>		
Halkbank	(4,182,463)	(7,996,876)
<b>Toplam</b>	<b>(4,182,463)</b>	<b>(7,996,876)</b>
<b>Komisyon giderleri</b>		
Halk Portföy Yönetimi AŞ	(113,987)	(13,867)
<b>Toplam</b>	<b>(113,987)</b>	<b>(13,867)</b>
<b>Diğer giderler</b>		
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)	--
<b>Toplam</b>	<b>(712,153)</b>	<b>(342,540)</b>



## 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.

## FİNANSAL PERFORMANS

<b>Gelir Tablosu Verileri (TL)</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Satış Gelirleri</b>	58.513.850	26.806.641
Satış Maliyetleri	(12.023.516)	(2.052.973)
<b>Brüt Kar</b>	<b>46.490.334</b>	<b>24.753.668</b>
Genel Yönetim Giderleri	(9.753.600)	(4.706.869)
Esas Faaliyet Geliri/(Gideri)	(1.041.466)	15.776
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>35.695.268</b>	<b>20.062.575</b>
Finansal Giderler	(4.184.441)	(7.996.876)
<b>Dönem Karı</b>	<b>31.510.827</b>	<b>12.065.699</b>
<b>Karlılık</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Net Karlılık	% 59	% 45
Aktif Karlılığı	% 3,72	% 1,84
Özkaynak Karlılığı	% 4,32	% 2,35
<b>Bilanço Verileri (TL)</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Aktifler	890.131.894	679.034.048
Özkaynaklar	769.176.013	521.316.710
Finansal Borç	18.537.660	94.202.352
<b>Temel Rasyolar</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Finansal Borç / Özkaynaklar	% 2,40	% 18,00
Özkaynaklar / Aktif Toplamı	% 86,40	% 76,70

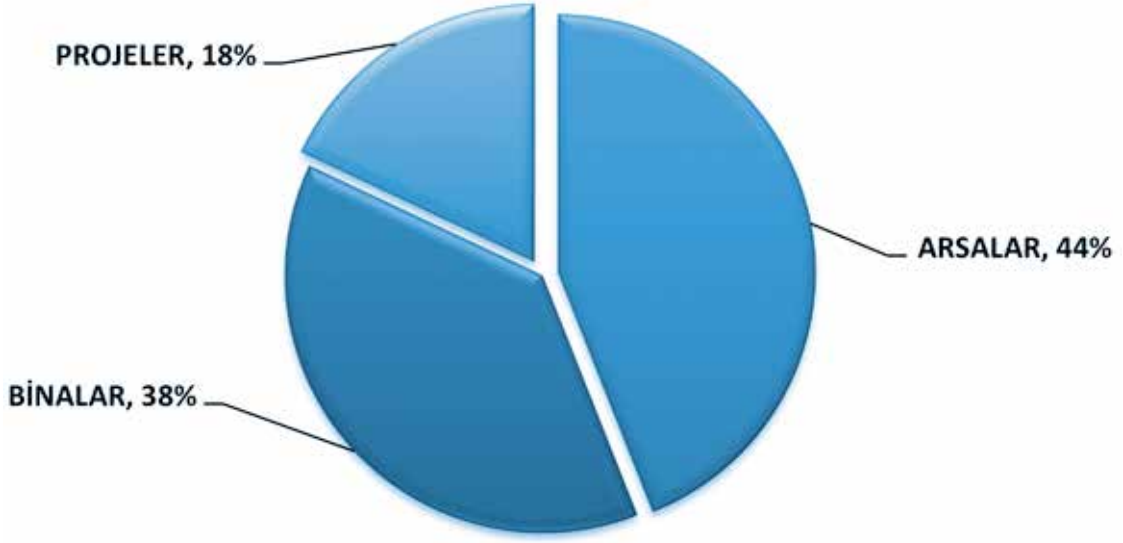
## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

### 1. Gayrimenkul Tablosu ( 31.12.2013 İtibariyle)

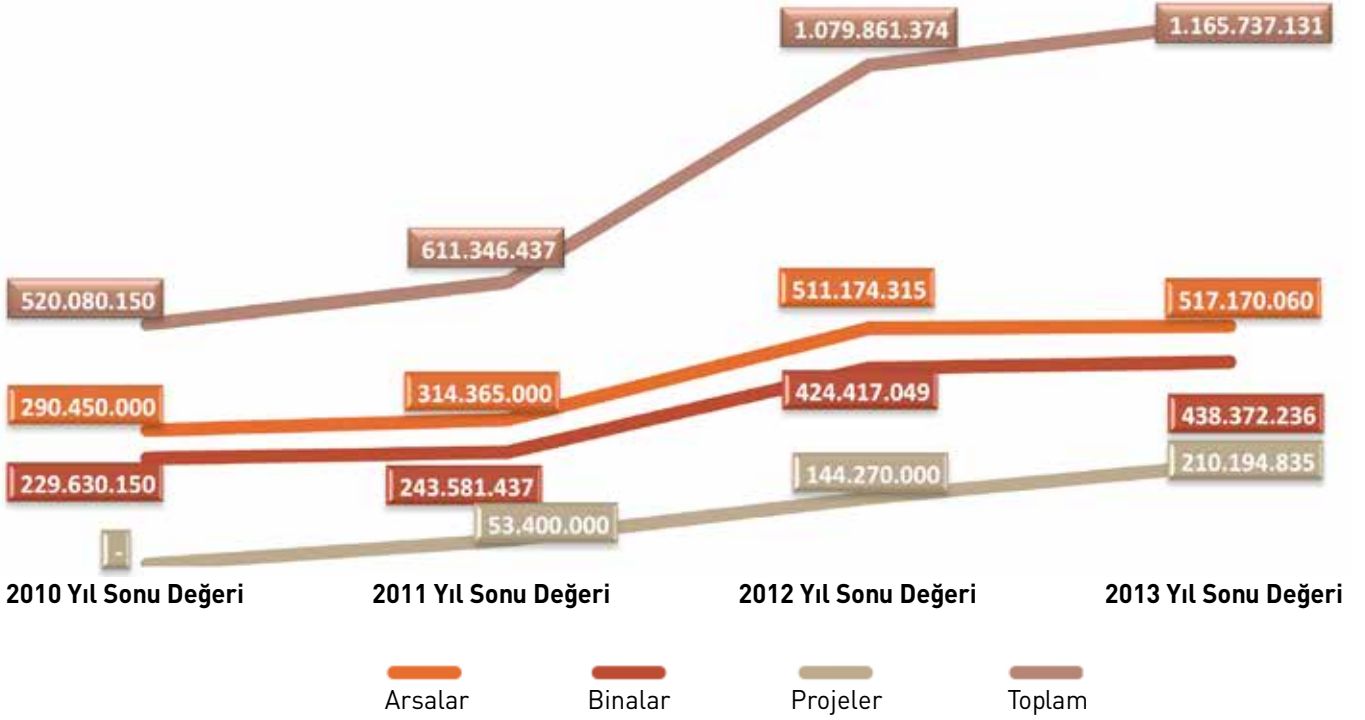
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Alış Tarihi	2013 Yılı Sonu Maliyet Değeri (TL)	Son Ekspertiz Rapor Tarihi	2013 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri (TL)
<b>ARSALAR</b>				
İstanbul Ataşehir Arsası	28.10.2010	239.427.053	25.12.13	517.170.060
<b>Toplam</b>				<b>517.170.060</b>
<b>PROJELER</b>				
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
<b>Toplam</b>				<b>210.194.835</b>
<b>BİNALAR</b>				
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 Yenisehir 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
<b>Toplam</b>				<b>438.372.236</b>
<b>TOPLAM GAYRİMENKUL DEĞERİ</b>				<b>1.165.737.131</b>

\* 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	Halk Bankası	Genel Müdürlük	01.04.2012-31.03.2016	11.153.400
İstanbul Salıpazarı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	1.440.624
	Eco Trade Bank	Genel Müdürlük	01.12.2010-30.11.2015	
İstanbul Karaköy Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	1.765.522
	Halk Faktoring	Genel Müdürlük	01.06.2012-31.05.2017	
	Halk Faktoring	Genel Müdürlük	01.11.2012-30.10.2013	
İstanbul Bakırköy Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	1.055.097
Ankara Kızılay Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	1.138.660
	Halk Yatırım		01.11.2012-01.11.2013	
İstanbul Beyoğlu Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	1.140.009
	Hazine Müsteşarlığı		01.12.2012-30.11.2013	
İzmir, Konak Binası 1	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	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		01.11.2012-01.11.2013	
	Halk Emeklilik		01.04.2012-31.03.2013	
	Halk Sigorta		01.11.2012-01.11.2013	
İzmir Karşıyaka Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	560.060
Bursa Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	661.194
İstanbul Ataköy Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	604.922
Ankara Bahçelievler Binası 1	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	576.786
İstanbul Fatih Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	464.243
Kocaeli Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	703.398
Sakarya Adapazarı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	634.409
Ankara Bahçelievler Binası 2	Koton	Mağaza	01.12.2010-30.11.2020	537.088
İstanbul Caddebostan Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	492.378
İstanbul Nişantaşı Binası	Halk Bankası	Banka Şubesi	01.11.2010-01.11.2015	422.039
İstanbul Levent Arsası	Bro Reklamcılık	Reklam Panosu	01.06.2013-30.05.2015	116.666
<b>Toplam</b>				<b>28.954.214</b>

**3. Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız**

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

**4. Para ve Sermaye Piyasası Araçları**

<b>TL</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
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
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>72,169,331</b>	<b>6,477,468</b>
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(266,808)	(806)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>71,902,523</b>	<b>6,476,662</b>

(\*) 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.

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

## 5. Planlanan ve Devam Eden Projeler

### İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi



<b>İli</b>	: İstanbul
<b>İlçesi</b>	: Ataşehir
<b>Yüz Ölçümü</b>	: 28.732 m <sup>2</sup>
<b>2013 Maliyet Bedeli</b>	: 239,4 Milyon TL
<b>2013 Gerçeğe Uygun Değeri</b>	: 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**



<b>İli</b>	: İstanbul
<b>İlçesi</b>	: Şişli Levent
<b>Yüz Ölçümü</b>	: 2.791 m2
<b>2013 Maliyet Bedeli</b>	: 38,0 Milyon TL
<b>2013 Gerçeğe Uygun Değeri</b>	: 2013 / 60,4 Milyon TL

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

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 adaydır.

Ocak-Aralık 2013 dönemi içerisinde projenin yüklenici firma seçim süreci tamamlanmış ve yönetmeliklerdeki mevcut değişikliklere uyum amacıyla tadilat ruhsatı alınmıştır.



## Referans Bakırköy Projesi



<b>İli</b>	: İstanbul
<b>İlçesi</b>	: Bakırköy
<b>Yüz Ölçümü</b>	: 13.073 m2
<b>2013 Maliyet Bedeli</b>	: 31.7 Milyon TL
<b>2013 Gerçeğe Uygun Değeri</b>	: 90.5 Milyon TL
<b>Yüklenici Firma</b>	: Biskon Yapı A.Ş.

Şirket portföyünde yer alan İstanbul İli Bakırköy İlçesi Osmaniye Mahallesi 1224 Ada 2 parsel 1225 Ada 1 parselde kayıtlı bulunan arsalar üzerinde Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı Ortaklığı ile 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



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

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



<b>İli</b>	: Kocaeli
<b>İlçesi</b>	: Şekerpınar
<b>Yüz Ölçümü</b>	: 15.652 m <sup>2</sup>
<b>2013 Maliyet Bedeli</b>	: 12,3 Milyon TL
<b>2013 Gerçeğe Uygun Değeri</b>	: 2013 / 14.8 Milyon TL

2012 yılı Eylül ayında Şirketimiz portföyüne dâhil edilen Kocaeli Şekerpınar'daki 15.652 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> büyüklüğünde inşa edilecek olan 1. kısmı için inşaat ruhsatı alınmış, temel atımı yapılmıştır.

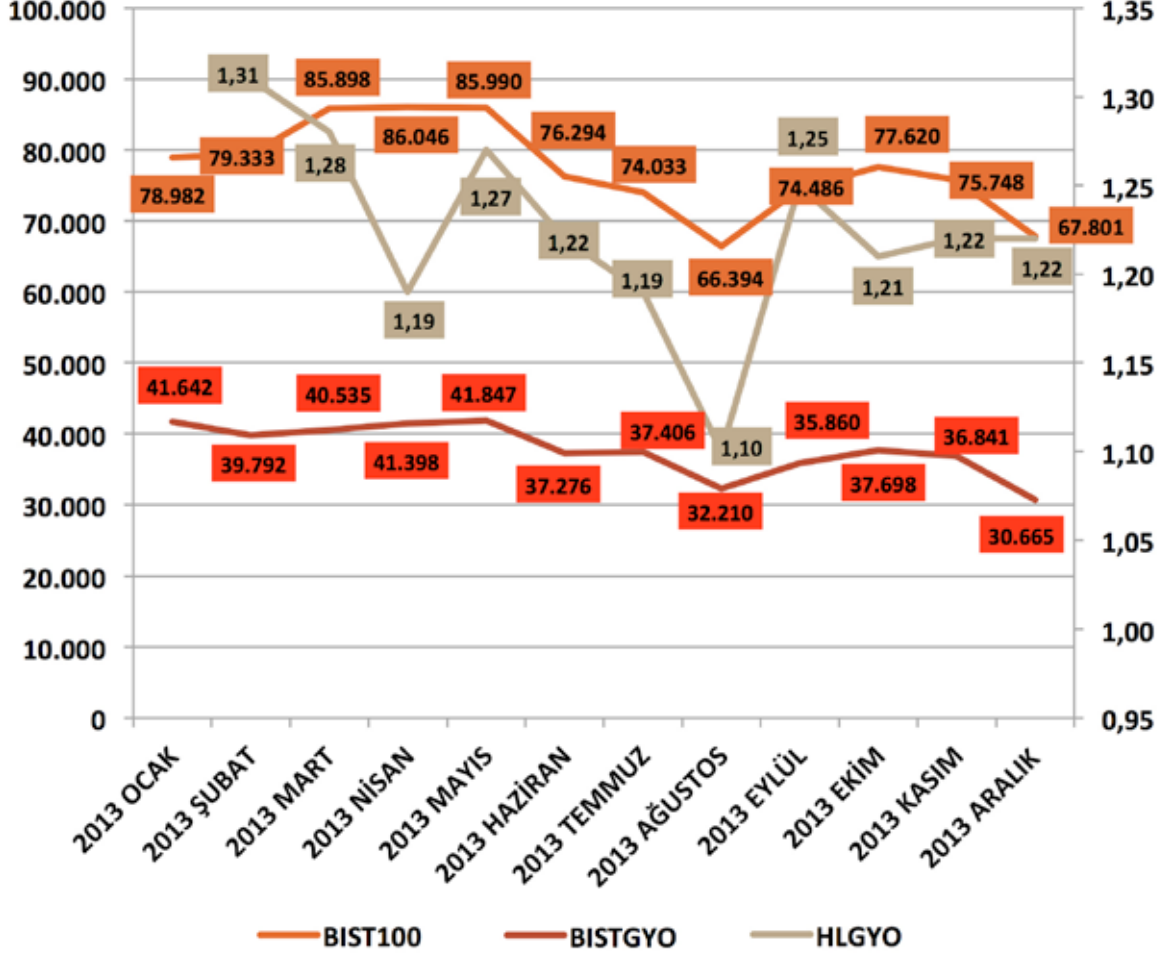
**6. Portföy Sınırlamalarına İlişkin Bilgiler**

<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2012 (TL)</b>
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)	--	--

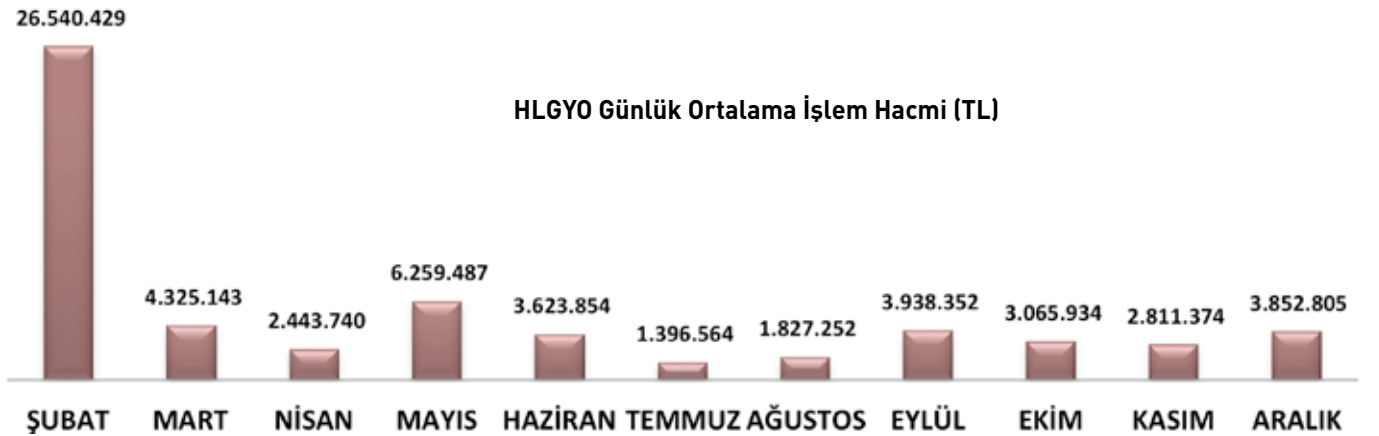
<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Hesaplama</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>	<b>31.12.2013 (TL)</b>	<b>31.12.2012 (TL)</b>
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
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)/I	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

## 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.



## RİSK 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 tespiti 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.

## 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  
Aremas Pazarlama ve Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.

## DiĞER 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.

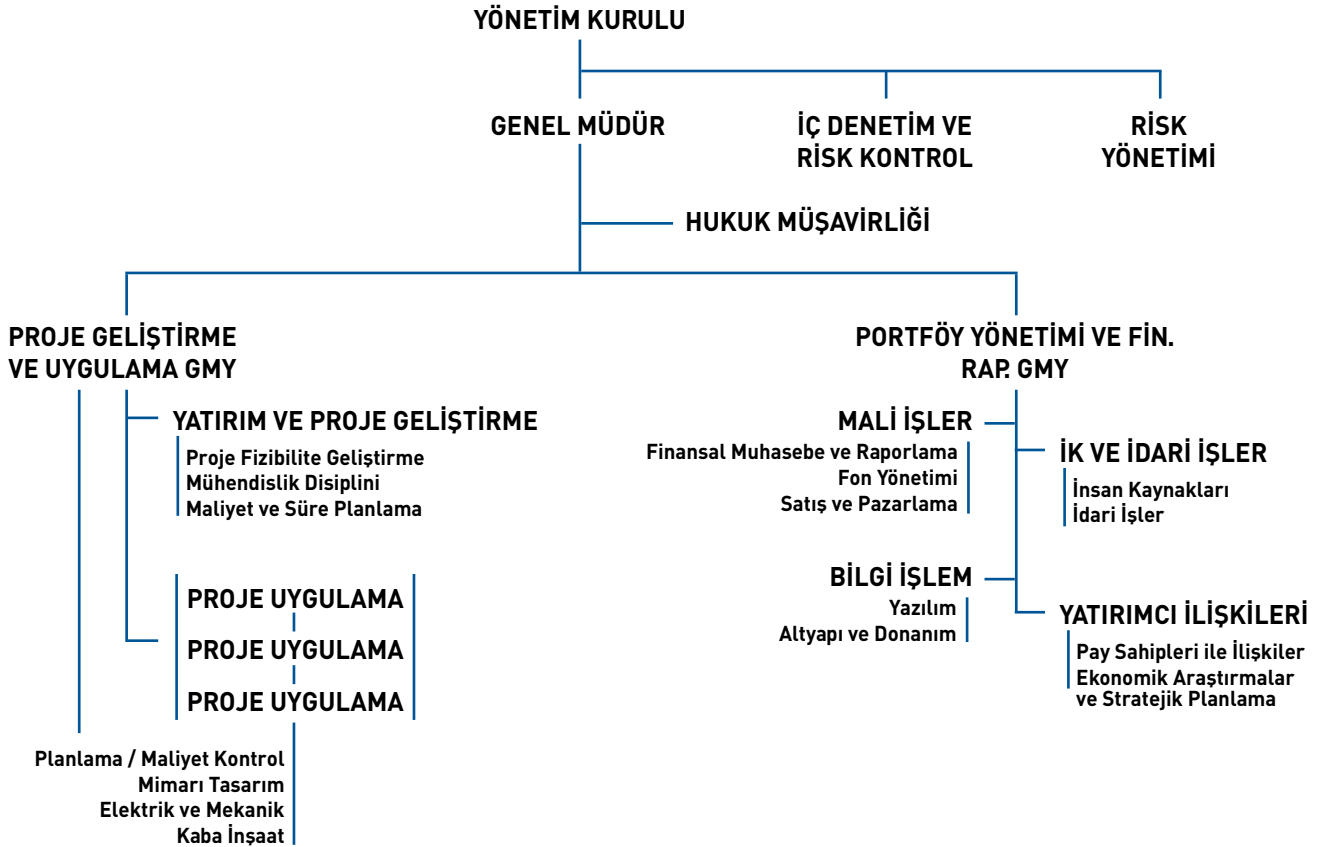
### → Çalışanların Hakları

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.

## 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.



# HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2013 MALİ YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

- 1- Açılış, Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
- 2- Genel Kurul Toplantı tutanağının imzalanması için Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi,
- 3- 2013 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunması ve müzakeresi,
- 4- 2013 yılı faaliyet ve hesap dönemine ait Bilânço ve Kar/Zarar hesaplarının okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
- 5- Yönetim Kurulu Üyelerinin 2013 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
- 6- 2013 yılı ve izleyen yıllara ilişkin olarak güncellenen Şirket Kar Dağıtım Politikasının ortakların onayına sunulması,
- 7- 2013 yılı faaliyet karının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
- 8- Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
- 9- Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,
- 10- Yönetim Kurulu tarafından seçilen bağımsız denetim firmasının 2014 yılı denetim faaliyetlerinin Genel Kurulun onayına sunulması,
- 11- Yönetim Kurulunca revize edilen "Şirket Bilgilendirme Politikası"nın ortakların onayına sunulması,
- 12- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince 2013 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında bilgi verilmesi,
- 13- 2013 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve Şirketin sosyal yardım amacıyla vakıf ve derneklere 2014 yılında yapılabilecek bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
- 14- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirketin 3.kişiler lehine verdiği teminat, rehin ve ipotekler hakkında ortaklara bilgi verilmesi,
- 15- Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 inci ve 396 ncı maddeleri kapsamına giren konularda izin verilmesi hususunda Yönetim Kurulu'nun yetkilendirilmesi ve SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 maddesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
- 16- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin"; 37. Maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde ortaklara bilgi verilmesi,
- 17- Dilek, Temenniler ve Kapanış.

## 2013 KAR DAĞITIM TABLOSU

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri:II No:14.1 Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında hazırlanan 31.12.2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait mali tablolarında yer alan net dönem karı 31.510.827,00.- TL olup, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı ise 28.834.183,72.- TL'dir. Yönetim Kurulumuzun 11 Mart 2014 tarih ve 33-77 sayılı kararı ile, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin kapsamında 1.441.709,19.- TL Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe ayrılması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri:II No:14.1 Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında hazırlanan 2013 yılı mali tablolarımızda yer alan 30.069.118.- TL dağıtılabilir net dönem karından % 10'una isabet eden 3.006.912.- TL'nin nakit olarak 15.04.2014 tarihinde dağıtılması, %80,69'una isabet eden 24.261.296.- TL'nin bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması hususları Genel Kurul onayına sunulmaktadır.

### HALK GYO A.Ş. 2013 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU

1. Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye	673.638.704,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	2.074.166,60	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi	0,00	
	<b>SPK'ya Göre</b>	<b>Yasal Kayıtlara (YK) Göre</b>
3. Dönem Kârı	31.510.827	28.834.183,72
4. Ödenecek Vergiler (-)		
5. Dönem Net Kârı (=)	31.510.827	28.834.183,72
6. Geçmiş Yıllara Ait Zararlar (-)		
7. Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	1.441.709	1.441.709,19
<b>8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)</b>	<b>30.069.118</b>	<b>27.392.474,53</b>
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)		
10. Birinci Temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	30.069.118	
11. Ortaklara Birinci Temettü	27.268.208	27.268.207,78
- Nakit	3.006.912	
- Bedelsiz	24.261.296	
- Toplam	27.268.208	
12. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
13. Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara v.b.'e Temettü	376.544	376.544,00
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü		
15. Ortaklara İkinci Temettü		
16. İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	37.654	37.654,40
17. Statü Yedekleri	0	
18. Özel Yedekler	0	
<b>19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK</b>	<b>2.763.256</b>	<b>86.612,35</b>
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar - Geçmiş Yıl Kârı	0	0 0
- Olağanüstü Yedekler	0	0 0
- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	0	0 0

(\*) İştirak kavramı, ana ortaklığın iştirak, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarını da içerecek şekilde kullanılmıştır.

### TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ (1) PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ

GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NÖMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT A	441.147,29	0,0405	4,05
B	26.827.060,49	0,0405	4,05
<b>TOPLAM</b>	<b>27.268.207,78</b>		
NET (7) A	441.147,29	0,0405	4,05
B	26.827.060,49	0,0405	4,05
<b>TOPLAM</b>	<b>27.268.207,78</b>		

### DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI

Ortaklara Dağıtılan Kar Payı Tutarı (TL)

27.268.207,78

Ortaklara Dağıtılan Kâr Payının Bağışlar Eklenmiş Net  
Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı

90,69%

### DAĞITILAN NAKİT KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ (1) PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ

GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NÖMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT A	48.646,06	0,0045	0,45
B	2.958.265,72	0,0045	0,45
<b>TOPLAM</b>	<b>27.268.207,78</b>		
NET (7) A	48.646,06	0,0045	0,45
B	26.827.060,49	0,0045	0,45
<b>TOPLAM</b>	<b>3.006.911,78</b>		

### DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI

Ortaklara Dağıtılan Kar Payı Tutarı (TL)

3.006.911,78

Ortaklara Dağıtılan Kâr Payının Bağışlar Eklenmiş Net  
Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı

10,00%

### HİSSE OLARAK DAĞITILAN KÂR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ (1) PAY BAŞI TEMETTÜ BİLGİLERİ

GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NÖMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT A	392.501,22	0,0360	3,60
B	23.868.794,78	0,0360	3,60
<b>TOPLAM</b>	<b>24.261.296,00</b>		
NET (7) A	392.501,22	0,0360	3,60
B	23.868.794,78	0,0360	3,60
<b>TOPLAM</b>	<b>24.261.296,00</b>		

### DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI

Ortaklara Dağıtılan Kar Payı Tutarı (TL)

24.261.296,00

Ortaklara Dağıtılan Kâr Payının Bağışlar Eklenmiş Net  
Dağıtılabilir Dönem Kârına Oranı

80,69%

\* Yönetim Kurulu Üyelerine ve personele dağıtılacak kar payı, 2013 yılı karı içerisinde, karşılık ayrılmak suretiyle dahil edildiğinden kar payı dağıtımına konu edilmemiş, yalnızca tabloda bilgi olarak gösterilmiştir.



**EK 1**  
**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU**

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ 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 : ugun.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 kullanımını 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 hissede-rı Genel Kurul Toplantısı'nda oy kullan-maktadır. 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 SAHİPLERİ**

#### **11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

Şirketimiz işlem ve faaliyetlerinde, tüm menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını korumak hususunda azami dikkati göstermekte ve bütün menfaat sahiplerinin hakları, Şirketimiz "Etik İlkeleri" çerçevesinde gözetilmektedir. Menfaat sahipleri Şirket tarafından 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 çağırılmazsa 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 yapıştirilmesi 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.

<b>Komite</b>	<b>Başkan</b>	<b>Bağımsızlık Durumu</b>	<b>Üye</b>	<b>Bağımsızlık Durumu</b>
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 yapılamada 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**  
**VARLIKLARA AİT DEĞERLEME RAPOR ÖZETLERİ**

# VARLIKLARA AİT DEĞERLEME RAPOR ÖZETLERİ

## 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 <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsalardır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 517.170.060. -TL</b>

### 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 <sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsadır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 60.460.620. -TL</b>

### 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 <sup>2</sup> dir.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 44.364.815 -TL</b>

### 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
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 90.500.000 -TL</b>

### 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, Çayirova İlçesi, Şekerpınar Köyü, G22B19A1B pafta, 420 ada, 26 parsel –Operasyon Merkezi Projesi
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER (EMSAL)</b>	<b>(KDV hariç) 14.869.400. - TL</b>

**BİNALAR****ANKARA BAĞÇELİEVLER 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 Bağçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel "Kargir Apartman"

**RAPORUN TARİHİ** **25.12.2013****ANKARA BAĞÇELİEVLER 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"
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç ) 16.845.000 -TL</b>

**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.)
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 12.000.000 - TL</b>

**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
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 166.230.000 -TL</b>

**İSTANBUL ATAKÖY 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 <sup>2</sup> dir.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 9.500.000 -TL</b>

**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.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 17.000.000 -TL</b>

**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 <sup>2</sup> arsa alanı olan kargir işhanı banka hizmet binası
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 14.000.000 -TL</b>

**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 <sup>2</sup> 'dir.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 17.820.000- TL</b>

**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 <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 6.880.000 -TL</b>

**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.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 13.500.000 -TL</b>

**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
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 8.380.000 -TL</b>

**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, Kılıçalı 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) 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 <sup>2</sup> 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"
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	<b>(KDV hariç) 7.593.300 -TL</b>

---





**EK 3**  
**BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

### FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

#### Giriş

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ekte yer alan 31 Aralık 2013 tarihli finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiştir.

#### Finansal Tablolarda İlgili Olarak

##### Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir. Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Şirket'in iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir. Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

#### Görüşü etkilemeyen husus

3 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, hasılatın önemli kısmını ilişkili şirketlerden sağlamaktadır. Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar  
i) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca: Şirket Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.  
ii) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı Kanun'un 398. Maddesi'nin 4. Fıkrasına göre, denetçinin, Şirket Yönetim Kurulu'nun Şirket'i tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, Yönetim Kurulu'na sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket yönetiminin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Raporlama tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 10 Nisan 2013 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik dört defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

**İstanbul, 30 Ocak 2014**

Akis Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik  
Anonim Şirketi

  
Erdal Pıkmak  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

**31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

BİLANÇO (TL)	Dipnotlar	Yeniden Düzenlenmiş*	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>235,706,098</b>	<b>45,772,597</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	72,169,331	6,477,468
Finansal yatırımlar	5	104,188,011	153,334
Ticari alacaklar	6	12,069,703	5,596,148
Stoklar	7	44,969,470	31,765,625
Peşin ödenmiş giderler	15	441,720	1,333,255
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	3	411,617	811,195
- Diğer peşin ödenmiş giderler		30,103	522,060
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1,143,468	286,654
Diğer dönen varlıklar	15	724,395	160,113
- İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar	3	359	--
- Diğer dönen varlıklar		724,036	160,113
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>654,425,796</b>	<b>633,261,451</b>
Ticari alacaklar	6	2,504,285	5,454,022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	615,745,523	612,000,378
Peşin ödenmiş giderler	15	20,818,198	--
Maddi duran varlıklar	10	1,097,460	944,096
Maddi olmayan duran varlıklar	11	223,499	12,955
Diğer duran varlıklar	15	14,036,831	14,850,000
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>890,131,894</b>	<b>679,034,048</b>

<b>BİLANÇO (TL)</b>	<b>Dipnotlar</b>	<b>Yeniden Düzenlenmiş*</b>	
		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2013</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2012</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>102,905,640</b>	<b>33,377,032</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	12	3,325,159	21,081,080
- İlişkili taraflara finansal borçlar	3	3,325,159	21,081,080
Ticari borçlar		2,381,906	838,543
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	117,876	99,250
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		2,264,030	739,293
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	512,438	73,944
Ertelenmiş gelirler	8	95,401,043	11,153,400
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	1,285,094	230,065
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>18,050,241</b>	<b>124,340,306</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	12	15,212,501	73,121,272
- İlişkili taraflara finansal borçlar	3	15,212,501	73,121,272
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	49,390	27,881
Ertelenmiş gelirler	8	2,788,350	51,191,153
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>16</b>	<b>769,176,013</b>	<b>521,316,710</b>
Ödenmiş sermaye		673,638,704	477,000,000
Geri alınmış paylar (-)		(18,991,341)	--
Hisse senedi ihraç primi/ iskontolar		49,945,096	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(3,392)	--
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıplar		(3,392)	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(209,146)	--
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıplar		(209,146)	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2,074,167	1,453,261
Geçmiş yıllar kâfları		31,211,098	30,797,750
Net dönem karı		31,510,827	12,065,699
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>890,131,894</b>	<b>679,034,048</b>

GELİR TABLOSU (TL)	Dipnotlar	Yeniden Düzenlenmiş*	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2013	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2012
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	17	58,513,850	26,806,641
Satışların maliyeti	17	(12,023,516)	(2,069,444)
<b>Brüt kar</b>		<b>46,490,334</b>	<b>24,737,197</b>
Genel yönetim giderleri	18	(9,753,600)	(4,690,398)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	1,427,368	33,843
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(2,468,834)	(18,067)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>35,695,268</b>	<b>20,062,575</b>
Finansman giderleri	20	(4,184,441)	(7,996,876)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>31,510,827</b>	<b>12,065,699</b>
Vergi geliri / (gideri)	21	--	--
<b>Dönem karı</b>		<b>31,510,827</b>	<b>12,065,699</b>
<b>Adi ve Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</b>	<b>22</b>	<b>0.04887</b>	<b>0.02473</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(3,392)</b>	<b>--</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(3,392)	--
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>		<b>(209,146)</b>	<b>--</b>
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden		(209,146)	--
Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları		--	--
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>(212,538)</b>	<b>--</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>31,298,289</b>	<b>12,065,699</b>

(\*) Not 2.1.4'e bakınız

NAKİT AKIM TABLOSU (TL)	Dipnotlar	Bağımsız denetimden	Yeniden
		geçmiş	Düzenlenmiş*
		1 Ocak-31 Aralık 2013	Bağımsız denetimden
			geçmiş
		1 Ocak-31 Aralık 2012	
<b>İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>			
<b>Dönem Karı</b>		<b>31,510,827</b>	<b>12,065,699</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller amortisman gideri ile ilgili düzeltmeler	9	1,174,006	1,024,774
Maddi duran varlıklar amortisman giderleri ile ilgili düzeltmeler	10	315,278	63,045
Maddi olmayan duran varlıklar itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	3,228	473
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	14	469,213	106,628
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	17,20	(3,922,860)	6,167,763
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1,041,466	15,776
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançlarına ilişkin düzeltmeler	17	141,785	(3,709)
Yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(11,633)	22,683
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlarla ilgili düzeltmeler		(9,618,779)	--
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>			
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(7,885,057)	--
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(3,363,888)	(11,050,170)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(19,926,663)	1,047,840
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(611,319)	(17,198,035)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2,006,567	(95,539)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		34,578,443	62,574,618
Diğer yükümlülükteki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1,055,029	(307,211)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		42,537,255	8,175,130
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(146,423,937)	(8,018,869)
<b>Faaliyetlerle İlgili Nakit Akışları</b>			
Ödenen temettüler		(206,765)	--
Alınan temettüler	17	9,932	--
Alınan faiz		7,556,633	1,925,481
Ödenen kıdem tazminatları	14	(9,210)	(12,474)
<b>İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(69,580,449)</b>	<b>56,503,903</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları		(468,642)	(945,704)
Maddi olmayan duran varlık girişinden kaynaklanan nakit çıkışları		(213,772)	(10,486)
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları		(20,544,692)	(145,048,517)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan girişler		18,000,000	24,565
Komisyon ödemeleri		(158,179)	(13,867)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>		<b>(3,385,285)</b>	<b>(145,994,009)</b>

[\*] Not 2.1.4'e bakınız

NAKİT AKIM TABLOSU (TL) devam	Dipnotlar	Yeniden Düzenlenmiş*	
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak-31 Aralık 2013	1 Ocak-31 Aralık 2012
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	250,425,000	--	--
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(24,809,533)	--
Pay ihraç giderlerinden kaynaklanan nakit çıkışları		(8,847,688)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		--	68,000,000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(69,289,518)	(1,804,665)
Ödenen faiz		(9,093,392)	(3,074,864)
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit</b>		<b>138,384,869</b>	<b>63,120,471</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>65,419,135</b>	<b>(26,369,635)</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		6,726	205
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>65,425,861</b>	<b>(26,369,430)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		6,476,662	32,846,092
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>71,902,523</b>	<b>6,476,662</b>

(\*) Not 2.1.4'e bakınız

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU (TL)	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/ kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kartları	Birikmiş Karlar	
									Net dönem karı	Toplam
<b>1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>16</b>	<b>477,000,000</b>	--	--	--	--	--	<b>1,829,221</b>	<b>30,421,790</b>	<b>509,251,011</b>
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	1,453,261	28,968,529	(30,421,790)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	12,065,699	12,065,699
<b>31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>477,000,000</b>	--	--	--	--	<b>1,453,261</b>	<b>30,797,750</b>	<b>12,065,699</b>	<b>521,316,710</b>
<b>1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>16</b>	<b>477,000,000</b>	--	--	--	--	<b>1,453,261</b>	<b>30,797,750</b>	<b>12,065,699</b>	<b>521,316,710</b>
Yedeklere transfer		--	--	--	--	--	620,906	11,444,793	(12,065,699)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(209,146)	(3,392)	--	--	31,510,827	31,298,289
Sermaye artırımını		185,500,000	--	64,925,000	--	--	--	--	--	250,425,000
Halka arz giderleri		--	--	(8,847,688)	--	--	--	--	--	(8,847,688)
Sermaye artırımını		11,138,704	(314,024)	--	--	--	--	(10,824,680)	--	--
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/azalış		--	(18,677,317)	(6,132,216)	--	--	--	--	--	(24,809,533)
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(206,765)	--	(206,765)
<b>31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>16</b>	<b>673,638,704</b>	<b>(18,991,341)</b>	<b>49,945,096</b>	<b>(209,146)</b>	<b>(3,392)</b>	<b>2,074,167</b>	<b>31,211,098</b>	<b>31,510,827</b>	<b>769,176,013</b>

# 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Şirket'in temel amacı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda belirttiği üzere gayrimenkullere, sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket'in faaliyet esaslarında, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; arsalardan, banka ve genel müdürlük binası olarak kiraya verilen binalardan oluşmaktadır. Şirket SPK'dan 24 Eylül 2010 tarihli ve 9546 sayılı yazı ile kuruluş izni almıştır ve SPK'ya kayıtlıdır. Şirket, 18 Ekim 2010 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1,500,000,000 TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi 662,500,000 TL olup bu tutarın 196,217,979 TL'si nakit, 466,282,021 TL'si aynı olarak ödenmiştir. Şirket'in merkez adresi; Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İstanbul'dur. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 33 kişidir (31 Aralık 2012: 22 kişi). Şirket, Türkiye Halk Bankası AŞ'nin ("Halkbank") bağlı ortaklığı olup, tescili 18 Ekim 2010 tarihinde gerçekleşmiştir. SPK tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde yapılan 31 Aralık 2009 tarihli değişiklikle, ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle SPK'ya başvuruları zorunluluğu getirilmiştir. Şirket, 29 Ağustos 2012 tarihinde 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 477,000,000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 662,500,000 TL'ye çıkarılması ve artırılan 185,500,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı payların halka arz edilmesi amacıyla SPK'ya başvurmuştur. Başvuru, SPK'nın 8 Şubat 2013 tarihli 4/97 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nominal değeri, 185,000,000 TL'ye tekabül eden B grubu hamiline yazılı paylar mevcut ortakların pay alma hakkı kısıtlanarak 13-15 Şubat 2013 tarihinde halka arz edilmiştir. Talep toplamının tamamlanmasının

ardından Şirket payları 22 Şubat 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da HLGYO kodu ile işlem görmeye başlamıştır. Şirket 20 Haziran 2013 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karından 11,138,704 TL bedelsiz sermaye artırımını gerçekleştirerek Şirket'in ödenmiş sermayesi 673,638,704 TL'ye ulaşmıştır.

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

#### 2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki [konsolide] finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KMG") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 30 Ocak 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

#### 2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

#### 2.1.3 Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

#### 2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen yeni standartlar dışında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak hazırlanmıştır.

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2013 itibarıyla, diğer standartlardaki dolaylı değişiklikler de dahil olmak üzere,



şağıdaki yeni standart ve değişiklikleri kabul etmiştir:

- TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü (bakınız (i))
  - TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) (bakınız (ii))
  - TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (2011) (bakınız (iii))
- Değişikliklerin yapısı ve etkisi aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

#### (i) Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü, gerçeğe uygun değeri tanımlamakta, gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin çerçeveyi ve gerçeğe uygun değer ölçümü ile ilgili açıklama gerekliliklerini ortaya koymaktadır. TFRS 13, diğer TFRS'lerin gerekli kıldığı hallerde gerçeğe uygun değer nasıl ölçüleceğini açıklamaktadır.

Gerçeğe uygun değer, mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesiyle belirlenir. Standart aynı zamanda TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardına yer alan açıklama gereklilerinin yerine geçmekte ve bu gereklilikleri genişletmektedir.

#### 2.1.4 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (devamı)

TFRS 13 geçiş maddeleri uyarınca, Şirket ileriye dönük gerçeğe uygun yeni değer ölçümü uygulamıştır ve yeni açıklamalar için herhangi bir karşılaştırmalı bilgi sunmamıştır. Bu değişimin Şirket'in varlık ve yükümlülüklerin ölçümleri üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### (ii) Diğer kapsamlı gelir kalemleri sunumu

TMS 1'de yapılan değişiklikler sonucunda, Şirket kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki diğer kapsamlı gelirin sunumunu değiştirmiştir. Diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemler gelecekte kar veya zarara yeniden sınıflandırılabilir veya bir daha sınıflandırılmaz olarak sunulmaktadır. Karşılaştırmalı bilgiler de buna uygun olarak yeniden sunulmuştur.

TMS 1'e yapılan değişikliklerin Şirket'in kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile aktif ve pasifleri üzerinde bir etkisi yoktur.

#### (iii) Çalışanlara sağlanan faydalar

TMS 19 (2011) standardındaki değişikliğin uygulanması sonucunda, tüm aktüeryal farklar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmeye başlanmıştır. Muhasebe politikasındaki bu değişiklikten önce aktüeryal farklar kar veya zararda muhasebeleştiriliyordu. Muhasebe politikasındaki değişikliğin önemli bir etkisinin olmaması nedeniyle karşılaştırma olarak verilen 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

#### (iv) Finansal tablolar formatında değişiklik

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan Karar uyarınca SPK Finansal Raporlama Standartları kapsamında hazırlanacak yeni finansal tablolar ve dipnotları formatları 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı SPK Bülteninde yayımlanmıştır. Yeni

formatlar nedeniyle ilişikteki finansal durum tablosunda karşılaştırma olarak verilen 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda aşağıdaki sınıflamalar yapılmıştır: Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "ilişkili taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler" içerisinde sınıflanan 11,153,400 TL tutarındaki gelecek aylara ait gelirler ve "ilişkili taraflara diğer uzun vadeli yükümlülükler" içerisinde sınıflanan 51,191,153 TL tutarındaki gelecek yıllara ait gelirler ve yüklenicilerden alınan avanslar karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "ertelenmiş gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "diğer dönen varlıklar" içerisinde sınıflanan 1,333,255 TL tutarındaki gelecek aylara ait giderler karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "peşin ödenmiş giderler" hesabına sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "finansman gelirleri" içerisinde sınıflanan 201,986 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler ve 1,659,777 TL vadeli mevduat faiz gelirleri tutarı karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "hasılat" içerisinde mevduat faiz gelirlerine sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "finansman giderleri" içerisinde sınıflanan 13,867 TL komisyon gideri ve 50,335 TL gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan giderler karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "satışların maliyeti" içerisinde borçlanma araçları maliyetine sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "finansman gelirleri" içerisinde sınıflanan 33,843 TL kur farkı geliri esas faaliyetlerden diğer gelirlere sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "finansman giderleri" içerisinde sınıflanan 18,067 TL kur farkı gideri esas faaliyetlerden diğer giderlere sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda "Finansal giderler/ (gelirler), net" içerisinde sınıflanan 6,183,539 TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda 6,167,763 TL "Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler" hesabına ve 15,776 TL "Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler" hesabına sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları, Alınan Faizler" içerisinde sınıflanan 1,925,481 TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "İşletme faaliyetlerinden Nakit Akışları-alınan faiz" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda "Finansman

Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları, Alınan Faizler” içerisinde sınıflanan 30,338 TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları-komisyon ödemeleri” içerisinde sınıflandırılmıştır.

### **2.1.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer veriler bilgileri: SPK’nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

### **2.2. Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar**

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

### **2.3. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

#### **2.3.1 2013 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar**

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan tüm TMS/TFRS ve bunlara ilişkin tüm yorumları uygulamıştır.

#### **2.3.2 31 Aralık 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

#### **2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi**

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

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

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görünüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

#### **Arsa satışları**

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

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

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

#### **Hasılat**

Hasılat, kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden ve dönem içerisinde elden çıkarılan yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre, sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirler ise 2.4.7 nolu dipnotta belirtilen muhasebe politikalarına göre kaydedilmektedir.

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket’in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

**Faiz gelirleri**

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

**Diğer gelirler ve giderler**

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

**Borçlanma maliyeti**

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilmektedir. Diğer borçlanma maliyetleri faiz gideri olarak gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

**2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkuller olup maliyet değerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlar ile gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanında doğrusal amortisman yöntemi kullanılmıştır. Arsalar hariç yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanına tabi faydalı ömürleri 50 yıldır.

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

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

**2.4.3 Stoklar**

Stoklar net gerçekleştirilebilir değeri ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsa maliyetinden oluşmaktadır.

Şirket, arsa satışlarından geliri arttırmak amacıyla inşaat şirketleriyle ASKGP sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olması sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet

bedelleri üzerinden taşınmaktadır. Arsaların riskinin ve faydasının alıcıya (inşaat şirketinin müşterilerine) transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş olup kayıtlara yansıtılmaktadır.

**2.4.4 Maddi duran varlıklar**

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

**Amortisman**

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

**Sonraki maliyetler**

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

**2.4.5 Maddi olmayan duran varlıklar**

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

**Tükenme payları**

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

**2.4.6 Varlıklarda değer düşüklüğü**

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer in büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe

ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

#### **2.4.7 Finansal araçlar**

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

##### **i) Türev olmayan finansal varlıklar**

Şirket, finansal varlıkları oluştuğu tarihte kayıtlarına almaktadır.

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

##### **Nakit ve nakit benzerleri**

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

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

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

##### **Satılmaya hazır finansal varlıklar**

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

##### **ii) Türev olmayan finansal varlıklar**

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlendirilmesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, gerçeğe

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

##### **Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar**

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

##### **Ticari ve diğer alacaklar**

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

##### **iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler**

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

##### **Ticari ve diğer borçlar**

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

##### **iii) Sermaye**

##### **Adi hisse senetleri**

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

#### 2.4.8 Netleştirme

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

#### 2.4.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

#### 2.4.10 Pay başına kazanç

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

#### 2.4.11 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

- raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun

şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

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

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

#### 2.4.13 İlişkili taraflar

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

#### 2.4.14 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

#### 2.4.15 Durdurulan faaliyetler

Bulunmamaktadır.

#### 2.4.16 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.4.17'de açıklandığı gibi Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

#### 2.4.17 Vergilendirme

##### Kurumlar vergisi

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın,

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

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

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

#### **Ertelenmiş vergiler**

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

#### **2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı**

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

#### **2.4.19 Nakit akış tablosu**

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

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

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

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

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

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

**3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**  
**3.1. İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Bankalar – vadesiz mevduat</b>		
Halkbank	6,265	34,701
<b>Bankalar – vadeli mevduat</b>		
Halkbank	70,839,906	6,382,257
<b>Bankalar – Diğer hazır değerler</b>		
Halkbank	67,960	60,510
<b>Banka Bonusu – Finansal Yatırımlar</b>		
Halkbank	67,321,529	--
<b>Toplam</b>	<b>138,235,660</b>	<b>6,477,468</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
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
<b>Diğer dönen varlıklar</b>	<b>--</b>	
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	359	--
<b>Toplam</b>	<b>411,976</b>	<b>811,195</b>
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Halkbank –kısa vadeli	3,325,159	21,081,080
Halkbank –uzun vadeli	15,212,501	73,121,272
<b>Toplam</b>	<b>18,537,660</b>	<b>94,202,352</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Halk Sigorta AŞ	100,383	69,750
Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	5,900	29,500
Halk Portföy Yönetimi AŞ	11,593	--
<b>Toplam</b>	<b>117,876</b>	<b>99,250</b>
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Halkbank	11,153,400	11,153,400
<b>Toplam</b>	<b>11,153,400</b>	<b>11,153,400</b>
<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Halkbank	2,788,350	13,941,750
<b>Toplam</b>	<b>2,788,350</b>	<b>13,941,750</b>

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)  
3.2. İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak-31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<b>Kira gelirleri</b>		
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
<b>Toplam</b>	<b>27,369,008</b>	<b>23,642,911</b>
<b>Faiz gelirleri</b>		
Halkbank Vadeli Mevduat Faizi	7,746,041	1,590,219
Halkbank finansal yatırım faiz gelirleri	1,271,025	--
Halk Yatırım	--	16,103
<b>Toplam</b>	<b>9,017,066</b>	<b>1,606,322</b>
<b>Faiz giderleri</b>		
Halkbank	(4,182,463)	(7,996,876)
<b>Toplam</b>	<b>(4,182,463)</b>	<b>(7,996,876)</b>
<b>Komisyon giderleri</b>		
Halk Portföy Yönetimi AŞ	(113,987)	(13,867)
<b>Toplam</b>	<b>(113,987)</b>	<b>(13,867)</b>
<b>Diğer giderler</b>		
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)	--
<b>Toplam</b>	<b>(712,153)</b>	<b>(342,540)</b>

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, ilişkili kuruluşlardan elde edilen kira ve faiz gelirleri, hasılatın önemli kısmını oluşturmaktadır. 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, faiz gelirleri vadeli mevduatlardan ve finansal yatırımlardan elde edilen gelirden, faiz giderleri

ise kredi faizlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 931,850 TL'dir (31 Aralık 2012: 502,271 TL).



#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla,  
Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	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
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>72,169,331</b>	<b>6,477,468</b>
Nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(266,808)	(806)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>71,902,523</b>	<b>6,476,662</b>

(\*) 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.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla,  
bankalardaki vadeli mevduat ve ters repo detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	Tutar	Nominal faiz oranı	Vade
<b>Vadeli mevduat</b>			
TL	7,451,503	%5.00-%8.85	2 Ocak 2014
TL	7,266,945	%8.85	9 Ocak 2014
TL	4,782,675	%9.0-%9.15	16 Ocak 2014
TL	6,035,701	%9.15-%9.25	23 Ocak 2014
TL	2,202,339	%9.70	28 Ocak 2014
TL	3,014,445	%9.25	30 Ocak 2014
TL	37,134,459	%9.70	3 Şubat 2014
TL	2,951,839	%9.70	11 Şubat 2014
Ters repo (TL)	1,255,000	%4.50-%7.04	2 Ocak 2014
<b>Toplam</b>	<b>72,094,906</b>		

31 Aralık 2012	Tutar	Nominal faiz oranı	Vade
<b>Vadeli mevduat</b>			
TL	4,890,000	%5.10	7 Ocak 2013
TL	1,116,451	%5.00	2 Ocak 2013
TL	275,806	%8.25	21 Ocak 2013
TL	100,000	%2.50	2 Ocak 2013
<b>Toplam</b>	<b>6,382,257</b>		

**5. FİNANSAL YATIRIMLAR**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar, satılmaya hazır finansal varlıklar ve vadeye kadar elde tutulan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir.

	<b>Maliyet</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Vade</b>	<b>Faiz Oranı %</b>
<b>31 Aralık 2013</b>				
<b>Kısa vadeli finansal yatırımlar</b>				
<b>Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar</b>				
Devlet tahvilleri	15,999,851	15,875,755	5 Mart 2014	%7.40
Devlet tahvilleri	1,416,795	1,467,555	9 Nisan 2014	%8.54
Devlet tahvilleri	1,519,740	1,507,479	24 Eylül 2014	%8.72
Devlet tahvilleri	5,741,280	5,791,423	1 Ekim 2014	%8.30
<b>Toplam</b>	<b>24,677,666</b>	<b>24,642,212</b>		
<b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</b>				
Devlet tahvilleri	6,575,500	6,532,736	24 Eylül 2014	%7.50
Devlet tahvilleri	4,511,646	4,500,321	7 Ocak 2015	%6.50
Hisse Senetleri	1,273,830	988,873	--	--
<b>Toplam</b>	<b>12,360,976</b>	<b>12,021,930</b>		
<b>Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar</b>				
Banka bonusu	67,321,216	67,321,529	20 Haziran 2014	%9.58
Banka bonusu	200,000	202,340	2 Mayıs 2014	%8.34
<b>Toplam</b>	<b>67,521,216</b>	<b>67,523,869</b>		
<b>Toplam kısa vadeli finansal yatırımlar</b>	<b>104,559,858</b>	<b>104,188,011</b>		
<b>Toplam finansal yatırımlar</b>	<b>104,559,858</b>	<b>104,188,011</b>		
<b>31 Aralık 2012</b>				
<b>Kısa vadeli finansal yatırımlar</b>				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı				
Kar Zarara Yansıtılan				
Finansal Varlıklar				
Banka Bonusu	149,625	153,334	1 Kasım 2013	%8.4
<b>Toplam</b>	<b>149,625</b>	<b>153,334</b>		

## 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

### Ticari alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları Bakırköy arsası üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan 12,069,703 TL tutarındaki senetlerden (31 Aralık 2012: 5,596,148 TL) oluşmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Bakırköy arsası üzerinde geliştirilen projeden satılan konutlar nedeniyle alınan 2,504,285 TL tutarındaki senetlerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2012: 5,454,022 TL).

### Ticari borçlar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	117,876	99,250
Diğer ticari borçlar (*)	2,264,030	739,293
<b>Toplam</b>	<b>2,381,906</b>	<b>838,543</b>

(\*) Şirket'in diğer ticari borçlarınının 1,647,980 TL'si Kocaeli Şekerpinar projesi ana yükleniciye ödenecek tutardan ve 733,926 TL'si diğer şirketlere olan çeşitli ticari borçlardan oluşmaktadır.

### Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

## 7. STOKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in stokları aşağıdaki gibidir:

Arsa stokları	31 Aralık 2012			31 Aralık 2013
	Maliyet Değeri	Giriş	Çıkış	Maliyet Değeri
İstanbul Bakırköy Arsası - Konut Projesi (1)	31,765,625	--	--	31,765,625
Eskişehir- Odunpazarı Arsası - Konut Projesi (2)	--	13,203,845	--	13,203,845
<b>Toplam</b>	<b>31,765,625</b>	<b>13,203,845</b>	<b>--</b>	<b>44,969,470</b>

(1) Şirket, Bakırköy arsa üzerinde proje geliştirmek üzere ASKGP ihalesi açmış ve ihale sonucuna göre bir firma ile 17 Şubat 2012 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Sözleşme şartlarına göre, inşaat faaliyetinin 19 Şubat 2014 tarihinde tamamlanması yüklenicinin sorumluluğundadır. Satışı gerçekleştirilen bağımsız ünitelerin 2014 yılı itibarıyla tapu devirleri başlayacaktır.

Banka kredileri ile satış vaadi sözleşmesi imzalanan 57 adet bağımsız ünite üzerinde 26,247,025 TL (31 Aralık 2012: 8,650,150 TL) tutarında ilgili bankalar lehine kısıtlama bulunmaktadır.

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

(2) Odunpazarı Arsa, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi,

Osmangazi Mahallesi, eski 1452 ada 89 parsel ve 90 ve 22 Mart 2013 tarihinde tapu siciline ve imar alanında yapılan değişiklik ile yeniden belirlenen 110 parsel üzerinde kayıtlıdır. Şirket, 22 Mart 2013 tarihinde 9,811 metrekare yüzölçümündeki 110 parselin Eskişehir Odunpazarı Belediyesi'ne ait bölümünü 668,000 TL bedelle satın alarak önceki 13,073 metrekare yüzölçümündeki 89 parsel ve 90 parseli 110 numaralı parsel olarak tapu kaydını gerçekleştirmiştir. Yeni imar planına göre gayrimenkulde tevdi yapılarak önceden 13,073 metrekare olan parsel 9,811 metrekare olarak tapu kütüğüne kayıt edilmiştir. Arsanın niteliği tevdi işleminden önce bahçeli kargir fabrika iken tevdi işleminin ardından arsa olarak değiştirilmiştir.

Arsa stoku üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde konut projesi geliştirilmesine karar verilmiştir ana yüklenici seçilmiş ve inşaat çalışmaları başlamıştır.

**8. ERTELENMİŞ GELİRLER**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, kısa ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Ertelenmiş konut satış gelirleri (1)	66,047,643	--
Yüklenicilerden alınan avanslar(2)	18,200,000	--
Ertelenmiş kira gelirleri (3)	11,153,400	11,153,400
<b>Toplam kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>95,401,043</b>	<b>11,153,400</b>
Ertelenmiş konut satış gelirleri (1)	--	19,149,403
Yüklenicilerden alınan avanslar(2)	--	18,100,000
Ertelenmiş kira gelirleri (3)	2,788,350	13,941,750
<b>Toplam uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>2,788,350</b>	<b>51,191,153</b>
<b>Toplam ertelenmiş gelirler</b>	<b>98,189,393</b>	<b>62,344,553</b>

(1) Ertelenmiş konut satış gelirleri, Bakırköy'de bulunan arsa üzerinde gerçekleştirilen ASKGP projesindeki konutlardan yapılan satışlar nedeniyle alınan 60,548,984 TL tutardan ve Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde gerçekleştirilen konut projesine ilişkin yapılan satışlar nedeniyle alınan 5,498,659 TL tutarından oluşmaktadır. Şirket'in Sözleşme koşullarına göre yapılan satışlardan elde edilen hasılatın % 50,5'lik payı Şirket tarafından tahsil edilmektedir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla toplam 117,424,134 TL tutarında satış gerçekleştirilmiş ve fark tutarı yükleniciye hakedişi oranında ödenmiştir.

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

(3) Ertelenmiş kira gelirleri hesabı, Şirket'in Ataşehir Finans Plaza'yı Halkbank'a kiraya vermesiyle peşin tahsil ettiği 2,788,350 TL (31 Aralık 2012: 13,941,750 TL) tutarındaki kısmı uzun vadeli ertelenmiş kira gelirinden ve 11,153,400 TL (31 Aralık 2012: 11,153,400 TL) tutarındaki kısmı ise kısa vadeli ertelenmiş kira gelirinden oluşmaktadır.

**9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Binalar	325,941,485	335,496,712
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	289,804,038	276,503,666
<b>Toplam</b>	<b>615,745,523</b>	<b>612,000,378</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 140,518,158 TL'dir (31 Aralık 2012: 116,253,225 TL'dir).

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2012			31 Aralık 2013			31 Aralık 2013		
	Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Maliyet değeri	Birikmiş amortisman	Giriş	Çıkış	amortisman	Kayıtlı değer
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	83,601	38,383	--	121,984	23,378,016
İstanbul Salıpazarı Binası	22,000,000	--	--	22,000,000	150,372	69,039	--	219,411	21,780,589
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	139,642	64,682	--	204,324	13,195,676
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	69,665	31,985	--	101,650	12,373,587
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	29,009	13,319	--	42,328	11,957,672
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	38,306	17,587	--	55,893	11,837,947
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	26,621	12,222	--	38,843	10,961,157
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	83,190	38,194	--	121,384	10,878,616
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	59,138	27,392	--	86,530	10,203,470
Ankara Baskent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	42,396	19,465	--	61,861	9,479,868
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	40,678	18,676	--	59,354	8,964,146
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	48,481	22,241	--	70,722	8,429,278
İzmir Karşıyaka Binası	8,425,000	--	[8,425,000]	--	30,317	13,462	[43,779]	--	--
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	62,866	28,824	--	91,690	6,589,666
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	29,622	13,721	--	43,343	6,475,850
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	50,532	23,200	--	73,732	6,306,268
İstanbul Caddebostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	140,509	65,083	--	205,592	6,094,408
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	31,946	14,667	--	46,613	5,913,387
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	20,811	9,557	--	30,368	5,654,378
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	40,127	18,405	--	58,532	5,002,968
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	14,477	6,705	--	21,182	4,978,818
Ataşehir Finans Plaza	126,548,795	--	--	126,548,795	455,878	607,197	--	1,063,075	125,485,720
<b>Binalar toplamı</b>	<b>337,184,896</b>	<b>--</b>	<b>[8,425,000]</b>	<b>328,759,896</b>	<b>1,688,184</b>	<b>1,174,006</b>	<b>[43,779]</b>	<b>2,818,411</b>	<b>325,941,485</b>
Levent Otel Projesi (a)	28,155,949	9,889,339	--	38,045,288	--	--	--	--	38,045,288
İstanbul Ataşehir Arsası (d)	233,032,598	6,394,455	--	239,427,053	--	--	--	--	239,427,053
Eskişehir- Odunpazarı Arsası (b)	5,318,788	--	[5,318,788]	--	--	--	--	--	--
Kocaeli Şekerpınar Arsası (c)	9,996,331	2,335,366	--	12,331,697	--	--	--	--	12,331,697
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>276,503,666</b>	<b>18,619,160</b>	<b>[5,318,788]</b>	<b>289,804,038</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>289,804,038</b>
<b>Toplam</b>	<b>613,688,562</b>	<b>18,619,160</b>	<b>[13,743,788]</b>	<b>618,563,934</b>	<b>1,688,184</b>	<b>1,174,006</b>	<b>[43,779]</b>	<b>2,818,411</b>	<b>615,745,523</b>

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

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

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

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

**9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2011		31 Aralık 2012		31 Aralık 2011		31 Aralık 2012		31 Aralık 2012
	Maliyet değeri	Giriş	Çıkış	Maliyet değeri	Birikmiş amortisman	Giriş	Çıkış	amortisman	Kayıtlı değer
İstanbul Ataşehir Arsası (c)	229,846,920	--	(229,846,920)	--	--	--	--	--	--
İstanbul Bakırköy Arsası (a)	31,765,625	--	(31,765,625)	--	--	--	--	--	--
<b>Arsalar toplamı</b>	<b>261,612,545</b>	--	<b>(261,612,545)</b>	--	--	--	--	--	--
İstanbul Karaköy Binası	23,500,000	--	--	23,500,000	45,113	38,488	--	83,601	23,416,399
İstanbul Salıpazarı Binası	22,000,000	--	--	22,000,000	81,144	69,228	--	150,372	21,849,628
İzmir Konak Binası-1	13,400,000	--	--	13,400,000	74,783	64,859	--	139,642	13,260,358
Ankara Kızılay Binası	12,475,237	--	--	12,475,237	37,593	32,072	--	69,665	12,405,572
İstanbul Beyoğlu Binası	12,000,000	--	--	12,000,000	15,654	13,355	--	29,009	11,970,991
İstanbul Beşiktaş Binası	11,893,840	--	--	11,893,840	20,671	17,635	--	38,306	11,855,534
İstanbul Etiler Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	14,365	12,256	--	26,621	10,973,379
İstanbul Şişli Binası	11,000,000	--	--	11,000,000	44,891	38,299	--	83,190	10,916,810
İzmir Konak Binası-2	10,290,000	--	--	10,290,000	31,670	27,468	--	59,138	10,230,862
Ankara Başkent Binası	9,541,729	--	--	9,541,729	22,878	19,518	--	42,396	9,499,333
İstanbul Bakırköy Binası	9,023,500	--	--	9,023,500	21,951	18,727	--	40,678	8,982,822
Bursa Binası	8,500,000	--	--	8,500,000	26,179	22,302	--	48,481	8,451,519
İzmir Karşıyaka Binası	8,425,000	--	--	8,425,000	16,360	13,957	--	30,317	8,394,683
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,681,356	--	--	6,681,356	33,924	28,942	--	62,866	6,618,490
Kocaeli Binası	6,519,193	--	--	6,519,193	15,864	13,758	--	29,622	6,489,571
İstanbul Fatih Binası	6,380,000	--	--	6,380,000	27,268	23,264	--	50,532	6,329,468
İstanbul Caddebostan Binası	6,300,000	--	--	6,300,000	75,247	65,262	--	140,509	6,159,491
Sakarya Adapazarı Binası	5,960,000	--	--	5,960,000	17,239	14,707	--	31,946	5,928,054
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,684,746	--	--	5,684,746	11,230	9,581	--	20,811	5,663,935
İstanbul Ataköy Binası	5,061,500	--	--	5,061,500	21,632	18,495	--	40,127	5,021,373
İstanbul Nişantaşı Binası	5,000,000	--	--	5,000,000	7,754	6,723	--	14,477	4,985,523
Ataşehir Finans Plaza	--	126,548,795	--	126,548,795	--	455,878	--	455,878	126,092,917
<b>Binalar toplamı</b>	<b>210,636,101</b>	<b>126,548,795</b>	--	<b>337,184,896</b>	<b>663,410</b>	<b>1,024,774</b>	--	<b>1,688,184</b>	<b>335,496,712</b>
Levent Otel Projesi (b)	26,151,803	2,004,146	--	28,155,949	--	--	--	--	28,155,949
İstanbul Ataşehir Arsası (c)	--	233,032,598	--	233,032,598	--	--	--	--	233,032,598
Eskişehir- Odunpazarı Arsası (d)	--	5,318,788	--	5,318,788	--	--	--	--	5,318,788
Kocaeli Şekerpınar Arsası (e)	--	9,996,331	--	9,996,331	--	--	--	--	9,996,331
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı	26,151,803	250,351,863	--	276,503,666	--	--	--	--	276,503,666
<b>Toplam</b>	<b>498,400,449</b>	<b>376,900,658</b>	<b>(261,612,545)</b>	<b>613,688,562</b>	<b>663,410</b>	<b>1,024,774</b>	--	<b>1,688,184</b>	<b>612,000,378</b>

(a) Bakırköy arsa üzerinde satış amaçlı konut projesi gerçekleştirilmekte olduğundan ilgili tutar stoklar hesabına sınıflandırılmıştır.

(b) İstanbul Levent Arsa'sı üzerinde yapılan Otel Projesi kapsamında oluşan 1,306,110 TL mimari ve mühendislik giderleri, 438,732 TL sözleşme damga vergisi ve diğer harçlar, 259,304 TL proje yönetim giderleri arsa maliyetine eklenmiştir.

(c) Ataşehir Arsa üzerinde, İstanbul Finans Merkezi Proje'si kapsamında yapılan ifrazen parsel taksimi sonucu oluşan tapu harcı giderleri

aktifleştirilmiştir.

(d) Eskişehir- Odunpazarı Arsası üzerinde bulunan inşaat iskeletinin temizliği için yıl içerisinde verilen 66,000 TL tutarında yıkım gideri , 283,880 TL tutarında tapu harcı gideri ve 69,268 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri arsa maliyetine eklenmiştir.

(e) Kocaeli Şekerpınar Arsası üzerinde 81,956 TL tapu ve harç gideri ve 19,063 TL tutarında mimari ve mühendislik gideri arsanın maliyetine eklenmiştir.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin net kayıtlı değer ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
İstanbul Karaköy Binası	23,378,016	26,600,000	23,416,399	24,700,000
İstanbul Salıpazarı Binası	21,780,589	39,530,000	21,849,628	37,646,459
İzmir Konak Binası 1	13,195,676	16,845,000	13,260,358	14,942,085
Ankara Kızılay Binası	12,373,587	16,497,936	12,405,572	16,000,000
İstanbul Beyoğlu Binası	11,957,672	17,000,000	11,970,991	15,784,000
İstanbul Beşiktaş Binası	11,837,947	14,000,000	11,855,534	13,075,900
İstanbul Etiler Binası	10,961,157	13,500,000	10,973,379	12,379,745
İstanbul Şişli Binası	10,878,616	12,500,000	10,916,810	11,606,582
İzmir Konak Binası 2	10,203,470	12,000,000	10,230,862	11,457,213
Ankara Başkent Binası	9,479,868	12,673,000	9,499,333	12,400,000
İstanbul Bakırköy Binası	8,964,146	17,820,000	8,982,822	16,524,000
Bursa Binası	8,429,278	9,510,000	8,451,519	8,865,000
İzmir Karşıyaka Binası (a)	--	--	8,394,683	9,510,220
Ankara Bahçelievler Binası 1	6,589,666	8,778,000	6,618,490	8,310,000
Kocaeli Binası	6,475,850	8,215,000	6,489,571	7,950,000
İstanbul Fatih Binası	6,306,268	8,380,000	6,329,468	7,835,000
İstanbul Caddebostan Binası	6,094,408	6,880,000	6,159,491	6,502,500
Sakarya Adapazarı Binası	5,913,387	7,593,300	5,928,054	7,350,000
Ankara Bahçelievler Binası 2	5,654,378	7,400,000	5,663,935	7,200,000
İstanbul Ataköy Binası	5,002,968	9,500,000	5,021,373	8,918,000
İstanbul Nişantaşı Binası	4,978,818	6,920,000	4,985,523	6,310,000
Atasehir Finans Plaza	125,485,720	166,230,000	126,092,917	159,000,000
<b>Binalar toplamı</b>	<b>325,941,485</b>	<b>438,372,236</b>	<b>335,496,712</b>	<b>424,266,704</b>
Levent Otel Projesi	38,045,288	60,460,620	28,155,949	53,295,139
İstanbul Atasehir Arsası	239,427,053	517,170,060	233,032,598	488,438,390
Eskişehir-Odunpazarı Arsa (b)	--	--	5,318,788	5,550,000
Kocaeli Şekerpinar Projesi	12,331,697	14,869,400	9,996,331	9,900,000
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplamı</b>	<b>289,804,038</b>	<b>592,500,080</b>	<b>276,503,666</b>	<b>557,183,529</b>
<b>Toplam</b>	<b>615,745,523</b>	<b>1,030,872,316</b>	<b>612,000,378</b>	<b>981,450,233</b>

(a) İzmir Karşıyaka Binası'nın 19 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 18,000,000 TL tutarı karşılığında satışı gerçekleşmiştir.

(b) Eskişehir-Odunpazarı Arsa üzerinde ticari amaçlı konut projesi gerçekleştirilmekte olduğundan stoklar hesabına sınıflanmıştır.





**vi. İstanbul Beşiktaş Binası**

İstanbul Beşiktaş Binası, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 267 metrekare olan kağıt işhanıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 3 Şubat 2010 tarihli rapora göre 11,893,840 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Beşiktaş Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 14,000,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazın ikinci ve üçüncü katını Emekli Sandığı Vakfı ("Emekli Sandığı")'na, diğer kısımlarını ise Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 985,723 TL kira geliri elde etmiştir.

**vii. İstanbul Etiler Binası**

İstanbul Etiler Binası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 1. Bölgede, 578 ada 3 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 617 metrekare olan kağıt evdir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 13 Kasım 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Etiler Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 13,500,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 844,077 TL kira geliri elde etmiştir.

**viii. İstanbul Şişli Binası**

İstanbul Şişli Binası, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta, 954 ada 62 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 200 metrekare olan kağıt apartmandır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 11,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Şişli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12,500,000

TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 844.077 TL kira geliri elde etmiştir.

**ix. İzmir Konak Binası**

İzmir Konak Binası, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 616 metrekare olan kağıt binadır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 10,290,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 1 Ekim 2013 tarihli raporuna göre İzmir Konak Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12,000,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazının zemin katta 180 metrekare, birinci katta 400 metrekare'lik bölümünü Halk Sigorta AŞ'ye ("Halk Sigorta"), birinci kattaki 171 metrekare'lik bölümü Halk Yatırım'a, başka bir bölüm Halk Hayat'a ve diğer kısımlarını ise Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 837,254 TL kira geliri elde etmiştir.

**x. Ankara Başkent Binası**

Ankara Başkent Binası, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 205 metrekare olan apartmandır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 9,541,729 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ankara Başkent Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 12,673,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket, bu taşınmazın bir bölümünü Halkbank'a ve diğer bölümünü ise Ceda Akaryakıt'a kiraya vermiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 907,428 TL kira geliri elde etmiştir.

**xi. İstanbul Bakırköy Binası**

İstanbul Bakırköy Binası, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 213 metrekare olan sekiz katlı kağıt binadır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010

tarihli rapora göre 9,023,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Bakırköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 17,820,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 1,055,097 TL kira geliri elde etmiştir.

**xii. Bursa Binası**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 8,500,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Bursa Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,510,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 661,194 TL kira geliri elde etmiştir.

**xiii. İzmir Karşıyaka Binası**

İzmir Karşıyaka Binası, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 69 ada 18 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 306 metrekare olan kagir apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 8,425,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 1 Ekim 2013 tarihli raporuna göre İzmir Karşıyaka Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,805,000 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkulün 19 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 18,000,000 TL'ye satışı gerçekleşmiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 19 Aralık 2013 tarihine kadar olan süre içerisinde 560,060 TL kira geliri elde etmiştir.

**xiv. Ankara Bahçelievler Binası-1**

Ankara Bahçelievler Binası- 1, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 612 metrekare olan beş katlı kagir

apartmandır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 6,681,356 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-1'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,778,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 576,786 TL kira geliri elde etmiştir.

**xv. Kocaeli Binası**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,519,193 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Kocaeli Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,215,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 703,398 TL kira geliri elde etmiştir.

**xvi. İstanbul Fatih Binası**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 9 Aralık 2009 tarihli rapora göre 6,380,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Fatih Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,380,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 464,243 TL kira geliri elde etmiştir.

**xvii. İstanbul Caddebostan Binası**

İstanbul Caddebostan Binası, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 902 metrekare olan bahçeli kağır apartmandır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 6,300,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Caddebostan Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,880,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 492,378 TL kira geliri elde etmiştir.

**xviii. Sakarya Adapazarı Binası**

Sakarya Adapazarı Binası, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 3000 metrekare olan binadır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 2 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,960,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Sakarya Adapazarı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,593,300 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 634,409 TL kira geliri elde etmiştir.

**xix. Ankara Bahçelievler Binası-2**

Ankara Bahçelievler Binası-2, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2763 ada 10 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 610 metrekare olan kağır apartmandır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 11 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,684,746 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ankara Bahçelievler Binası-2'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 7,400,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ. ("Koton")'ye

kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 537,088 TL kira geliri elde etmiştir.

**xx. İstanbul Ataköy Binası**

İstanbul Ataköy Binası, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 515 metrekare olan kağır banka binasıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 5 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,061,500 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Ataköy Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 9,500,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 604,922 TL kira geliri elde etmiştir.

**xxi. İstanbul Nişantaşı Binası**

İstanbul Nişantaşı Binası, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 221.50 metrekare olan sekiz kat bir lokanta tedi meskenli kağır apartmandır. Söz konusu gayrimenkul korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindedir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 3 Şubat 2010 tarihli rapora göre 5,000,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul Nişantaşı Binası'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6,920,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Halkbank'a kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 422,039 TL kira geliri elde etmiştir.

**xii. Ataşehir Finans Plaza**

Ataşehir Finans Plaza, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 7,995 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkul K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ'den alınmıştır. İlgili sözleşmeye göre KDV dahil satış bedelinin %50'si olan 72,275,000 TL kat irtifaklı 103 adet tapunun devrinde ödenmiştir. Satış bedelinin %25'i olan 36,137,500 TL 13 Haziran 2012 tarihinde ve bedelin %25'i olan son ödemenin 33,237,500 TL'si 30 Temmuz 2012 tarihinde ödenmiştir. Şirket'in

alımından ötürü kalan 2,900,000 TL tutarındaki yapılacak ödeme K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış Tic. AŞ ile yapılan diğer işlemler ile mahsuplaşmıştır. Yapılan ödemeler ile birlikte 2,070,600 TL tapu harç bedeli, 509,253 TL iskan tutarları ve bu Plaza'ya istinaden alınan kredinin 1,466,224 TL'lik faiz gideri arsa ile bina bedeline ilave edilmiştir. Ataşehir Finans Plaza finansmanı için Halkbankası'ndan kullanılan kredi karşılığında 150,000,000 TL ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında teminat olarak verilmiştir (Not 11).

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 23 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ataşehir Finans Plaza için emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 166,230,000 TL'dir. Şirket Ataşehir Finans Plazayı Halkbank'a kiraya vermiş olup üç yıllık kira bedeli 33,460,200 TL tutarı peşin tahsil etmiştir. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 11,153,400 TL kira geliri elde etmiştir.

#### **Yapılmakta olan yatırımlar**

##### **Levent Otel Projesi**

Levent Arsa İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlıdır. Arsa 2,791 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 24 Şubat 2010 tarihli rapora göre 25,799,000 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Levent Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 60,460,620 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Dedeman Turizm Yönetimi AŞ ile yapılan antlaşma ile otel projesi başlatılmıştır.

Şirket, söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde kiraya verilen reklam alanlarından Haziran ayından itibaren elde edilen kira geliri 116,666 TL'dir.

##### **Ataşehir Arsa**

Ataşehir Arsa İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada 3 parselde kayıtlıdır. Arsa 28,732 metrekare alana sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri Ticaret Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerin düzenlediği 18 Ocak 2010 tarihli rapora göre 229,846,920 TL olarak belirlenmiş ve Halkbank tarafından aynı sermaye olarak Şirket'e 28 Ekim 2010 tarihinde devrolmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 25 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ataşehir

Arsa'nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 517,170,060 TL'dir.

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

25 Aralık 2012 tarihinde eski 3323 ada 3 parsel 34454 yevmiye numarası ile ifrazden taksim işleminden 3328 ada 4 ve 3328 ada 11 parsel olarak tescil edilmiştir. Parseller sırasıyla 16,337 metrekare ve 12.395 metrekare alana, 135.835 metrekare ve 102.953 metrekare podyum üstü inşaat alanına sahiptir. 3328 ada 4 ve 11 numaralı parseller, eski 3323 ada 3 parselin ifrazından meydana gelmiş olup, 3328 ada 4 ve 11 parseller için imar planındaki inşaat alanı hakkı; eski 3323 ada 3 parselin yüzölçümü esas alınarak belirlenmiştir.

##### **Kocaeli Şekerpınar Proje**

Şekerpınar Arsa, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada 26 parsel üzerinde kayıtlıdır. Arsa 15,652 metrekare yüzölçümüne sahiptir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değeri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin düzenlediği 10 Ekim 2013 tarihli rapora göre Şekerpınar Arsa'sinin emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 14,869,400 TL olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Arsa üzerinde Bankacılık operasyon merkezi inşa etmek üzere mimarlık şirketi ile anlaşma imzalanmış ve 1. kısım için ruhsat alınmıştır.

#### **Faaliyet Kiralamaları**

##### **Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiralayan durumda şirket**

Şirket, kiralayan sıfatıyla Halkbank, Halk Yatırım, Koton, Eco Trade, Halk Sigorta, Emekli Sandığı, Hazine Müsteşarlığı, Halk Faktoring, Ceda Akaryakıt Turizm, Bro Reklam ile faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	31,729,600	29,931,758
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	38,360,997	46,205,183
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1,106,227	1,702,926
<b>Toplam</b>	<b>71,196,824</b>	<b>77,839,867</b>

## 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<b>Maliyet</b>				
Demirbaşlar	109,524	531,193	(47,615)	593,102
Özel maliyetler	--	414,511	--	414,511
	<b>109,524</b>	<b>945,704</b>	<b>(47,615)</b>	<b>1,007,613</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(16,615)	(42,219)	16,143	(42,691)
Özel maliyetler	--	(20,826)	--	(20,826)
	<b>(16,615)</b>	<b>(63,045)</b>	<b>16,143</b>	<b>(63,517)</b>
	<b>92,909</b>			<b>944,096</b>

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

## 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2013	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<b>Maliyet</b>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13,589	213,772	--	227,361
	<b>109,524</b>	<b>945,704</b>	<b>(47,615)</b>	<b>1,007,613</b>
<b>Tükenme payları</b>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(634)	(3,228)	--	(3,862)
	<b>(634)</b>	<b>(3,228)</b>	<b>--</b>	<b>(3,862)</b>
	<b>12,955</b>			<b>223,499</b>

1 Ocak 2012 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
<b>Maliyet</b>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3,103	10,486	--	13,589
	<b>3,103</b>	<b>10,486</b>	<b>--</b>	<b>13,589</b>
<b>Tükenme payları</b>				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(161)	(473)	--	(634)
	<b>(161)</b>	<b>(473)</b>	<b>--</b>	<b>(634)</b>
	<b>2,942</b>	<b>10,013</b>	<b>--</b>	<b>12,955</b>

## 12. FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</b>		
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,325,159	21,081,080
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>3,325,159</b>	<b>21,081,080</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar:</b>		
Uzun vadeli banka kredileri	15,212,501	73,121,272
<b>Toplam uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>15,212,501</b>	<b>73,121,272</b>
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>15,212,501</b>	<b>73,121,272</b>

Finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	3,325,159	21,081,080
1-2 yıl arası	3,029,916	13,375,047
2-3 yıl arası	2,761,562	11,860,130
3-4 yıl arası	2,517,581	10,520,328
4-5 yıl arası	2,296,453	9,339,172
5 yıl ve 5 yıldan uzun	4,606,989	28,026,595
<b>Toplam</b>	<b>18,537,660</b>	<b>94,202,352</b>

**31 Aralık 2013**

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

(1) İstanbul Beyoğlu Asmalımescit’de bulunan gayrimenkul, 25 Nisan 2011 tarihinde Halkbank’tan kullanılan kredi ile satın alınmıştır [Bu gayrimenkul, 8 Eylül 2011 tarihinde satılmıştır].

**31 Aralık 2012**

Para birimi	Nominal faiz oranı (%)	Vade	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL(1)	10.9	2022	14,273,039	39,094,311
TL(2)	10.9	2022	3,490,500	17,177,325
TL(3)	8.0	2021	3,317,541	16,849,636
<b>Toplam</b>			<b>21,081,080</b>	<b>73,121,272</b>

(1) 12 Ocak 2012 tarihinde Halkbankası’ndan kullanılan kredi Ataşehir Finans Plaza finansmanı için alınmıştır. Halkbankası’na kullanılan kredi karşılığında 150,000,000 TL tutarında ipotek teminat olarak verilmiştir. Kredi, vade tarihinden önce 7 Mart 2013’te kapatılmıştır.

(2) 31 Ağustos 2012 tarihinde Halkbankası’ndan kullanılan kredi Ataşehir Finans Plaza ve Kocaeli Şekerpinar Arsası finansmanı için alınmıştır. Kredi vade tarihinden önce 7 Mart 2013’te kapatılmıştır.

(3) İstanbul Beyoğlu Asmalımescit’de bulunan gayrimenkul, 25 Nisan 2011 tarihinde Halkbank’tan kullanılan kredi ile satın alınmıştır [Bu gayrimenkul, 8 Eylül 2011 tarihinde satılmıştır].

**13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan iş davası henüz sonuçlanmamıştır (31 Aralık 2012: Yoktur). Davanın Şirket aleyhine herhangi bir yükümlülük oluşturması öngörülmektedir.

SPK’nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa’da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin (“TRİ”) değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa’da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

- i) Kendi tüzel kişilikleri adına,
- ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

iii) Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ’lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine, Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (“KAP”) yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ’lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir Şirket’in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Orijinal Tutar	Defter Değeri	Orijinal Tutar	Defter Değeri
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’ler (a)	150,230,465	150,230,465	150,186,518	150,186,518
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’ler	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’ler	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ’ler	--	--	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’ler	--	--	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’ler	--	--	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’ler	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>150,230,465</b>	<b>150,230,465</b>	<b>150,186,518</b>	<b>150,186,518</b>

(a) Ataşehir Finans Plazanın finansmanı için Halkbankası’ndan kullanılan krediye istinaden Halkbankası’na verilen 150,000,000 TL (31 Aralık 2012: 150,000,000 TL) ipotek tutarı (ilgili kredi kapanmış olmasına rağmen, ipotek genel kredi sözleşmesi kapsamında geri alınmamıştır) ve Dedeman

Otel Projesi yol katılım taahhüt bedeli olarak verilen 223,715 TL (31 Aralık 2012: 186,518 TL) tutarındaki teminat mektubundan ve 6,750 TL tutarındaki diğer teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla almış olduğu teminat mektuplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic Ltd.Şti(*)	13,680,000	--
K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. (**)	9,913,239	--
Biskon Yapı AŞ (***)	8,960,400	8,960,400
Dedeman Turizm Yönetimi AŞ (**)	5,873,000	2,351,700
Ilgazlar İnşaat Tic. Ve San. AŞ	4,800,000	--
SEYAŞ SEY Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş. (****)	3,950,000	--
Megapol Mühendislik Tic. AŞ	1,188,000	--
NYS Proje Danışmanlık İnşaat San Tic Ltd Şti (**)	1,157,600	550,000
Proje Yönetim AŞ(****)	480,000	--
Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic AŞ (*****)	300,000	300,000
Diğer	705,339	588,860
	<b>51,007,578</b>	<b>12,750,960</b>

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

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

(\*\*\*) Şirket "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" yapmakta olduğu

yüklenici firma Biskon Yapı AŞ'den teminat mektubu almıştır.

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

(\*\*\*\*\*) Koton Mağazacılık Tekstil San ve Tic. AŞ ve Ceda Akaryakıt İnşaat Emlak Turizm Nakliye Otomotiv San Tic Taahhüt Ltd Şti Şirket'in kiracılarıdır.

#### 14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatları karşılığı	49,390	27,881
Toplam	49,390	27,881
Kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İzin karşılığı	135,894	73,944
Çalışan prim karşılığı	376,544	--
Toplam	512,438	73,944

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

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

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İskonto oranı	%3.20	%2.9
Beklenen maaş / limit artış oranı	%6.40	%5.0
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%95	%95

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Dönem başı bakiyesi</b>	<b>27,881</b>	<b>7,671</b>
Faiz maliyeti	2,565	1,147
Hizmet maliyeti	24,762	14,181
Yapılan ödemeler	(9,210)	(12,474)
Aktüeryal fark	3,392	17,356
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>49,390</b>	<b>27,881</b>

**15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Peşin ödenmiş giderler**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Peşin ödenmiş danışmanlık gideri	--	412,500
Peşin ödenmiş sponsorluk gideri	289,835	290,411
Peşin ödenmiş sigorta gideri	121,782	108,284
Diğer	30,103	522,060
<b>Toplam kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>441,720</b>	<b>1,333,255</b>
Verilen yatırım avansları (*)	20,818,198	--
<b>Toplam uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>20,818,198</b>	<b>--</b>
<b>Toplam peşin ödenmiş giderler</b>	<b>21,259,918</b>	<b>1,333,255</b>

(\*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla verilen avanslar Kocaeli Şekerpınar Arsa üzerinde yapılmakta olan bankacılık operasyon merkezi projesi kapsamında mimari ve mühendislik yüklenici firmasına verilen 6,228,653 TL (31 Aralık 2012: Yoktur.) tutarındaki avanstaki, Dedeman Otel Projesi kapsamında mimari ve mühendislik yüklenici firmalarına ödenen avans tutarı olan 8,940,182 TL (31 Aralık 2012: Yoktur.) tutarındaki avanstaki, İFM projesi kapsamında mimari ve proje yönetim yüklenici firmalarına verilen 2,396,512 TL (31 Aralık 2012: Yoktur.) tutarındaki avanstaki ve 3,252,851 TL (31 Aralık 2012: Yoktur.) tutarındaki diğer avanslardan oluşmaktadır

**Diğer dönen varlıklar**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Verilen depozito ve teminatlar	160,683	5,301
Verilen iş avansları	10,769	--
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	--	152,355
Diğer	552,943	2,457
<b>Toplam</b>	<b>724,395</b>	<b>160,113</b>

**Diğer duran varlıklar**

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ataşehir Finans Plazanın alımı ile oluşan 14,036,831 TL tutarındaki KDV alacağından oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 14,850,000 TL).

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi ve fonlar	746,053	163,716
Alınan depozito ve teminatlar	482,777	27,000
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	54,842	34,334
Gider tahakkukları	--	2,708
Personele borçlar	1,422	2,307
<b>Toplam</b>	<b>1,285,094</b>	<b>230,065</b>

**16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**16.1. Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Halkbank	A	1.50	10,135,571	2.09	9,967,978
Halkbank	B	76.49	515,260,185	97.75	466,282,021
Halk Yatırım	A	0.04	254,203	0.05	250,000
Halk Sigorta	A	0.04	254,203	0.05	250,000
Halk Hayat Sigorta AŞ	A	0.04	254,203	0.05	250,000
Halk Finansal Kiralama AŞ	A	<-0.01	1	<-0.01	1
Halka açık(*)	B	21.89	147,480,338		
<b>Ödenmiş sermaye</b>			<b>673,638,704</b>	<b>100.00</b>	<b>477,000,000</b>

(\*) Halkbank'ın halka açık kısımda 6.11 pay oranında 41.138.487 B grubu payı bulunmaktadır.

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

Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Şirket 1,500,000,000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup her biri 1 TL itibari değerinde 1,500,000,000 adet paya bölünmüştür. Şirketin sermayesi 662,500,000 TL itibari değerinde 662,500,000 adet paya ayrılmış ve tamamı kurucular tarafından taahhüt edilip 196,217,979 TL'si nakden 466,282,021 TL'si aynı (gayrimenkul) olarak ödenmiştir.

Sermayenin 466,282,021 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak lider sermayedar konumundaki Halkbank tarafından aynı olarak ödenmiştir.

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



### 16.2. Geri alınmış paylar

Şirket'in geri alınmış payları, Şirket'in halka açık paylarından geri alınmış payların maliyetinden oluşmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2013 itibarıyla 18,991,341 adet aynı maliyetteki hisseyi elinde tutmaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur). Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihinde sonra eren hesap döneminde gerçekleştirdiği pay geri alımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İşlem	İşlem Tarihi	Nominal değer	Ağırlıklı ortalama pay fiyatı	İşlem tutarı
Geri pay alımı	26.02.2013	933,649	1.34	1,251,090
Geri pay alımı	27.02.2013	736,571	1.34	987,004
Geri pay alımı	28.02.2013	1,000,000	1.34	1,340,000
Geri pay alımı	01.03.2013	2,297,269	1.32	3,021,922
Geri pay alımı	05.03.2013	3,455,130	1.33	4,608,678
Geri pay alımı	11.03.2013	457,867	1.32	604,384
Geri pay alımı	12.03.2013	586,245	1.32	773,843
Geri pay alımı	15.03.2013	2,000,000	1.32	2,640,000
Geri pay alımı	21.03.2013	7,210,586	1.33	9,582,612
Bedelsiz sermaye artırımı	20.06.2013	314,024	--	--
<b>Toplam geri alınmış paylar</b>		<b>18,991,341</b>		<b>24,809,533</b>

### 16.3. Pay ihraç primleri/iskontolar

Yeni çıkarılan ve 13-15 Şubat 2013'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 64,925,000 TL'lik fark, hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Yeni hisse çıkarımı ve bunların halka arzı nedeniyle katlanılan 8,847,688 TL tutarındaki komisyon ve hukuki danışmanlık giderleri, ilgili düzenlemeler uyarınca, hisse senedi ihraç primlerinden düşülerek gösterilmiştir. Ayrıca 6,132,216 TL tutarındaki geri alınan kendi hisselerinin nominal değeri ile geri alım maliyeti arasındaki fark hisse senedi ihraç primlerinden düşülmüştür.

### 16.4. Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler (devamı)

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın % 5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin % 5'ini aşan dağıtılan karın % 10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin % 50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri yasal yedeklerden oluşmaktadır ve 2,074,167 TL tutarındadır (31 Aralık 2012: 1,453,261 TL).

### 16.5. Temettü dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

**17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak-31 Aralık 2013</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>
Gayrimenkul satış geliri	18,000,000	
Kira gelirleri	28,954,220	24,932,165
Diğer gelirler	--	12,713
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>	<b>46,954,220</b>	<b>24,944,878</b>
Mevduat faiz gelirleri	7,889,972	1,659,777
Satılmaya hazır finansal varlık faiz gelirleri	2,696,379	--
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	932,293	201,986
Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık faiz gelirleri	31,054	--
Temettü gelirleri	9,932	--
<b>Toplam borçlanma araçları gelirleri</b>	<b>11,559,630</b>	<b>1,861,763</b>
<b>Toplam satış gelirleri</b>	<b>58,513,850</b>	<b>26,806,641</b>

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak-31 Aralık 2013</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>
Satılan gayrimenkul maliyeti	8,381,183	--
Emlak vergisi giderleri	487,782	843,336
Amortisman giderleri	1,174,044	1,024,774
Diğer	675,770	120,661
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri maliyeti</b>	<b>10,718,779</b>	<b>1,988,771</b>
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden oluşan zararlar	1,074,078	50,335
Komisyon giderleri	230,659	30,338
<b>Toplam borçlanma araçları maliyeti</b>	<b>1,304,737</b>	<b>80,673</b>
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>12,023,516</b>	<b>2,069,444</b>

**18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak-31 Aralık 2013</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2012</b>		<b>1 Ocak</b>	<b>1 Ocak</b>
			<b>giderleri</b>	<b>31 Aralık</b>	<b>31 Aralık</b>
				<b>2013</b>	<b>2012</b>
Personel giderleri	4,098,719	2,363,483	<b>Personel</b>		
Reklam ilan giderleri	2,769,372	149,985	<b>giderleri</b>		
Sponsorluk giderleri	718,137	278,556	Maaşlar ve ücretler	3,108,901	1,625,464
Danışmanlık giderleri	498,142	969,550	SGK işveren payı	377,913	272,210
Kira giderleri	384,100	125,000	Huzur hakkı ücretleri	260,544	226,226
Vergi, resim ve harç giderleri	195,458	121,899	Diğer	351,361	239,583
Amortisman giderleri	318,506	63,518	<b>Toplam</b>	<b>4,098,719</b>	<b>2,363,483</b>
Seyahat ve araç giderleri	254,638	127,258			
Fizibilite ve ekspertiz giderleri	140,909	136,062			
Dışarıdan sağlanan faydalar	202,984	174,604			
Kırtasiye ve bilgi işlem giderleri	159,327	145,056			
Bakım ve onarım giderleri	5,465	5,849			
Diğer giderler	7,843	29,578			
<b>Toplam</b>	<b>9,753,600</b>	<b>4,690,398</b>			

**19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / (GİDERLER)**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve diğer giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 31 Aralık	1 Ocak 31 Aralık
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Kur farkı geliri	1,427,368	33,843
Kur farkı gideri	2,468,834	18,067

**20. FİNANSMAN GİDERLERİ**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 31 Aralık	1 Ocak 31 Aralık
<b>Finansman giderleri</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Faiz giderleri	4,184,441	7,996,876
<b>Toplam</b>	<b>4,184,441</b>	<b>7,996,876</b>

**21. GELİR VERGİLERİ**

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

**22. PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

	1 Ocak 31 Aralık	1 Ocak 31 Aralık
<b>Finansman giderleri</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Net dönem karı	31,510,827	12,065,699
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	644,845,920	487,824,680
Pay başına kazanç	0.04887	0.02473

**23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

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

- kredi riski,    • likidite riski,    • piyasa riski.

**23.1. Kredi riski**

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak

tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük kısmını, ana hissedarına, grup şirketlerine ve kamu kuruluşlarına kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir.

31 Aralık 2013	Ticari alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla (A+B+C+D+E) maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	14,573,988	70,914,331	103,199,138	--	188,687,457
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	--	--	14,573,988	70,914,331	103,199,138	--	188,687,457
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	--	--	11,050,170	6,477,468	153,334	--	17,680,972
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	--	--	11,050,170	6,477,468	153,334	--	17,680,972
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--	--
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--	--

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

**23.2. Likidite riski**

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

**Sözleşme uyarınca vadeler**

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

**Beklenen vadeler**

31 Aralık 2013	Defter değeri	Beklenen nakit				
		çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	2,381,906	2,381,906	2,381,906	--	--	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	66,849,960	66,849,960	802,317	66,047,643	--	--
<b>Toplam</b>	<b>69,231,866</b>	<b>69,231,866</b>	<b>3,184,223</b>	<b>66,047,643</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**Sözleşme uyarınca vadeler**

31 Aralık 2012	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit				
		çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlar	94,202,352	153,183,087	10,022,789	12,040,002	64,603,334	66,516,962
<b>Toplam</b>	<b>94,202,352</b>	<b>153,183,087</b>	<b>10,022,789</b>	<b>12,040,002</b>	<b>64,603,334</b>	<b>66,516,962</b>

**Beklenen vadeler**

31 Aralık 2012	Defter değeri	Beklenen nakit				
		çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	198,050	198,050	198,050	--	--	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	19,149,403	19,149,403	--	--	19,149,403	--
<b>Toplam</b>	<b>19,347,453</b>	<b>19,347,453</b>	<b>198,050</b>	<b>--</b>	<b>19,149,403</b>	<b>--</b>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

**23.3. Piyasa riski**

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket'in toptan risk yönetim programı, finansal piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

maruz kalmaktadır. Şirket, Bakırköy arsası üzerinde gerçekleştirdiği konut kompleksindeki bağımsız ünitelerin yabancı müşterilere olan satışından ağırlıklı olarak ABD Doları bazında senetler almaktadır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir;

**23.4. Kur riski**

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını TL'ye çevirirken işlem tarihindeki kur ile raporlama tarihindeki kur oranlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine

	31 Aralık 2013 (TL tutarı)	31 Aralık 2012 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	3,947,424	1,214,920
Toplam yabancı para pasifler	(15,073,180)	--
<b>Net pozisyon</b>	<b>(11,125,756)</b>	<b>1,214,920</b>

	TL Karşılığı		TL Karşılığı	
	(Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	(Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacak	1,321,680	619,257	1,214,920	681,544
2a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	1,321,680	619,257	1,214,920	681,544
5. Ticari Alacaklar	2,625,744	1,230,260	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	2,625,744	1,230,260	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	3,947,424	1,849,517	--	--
10. Ticari Borçlar	5,772	2,704	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	15,067,408	7,059,649	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	15,073,180	7,062,353	--	--
14. Ticari Borçlar	-	-	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	15,073,180	7,062,353	--	--
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden Türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(11,125,756)	(5,212,836)	1,214,920	681,544
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(11,125,756)	(5,212,836)	1,214,920	681,544
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

**Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

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

31 Aralık 2012	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde;</b>				
1-ABD Doları net varlık/(yükümlülük)	121,492	(121,492)	121,492	(121,492)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları net etki ( 1+ 2)	121,492	(121,492)	121,492	(121,492)
<b>Toplam</b>	<b>121,492</b>	<b>(121,492)</b>	<b>121,492</b>	<b>(121,492)</b>

**23.5. Faiz oranı riski**

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal varlıklar	175,294,044	6,535,591
Vadeli mevduat	70,839,906	6,382,257
Ters repo	1,255,000	--
Devlet tahvilleri	35,675,269	--
Banka bonusu	67,523,869	153,334
Finansal yükümlülükler	18,537,660	94,202,352

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla , finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal araçlar		
Vadeli mevduat – TL	%9.38	%5.18
Finansal yatırım-TL	%7.51	%8.39
Finansal borç – TL	%8.00	%10.28

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerine olan (vergi etkileri hariç) etkisidir.

Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar (*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2013	(284,640)	284,640	(281,581)	281,581
31 Aralık 2012	(242)	242	(242)	242

(\*) Kar /zarar etkisini içermektedir.

**23.6. Diğer fiyat riskleri**

Şirket, elinde bulundurduğu hisse senedi yatırımları nedeniyle hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki duyarlılık analizleri raporlama tarihinde maruz kalınan hisse senedi fiyat risklerine göre belirlenmiştir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, diğer tüm değişkenlerin sabit ve gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan olarak sınıflanan hisse senedi yatırımlarının değerlendirme yöntemindeki verilerin %10 oranında fazla olması durumunda net karı 98,887 TL artıracaktır (31 Aralık 2012: Yoktur). Söz konusu verilerin %10 oranında az olması durumunda net karı 98,887 TL azaltacaktır (31 Aralık 2012: Yoktur).

**23.7. Sermaye yönetimi**

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

**24. FİNANSAL ARAÇLAR**

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

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

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

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

**Finansal varlıklar**

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

**Ticari alacaklar**

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, uzun vadeli ticari alacakların gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla temerrüt oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Kısa vadeli ticari alacakların kayıtlı değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu varsayılmıştır.

**Finansal yükümlülükler**

**Finansal borçlar**

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, finansal borçların gerçeğe uygun değeri Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla cari borçlanma oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

**Ticari borçlar ve diğer borçlar**

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

**Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

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

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

	Not	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
		Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<b>Finansal Varlıklar</b>					
Banka Bonosu	5	67,523,869	67,486,306	153,334	153,334
Ters repo	4	1,255,000	1,255,000	--	--
Devlet tahvili	5	35,675,269	35,655,423	--	--
Hisse senedi	5	988,873	988,873	--	--
Ticari alacaklar	6	14,573,988	14,204,486	11,050,170	9,670,983
<b>Finansal Yükümlülükler</b>					
Alınan krediler	12	18,537,660	18,914,789	94,202,352	95,385,444

**Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma**

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

1 inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;  
 2 nci Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;  
 3 üncü Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).  
 Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.



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

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

31 Aralık 2012	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<b>Finansal yatırımlar:</b>				
Banka Bonosu	153,334	--	--	153,334
<b>Toplam finansal varlıklar</b>	<b>153,334</b>	--	--	<b>153,334</b>

## 25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

## 26. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 1 numaralı notta belirtildiği üzere Şirket'in finansal tabloları Şirket'in bağlı

ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 24. Maddesinin "a, b, c, ç ve d" bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2012: Uyumsuzluk yoktur.):

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

### 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]/I	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





Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774  
Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL  
T: 0216 600 10 00  
F: 0216 594 53 72  
E-Posta: info@halkgyo.com.tr

[www.halkgyo.com.tr](http://www.halkgyo.com.tr)