

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.04.2011 – 30.06.2011 DÖNEMİ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa</b>
<b>I- Şirket Profili</b>	
Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri	3
Vizyon – Misyon	3
Yönetim ve Denetim Kurulu	4
Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	5
<b>II- 01 Ocak 2011 – 30 Haziran 2011 Döneminin Değerlendirilmesi</b>	
Ekonomik Gelişmeler	6-7
GYO Sektöründe Meydana Gelen Değişiklikler	8
GYO Sektörü ve Yerimiz	8-9
<b>III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar</b>	
Şirket Özet Portföyü	10-12
İştirakler	12
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	12
Portföy Tablosu	13-16
<b>IV- Mali Tablolar ve Başlıca Finansal Göstergeler</b>	17
<b>V- Finansal araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi</b>	
Kredi Riski	17
Likidite Riski	17
Piyasa Riski	18
Kur Riski	18
Faiz Oranı Riski	18
<b>VI- Şirket Gelişimi ve Öngörüler</b>	18
<b>VII- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler</b>	18
<b>VIII- Diğer Konular</b>	19

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.02.2009 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15-110 sayılı yazısında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ uyarınca hazırladıkları ve Kurula ve/veya Borsa'ya gönderdikleri ara dönem faaliyet raporlarının, Seri:VI, No:11 sayılı Tebliğ'in 42.maddesi hükmünde sayılan asgari unsurları içerecek şekilde düzenlenmesi halinde, üç aylık raporlarını Kurula iletmelerine gerek bulunmadığı belirtilmektedir. Bu kapsamda, Şirketimiz "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun kapsamını "Üç Aylık Rapor"daki bilgileri de içerecek şekilde hazırlanmıştır.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Raporun dönemi :** 01.04.2011 – 30.06.2011

**Ortaklığın Unvanı:** Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (Halk GYO)

**I- Şirket Profili**

**Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri**

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

<b>Merkez Adresi</b>	Müeyyetzade Mah. Kemeraltı Cad. No:2 Kat:2-3 Karaköy Beyoğlu / İstanbul Şubemiz bulunmamaktadır.
<b>Telefon No</b>	212 393 29 29
<b>Faks No</b>	212 292 21 50
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="http://www.halkgyo.com.tr">www.halkgyo.com.tr</a>

**Vizyonu**

“Kurucusundan aldığı güven ve itibar ile 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 olmak.”

**Misyonu**

“Kurucusu olan T.Halk Bankası A.Ş.’nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.”

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Şirketin mevcut Yönetim ve Denetimde Görev Alan Üyeler ve Görev süreleri**

**Yönetim Kurulu**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görev Süresi</b>	
		<b>Başlangıç</b>	<b>Bitiş *</b>
Hasan CEBECİ	Başkan	29.03.2011	Devam Ediyor
Sabahattin BİRDAL	Başkan Vekili	29.03.2011	Devam Ediyor
Salim ALKAN	Üye	29.03.2011	Devam Ediyor
Levent KILIÇ	Üye	29.03.2011	Devam Ediyor
Levent İŞERİ	Üye	29.03.2011	Devam Ediyor
Şeref EFE	Bağımsız Üye	29.03.2011	Devam Ediyor
Mehmet SAVAŞ	Bağımsız Üye	29.03.2011	Devam Ediyor

<b>Denetçiler</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görev Süresi</b>	
		<b>Başlangıç</b>	<b>Bitiş *</b>
Hakan BAŞARAN	Denetçi	29.03.2011	Devam Ediyor
Hüseyin ZEYBEK	Denetçi	29.03.2011	Devam Ediyor

**Ortaklığın Denetim Komitesi üyeleri;**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik</b>	
		<b>(TL)</b>	<b>(%)</b>
Şeref EFE	Yönetim Kurulu Üyesi	1	0,00
Salim ALKAN	Yönetim Kurulu Üyesi	0	0,00

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Üst Yönetim**

**Mesleki Tecrübe**

Kazım ŞİMŞEK  
Erdoğan YILMAZ  
Şeref AKGÜL  
Esra BÜYÜKTEMİZ

Genel Müdürü  
Mali İşler Müdürü  
İç Den. ve Risk Kontrol Md.  
Hukuk İşleri Müdürü

İşletmeci  
Mali Müşavir  
İşletmeci  
Avukat

**Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı**

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 13-15. maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. Denetim Kurulu Üyeleri ise, SPK'nın Seri X No:22 sayılı tebliğinin 25. Maddesi hükümlerinde açıklanan yetkilere sahiptir

**Şirket Ortaklık Yapısı**

Şirketimizin 30.06.2011 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

**Sermaye Bilgileri**

Çıkarılmış Sermayesi	477.000.000-TL
Kayıtlı Sermayesi	1.500.000.000-TL

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
1- Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	9.967.978	9.967.978,00 TL
	B	466.282.019	466.282.019,00 TL
Toplam		476.249.997	476.249.997,00 TL
2- Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	250.000	250.000,00 TL
3- Halk Sigorta A.Ş.	A	250.000	250.000,00 TL
4- Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	A	250.000	250.000,00 TL
5- Osman ARSLAN	A	1	1,00 TL
6- Şeref EFE	B	1	1,00 TL
7- Mehmet SAVAŞ	B	1	1,00 TL
<b>Genel Toplam</b>		<b>477.000.000</b>	<b>477.000.000,00 TL</b>

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Şirketin Sermayesi, Sermayenin %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar:**

30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla, Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.500 Milyon TL, çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 477 Milyon TL'dir.

Türkiye Halk Bankası A.Ş.	99,84%
<b>TOPLAM</b>	<b>99,84%</b>

**II- 30 Haziran 2011 Döneminin Değerlendirmesi**

**DÜNYA EKONOMİSİ**

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD'de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB'de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşırı ısınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

**TÜRKİYE EKONOMİSİ**

Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyrek döneminde yüzde 11 büyümüştür. Büyüme son 3 çeyrektir giderek hızlanmaktadır. Ekonomideki büyüme tüm sektörlerde benzer şekilde hızlı gerçekleşmiştir. Hızlı büyüme daha çok kuvvetli iç talep ve özel sektör yatırımları ağırlıklıdır. Hane halkı harcamaları ve özel sektör yatırımlarında hızlı bir genişleme yaşanmıştır. Ekonomide yılbaşından bu yana alınan önlemlerin yavaşlatma etkisi çok sınırlı kalmıştır. Muhtemelen ikinci çeyrek dönemde de büyüme Yüksek gerçekleşecektir. Hızlı büyümenin yarattığı cari açık riski ise artarak devam etmekte ve döviz kurları ile faizlerin artmasına yol açmaktadır.

İnşaat sektörü 2011 yılı ilk çeyrek döneminde yüzde 14.8 büyüyerek en hızlı büyüyen ikinci sektör olmuştur. Kamu inşaat harcamaları yavaşlarken özel sektör inşaat harcamalarında çok hızlı bir genişleme yaşanmıştır. Konut sektörü tarafında yılın ilk çeyrek döneminde bir durgunluk gözlemlenmektedir. Alınan konut yapı ruhsat sayısı ve konut satışları zayıf gerçekleşmiştir. Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık ve sınırlı artışlar görülmektedir. Ticari gayrimenkul sektöründe ise alışveriş merkezleri ve ofis sektöründe canlanma artmaktadır. Ofislerde yeni kiralama talebi ile boşluk oranları düşmektedir. AVM projeleri ve yeni açılışlar da devam etmektedir. Lojistik ve sanayi alanları ise durağandır. Kiralama talebine rağmen yeni arzlar nedeni ile ticari gayrimenkul kiralaları aynı seviyelerini korumaktadır.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme performansı 2011 yılının ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. Ekonomi ilk çeyrekte yüzde 11 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyümenin tüm alt sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir. İlk çeyrek dönemde sanayi yüzde 12.3, ticaret yüzde 17.2, mali hizmetler kesimi yüzde 9.1 büyümüştür. Ekonomide ortaya çıkan cari riske karşı alınan önlemlere rağmen büyüme dinamiklerinin halen kuvvetli olduğu görülmektedir.

2011 yılında ekonominin temel göstergeleri içinde öncelikli olarak cari açık izlenmektedir ve yılın ilk yarısında cari açık riskinin yönetilmesine ilişkin önlemler belirleyici olmuştur. Cari açık alınan önlemlere rağmen birinci ve ikinci çeyrekte genişlemeye devam etmiştir. Cari açıktaki genişlemeye bağlı olarak Türk Lirası'nda da değer kaybı yaşanmaktadır. Türk Lirası Dolar karşısında 1.65 seviyelerine kadar yükselmiştir. Merkez Bankası ilk iki çeyrekte faiz oranlarını değiştirmemiştir. Enflasyon dalgalı bir seyir izlerken, bütçe açığı ve işsizlikte hızlı bir iyileşme yaşanmaktadır.

2011 yılının ilk çeyrek dönemi içinde kullanılan yeni konut kredisi sayısı 135.164 adet olurken, 9.8 milyar TL büyüklüğünde yeni kredi kullanılmıştır. 2010 yılının son çeyreğinde zirveye ulaşan yeni kredi kullanımları 2011 yılının ilk çeyrek döneminde göreceli olarak gerilemiş olmasına rağmen yinede yüksek seviyede gerçekleşmiştir. Kredi kullanımının yavaşlatılmasına ilişkin önlemlere rağmen ilk çeyrekte yeni konut kredisi kullanımı yüksek kalmıştır.

Takipteki konut kredilerinin mutlak büyüklüğü ve kullanılan krediler içindeki payı gerilemeye devam etmektedir. Takipteki konut kredileri ilk çeyrek sonunda 753 milyon TL'ye, Nisan ayında ise 739 milyon TL'ye gerilerken, kullanılan konut kredileri içindeki payları da sırası ile yüzde 1.21'e ve yüzde 1.15'e düşmüştür.

Perakende sektörü ve AVM pazarında canlılık yılın ilk ve ikinci çeyrek döneminde sürmüştür. Perakende sektöründe organize pazarın her alanı genişlerken, canlı iç talep ve harcama potansiyeli nedeni ile yabancı perakende markaların katılımı ve ilgisi artmaktadır. AVM yeni yatırımları İstanbul ve dışındaki Anadolu kentlerinin önemli bir bölümünde devam etmektedir. Kiralama talebi oldukça yüksek seyretmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde açılan 11 yeni AVM'nin biri hariç geri kalanı üç büyük kentin dışındadır. Yılın ikinci yarısında önemli sayıda AVM tamamlanarak açılacaktır.

2011 yılı ilk çeyrek döneminde iktisadi faaliyetlerin kuvvetli sürmesine bağlı olarak İstanbul ofis piyasasında canlanma devam etmiştir. Reel kesimin yüksek beklentileri ve yabancı yatırımcıların artan ilgisi ile birlikte kiracı talebinde hissedilir bir artış yaşanmıştır. Buna bağlı olarak kiralama işlem hacmi önemli ölçüde genişlemiştir. Yeni kiralama talepleri özellikle MİA bölgesine yoğunlaşmıştır. Yeni ofis arzları da sürmektedir ve 62.000 m<sup>2</sup>'lik yeni arz gerçekleşmiştir. Arz, talep ve kiralama yönünde canlı seyreden İstanbul ofis piyasasında satın alma şeklinde yatırımların da yeniden başladığı bir dönem olmuştur.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**GYO PİYASA DEĞERLERİ ARTIYOR**

2011 yılı ilk çeyrek döneminde İMKB’de işlem gören GYO piyasa değeri önemli ölçüde artmıştır. GYO’lar 2011 için yatırım yapılacak öncelikli hisse senetleri olarak değerlendirilmektedir. Bu nedenle yılın ilk çeyrek döneminde oluşan talep ile birlikte GYO hisse senedi fiyatları ve GYO piyasa değerleri yükselmiştir. 2010 yılı son çeyrekte 21 GYO’nun piyasa değeri 11,06 Milyar TL iken, 2011 yılı ilk çeyrek sonunda 23 GYO’nun piyasa değeri 13.8 milyar TL’ye ulaşmıştır.

**İNŞAAT SEKTÖRÜNDE HIZLI BÜYÜME SÜRÜYOR**

İnşaat sektöründe mevsimsellik etkisine rağmen 2011 yılı ilk çeyrek döneminde hızlı büyüme sürmüştür. İnşaat sektörü 2011 yılı ilk çeyrek döneminde yüzde 14.8 büyümüştür. İnşaat faaliyetlerindeki büyüme özellikle özel sektörün devam eden ve yeni yatırımlarından kaynaklanmaktadır. Sektörde büyümenin sürmesi beklenmektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde inşaat maliyetlerinde hızlı bir artış yaşanmıştır. Hem konut hem konut dışı binalar genel inşaat maliyetleri ilk çeyrekte 4.5 oranında artmıştır. İnşaat maliyetleri içinde gerek işçilik, gerekse malzeme maliyetleri artış göstermiştir.

**GYO SEKTÖRÜNDE MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİK  
(Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliğindeki Değişiklikler)**

Yıl içerisinde, 30.03.2010 tarihli ve 27537 sayılı Resmi Gazete’de “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ”(Seri:VI, No:27) yayımlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu, söz konusu tebliğ ile mevcut tebliğde yer alan “Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur” (madde 25/1) şeklindeki düzenlemeye istisnai hüküm eklemiştir.

Bu kapsamda; mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etmek amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilebilecektir.



## SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **GYO Sektörü ve Sektördeki Yerimiz**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.

Bugün itibariyle İMKB’de 23 GYO işlem görmektedir. GYO sektörünün cari piyasa değerine göre İMKB’deki payı % 2.5 seviyesinde bulunurken, ABD’de New York borsası S&P endeksi kapsamında GYO şirketlerinin payı % 1.5 iken Japonya Tokyo borsasında % 1.2 seviyesinde bulunmaktadır.

Şirketimiz, gayrimenkul sektörü içinde düzenli kira geliri elde edeceği gayrimenkul yatırımlarına yönelip, 2011 yılında portföyünü yeni gayrimenkul alımları ve gayrimenkul projeleri ile büyütmeyi amaçlamaktadır.

Portföyün % 45’ini oluşturan ofislerin kirasından yıllık bazda ortalama % 7 kira getirisi elde eden Halk GYO, sahip olduğu arsa stoku ile de katma değeri yüksek projeler geliştirerek net aktif değerini artırma fırsatına da sahiptir.

### **GYO’ların Net Aktif Değer Gelişimi**

Sektörün yılbaşından bu yana net aktif değeri % 0.37’lik daralma göstererek 13.820 Milyon TL seviyesine gerilerken, portföy değeri de % 0.64’lük azalışla 17.131 Milyon TL’ye düşmüştür.

### **III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar**

#### **Şirket Özet Portföyü (30.06.2011)**

Şirketimizin arsa ve kira geliri elde ettiği gayrimenkul yatırımları özet tablosu aşağıda yer almaktadır.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

<b>Arsalar ve Araziler</b>	
<b>Yeri ve Özellikleri</b>	<b>m2 / Ekspertiz Değeri / Kira Bedeli</b>
İstanbul - Levent Arsası	İstanbul İli, Şişli İlçesi, 303 Pafta, 1957 Ada, 6 parsel kayıtlı Kargir Fabrika 2.791 m2 alana sahip olup, 40.450.000 TL ekspertiz değerlidir.
İstanbul - Ataşehir Arsası	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, G22A03A2A Pafta, 3323 Ada, 3 parsel kayıtlı Arsa 57.461 m2 alana sahip olup, 250.000.000 TL ekspertiz değerlidir.
<b>Binalar</b>	
<b>Yeri ve Özellikleri</b>	<b>m2 / Ekspertiz Değeri / Kira Bedeli</b>
İstanbul - Ticari Şb.	İstanbul İli, Fatih İlçesi, 25 Pafta, 418 Ada, 2 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 208 m2 alana sahip olup, 6.380.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 33.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Nişantaşı Şubesi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, 64 Pafta, 680 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 221 m2 alana sahip olup, 6.070.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 30.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Bakırköy Şb.	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 16 Pafta, 101 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 213 m2 alana sahip olup, 15.500.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 75.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Caddebostan Şb.	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 106 Pafta, 368 Ada, 25 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 902 m2 alana sahip olup, 6.350.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 35.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Ataköy Şb.	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 51 Pafta, 115 Ada, 174 parsel kayıtlı Kargir Banka Hiz. Binası. 515 m2 alana sahip olup, 7.700.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 43.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Karaköy Şubesi	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 113 Pafta, 102 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 583 m2 alana sahip olup, 24.000.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 80.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
Ankara - Kızılay Şb.+Hizmet Binası	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 272 m2 alana sahip olup, 13.257.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 80.940 TL

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

	kira geliri bulunmaktadır.
Bursa - Bursa Şb+Böl.Koor.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 4306 Ada, 1 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 306 m2 alana sahip olup, 8.550.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 47.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Beyoğlu Şb.	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 338 Ada, 8 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 195 m2 alana sahip olup, 13.186.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 82.406 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Etiler Şubesi	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 66 Pafta, 578 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 617 m2 alana sahip olup, 11.070.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 60.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
Ankara - Yenışehir Şb.	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 Ada, 27 Pparsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 205 m2 alana sahip olup, 10.140.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 52.650 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Salıpazarı Şb.	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 57 Ada,14 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 1.196 m2 alana sahip olup, 24.799.600 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 140.584 TL kira geliri bulunmaktadır.
İzmir - Karşıyaka Şb.	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 69 Ada, 18 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 306 m2 alana sahip olup, 9.316.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 41.220 TL kira geliri bulunmaktadır.
İzmir - Konak K. Şb.	İzmir İli, Konak İlçesi, 971 Ada, 17 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 739 m2 alana sahip olup, 13.491.150 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 76.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İzmir - I. Bölge Koord.	İzmir İli, Konak İlçesi, 2802 Ada, 15 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 616 m2 alana sahip olup, 10.345.500 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 60.840 TL kira geliri bulunmaktadır.
Kocaeli - Kocaeli Şb.	Kocaeli İli, 870 Ada, 48 Pparsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 284 m2 alana sahip olup, 6.550.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 50.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
Sakarya - Adapazarı Şb.	Sakarya İli, 130 Ada, 167 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 3.000 m2 alana sahip olup, 6.005.100 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 45.096 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Beşiktaş Şb.	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 15 Pafta, 291 Ada, 93 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 267 m2 alana sahip olup, 11.900.000 TL ekspertiz değerlidir.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

	Aylık 70.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
Ankara - Bahçelievler (KOTON)	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 Ada, 10 parsel kayıtlı Kargir Mağaza 610 m2 alana sahip olup, 6.084.800 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 38.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
Ankara - Bahçelievler Şb.	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2758 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 612 m2 alana sahip olup, 6.860.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 41.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Şişli Şb.+Böl.Müd.	İstanbul İli, Şişli İlçesi, 129 Pafta, 954 Ada, 62 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası. 200 m2 alana sahip olup, 11.520.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 60.000 TL kira geliri bulunmaktadır.
İstanbul - Tünel Binası	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 303 Ada, 58 parsel kayıtlı Kargir Bina. 824,43 m2 alana sahip olup, 25.000.000 TL ekspertiz değerlidir. Aylık 30.850 TL kira geliri bulunmaktadır.

**Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız**

Şirketimizin 30 Haziran 2011 tarihi itibariyle iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

**Para ve Sermaye Piyasası Araçları**

<b>Vadeli TL Mevduat</b>	<b>Portföy Değeri (TL)</b>	<b>Toplam Port. Değ. Oranı</b>
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	195.352	0.03%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	11.174.446	1.99%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	4.320.628	0.77%
<b>Toplam</b>	<b>15.690.427</b>	<b>2.80%</b>

Şirketimizin 30.06.2011 tarihli portföy tablosu aşağıdaki gibidir:

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU**

Tablo Tarihi: 30.06.11

(TL)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araçlar								290.450.000	52%							
İstanbul - Levent Arsası	İstanbul İli, Şişli İlçesi, 303 Pafta, 1957 Ada, 6 parsel kayıtlı Kargir Fabrika	03.11.10	25.799.000	22.02.10	25.799.000	20.12.10	40.450.000	40.450.000	7%							
İstanbul - Ataşehir Arsası	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, G22A03A2A Pafta, 3323 Ada, 3 parsel kayıtlı Arsa	28.10.10	229.846.920	11.01.10	229.846.920	20.12.10	250.000.000	250.000.000	45%							
Binalar								254.075.150	45%							
İstanbul - Ticari Şb.	İstanbul İli, Fatih İlçesi, 25 Pafta, 418 Ada, 2 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	6.380.000	09.12.09	6.380.000	20.12.10	6.380.000	6.380.000	1%	1.160.000	20.12.10	33.000	33.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul - Nişantaşı Şubesi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, 64 Pafta, 680 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.10	5.000.000	12.01.10	5.000.000	20.12.10	6.070.000	6.070.000	1%	407.000	20.12.10	30.000	30.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul - Bakırköy Şb.	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 16 Pafta, 101 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	9.023.500	05.02.10	9.023.500	20.12.10	15.500.000	15.500.000	3%	1.604.000	20.12.10	75.000	75.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul - Caddebostan Şb.	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 106 Pafta, 368 Ada, 25 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	03.11.10	6.300.000	11.01.10	6.300.000	20.12.10	6.350.000	6.350.000	1%	415.000	20.12.10	35.000	35.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul - Ataköy Şb.	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 51 Pafta, 115 Ada, 174 parsel kayıtlı Kargir Banka Hiz. Binası.	28.10.10	5.061.500	05.02.10	5.061.500	20.12.10	7.700.000	7.700.000	1%	1.400.000	20.12.10	43.000	43.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul - Karaköy Şubesi	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 113 Pafta, 102 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	23.500.000	13.11.09	23.500.000	20.12.10	24.000.000	24.000.000	4%	1.960.000	20.12.10	145.000	80.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
Ankara - Kızılay Şb.+Hizmet Binası	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	12.475.237	11.02.10	12.475.237	20.12.10	13.257.000	13.257.000	2%	2.946.000	20.12.10	79.500	80.940	T. Halk Bankası A.Ş. Halk Yatırım Men. Değ. A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl - Yıl
Bursa - Bursa Şb.+Böl.Koor.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 4306 Ada, 1 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	8.500.000	11.01.10	8.500.000	20.12.10	8.550.000	8.550.000	2%	1.095.000	20.12.10	47.000	47.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul - Beyoğlu Şb.	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 338 Ada, 8 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	12.000.000	09.12.09	12.000.000	20.12.10	13.186.000	13.186.000	2%	1.205.000	20.12.10	78.928	80.348	T. Halk Bankası A.Ş. Hazine Müsteşarlığı	01.11.2010	5 Yıl - Yıl
İstanbul - Etiler Şubesi	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 66 Pafta, 578 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	27.10.10	11.000.000	13.11.09	11.000.000	20.12.10	11.070.000	11.070.000	2%	615.000	20.12.10	60.000	60.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
Ankara - Yenışehir Şb.	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 Ada, 27 Pparsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	9.541.729	11.02.10	9.541.729	20.12.10	10.140.000	10.140.000	2%	2.204.000	20.12.10	65.000	52.650	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul - Salıpazarı Şb.	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 57 Ada, 14 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	22.000.000	13.11.09	22.000.000	20.12.10	24.799.600	24.799.600	4%	618.000	20.12.10	139.104	140.584	T. Halk Bankası A.Ş. Eco Trade Bank	01.11.2010	5 Yıl
İzmir - Karşıyaka Şb.	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 69 Ada, 18 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	8.425.000	09.12.09	8.425.000	20.12.10	9.316.000	9.316.000	2%	1.404.000	20.12.10	43.920	43.020	T. Halk Bankası A.Ş. Lojman	01.11.2010	5 Yıl
İzmir - Konak K. Şb.	İzmir İli, Konak İlçesi, 971 Ada, 17 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.10	13.400.000	09.12.09	13.400.000	20.12.10	13.491.150	13.491.150	2%	5.358.000	20.12.10	76.000	76.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İzmir - I. Bölge Koord.	İzmir İli, Konak İlçesi, 2802 Ada, 15 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.10	10.290.000	09.12.09	10.290.000	20.12.10	10.345.500	10.345.500	2%	2.142.000	20.12.10	60.840	60.840	T. Halk Bankası A.Ş. Halk Yat. Men. Değ. A.Ş. - Halk Sig. A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl - Yıl
Kocaeli - Kocaeli Şb.	Kocaeli İli, 870 Ada, 48 Pparsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	6.519.193	12.01.10	6.519.193	20.12.10	6.550.000	6.550.000	1%	1.318.000	20.12.10	50.000	50.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
Sakarya - Adapazarı Şb.	Sakarya İli, 130 Ada, 167 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	5.960.000	11.01.10	5.960.000	20.12.10	6.005.100	6.005.100	1%	1.494.000	20.12.10	45.096	45.096	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul - Beşiktaş Şb.	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 15 Pafta, 291 Ada, 93 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	27.10.10	11.893.840	12.01.10	11.893.840	20.12.10	11.900.000	11.900.000	2%	880.000	20.12.10	70.000	70.000	T. Halk Bankası A.Ş. Emekli Sandığı Vakfı	01.11.2010	5 Yıl - Yıl
Ankara - Bahçelievler Şb. (KOTON)	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 Ada, 10 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	5.684.746	11.02.10	5.684.746	22.11.10	6.084.800	6.084.800	1%	454.000	20.12.10	37.500	38.000	Koton Mağazacılık Tek. San. A.Ş.	01.12.2010	10 Yıl

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Ankara - Bahçelievler Şb.	Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2758 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.10	6.681.356	11.02.10	6.681.356	20.12.10	6.860.000	6.860.000	1%	1.472.000	20.12.10	41.000	41.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul - Şişli Şb.+Böl.Müd.	İstanbul İli, Şişli İlçesi, 129 Pafta, 954 Ada, 62 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.10	11.000.000	09.12.09	11.000.000	20.12.10	11.520.000	11.520.000	2%	2.000.000	20.12.10	60.000	60.000	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul - Tünel Binası	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 2 Pafta, 303 Ada, 58 Parsel Kayıtlı Kargir Bina	19.04.11	25.412.500	01.03.11	25.000.000	01.03.11	25.000.000	25.000.000	4%	2.146.200	01.03.11	128.800	30.850	Moskova Global Ltd Şti Rusya EğitKül.Dern. Beyoğlu Emniyet Der	01.03.2010 01.08.2009 01.02.2009	1 Yıl Yıl 1 Yıl
Diğer Gayrimenkuller							0	0	0%							
...							0	0	0%							
Gayrimenkul Projeleri							0	0	0%							
...							0	0	0%							
Gayrimenkule Dayalı Haklar							0	0	0%							
...							0	0	0%							
...							0	0	0%							
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>								544.525.150	97%							

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
... A.Ş.				0	0%
... A.Ş.				0	0%
<b>İŞTİRAKLER TOPLAMI</b>				0	0%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	0%
...								0	0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
...								0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
...								0	0%
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								0	0%
...								0	0%
Vadeli TL Mevduat								0	0%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.		30.06.11	195.352	"-	5,60	01.07.11	195.352	15.690.427	3%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.		06.06.11	11.100.000	"-	10,20	11.07.11	11.100.000	195.352	0%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.		13.06.11	4.300.000	"-	10,30	15.07.11	4.300.000	11.174.446	2%
Ters Repo								4.320.628	1%
...								0	0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
...								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
...								0	0%
...								0	0%
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI</b>								15.690.427	3%

<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>								560.215.577	100%
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-------------	------

HAZIR DEĞERLER	1.850
ALACAKLAR	0
DİĞER AKTİFLER	440.571
BORÇLAR	22.549.746
NET AKTİF DEĞER	538.108.252
PAY SAYISI	477.000.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	1,13
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	-

**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

DİĞER BİLGİLER								
<b>Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :</b>	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	...
..... Projesi								
<b>Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :</b>								
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı	(Bin TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar	
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	TL	22.500.000	22.500.000	26.04.21		0,80	İstanbul, Beyoğlu Tünel Binası alımının finansmanı için kullanılan 120 aylık eşit taksitli ticari kredidir.	
... Bankası A.Ş.								
... Bankası A.Ş.								
<b>Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :</b>								
<b>Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :</b>								
<b>Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :</b>								

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ					
<b>1. %50 Kontrolü</b>					
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR				544.525.150	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI				0	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)				544.525.150	0,97
D) İŞTİRAKLER				0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI				15.690.427	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)				15.690.427	0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				560.215.577	
<b>2. Mevduat Kontrolü</b>					
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat				0	
B) Vadeli TL Mevduat				15.690.427	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat				15.690.427	0,03
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				560.215.577	
<b>3. İştirak Sınırı Kontrolü</b>					
A) ... A.Ş.				0	
B) ... A.Ş.				0	
C) İştirakler Toplamı				0	0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				560.215.577	
<b>4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü</b>					
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Arsa 1	03.11.10	30.06.11	Hayır	40.450.000	0
Arsa 2	28.10.10	30.06.11	Hayır	250.000.000	
Üç Yıl Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				0	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				560.215.577	
<b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>					
A) Kredi 1	Türkiye HalkBankası A.Ş.			22.500.000	
B) Kredi 2	... Bankası A.Ş.			0	
C) Kredi 3	... Bankası A.Ş.			0	
D) Krediler Toplamı				22.500.000	0
NET AKTİF DEĞER				538.108.252	

## SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Dipnotlar:

- 1- Tablodaki veriler yanında para cinsi belirtilmediği sürece TL olarak girilmiştir.
- 2- Portföydeki varlıklar, TL üzerinden sigortalı olup, 01.01.2011 - 31.12.2011 dönemine aittir.
- 3- Portföy değer tablosunda söz konusu gayrimenkullere ilişkin alım tarihi olarak tapu üzerindeki işlem tarihi esas alınmıştır. Aynı sermayeye konu gayrimenkullerin devri için Tapu Müdürlüklerine 27.10.2010 tarihinde devir için başvuru yapılmıştır.
- 4- Ekspertiz değerleri KDV dahil değildir.
- 5- Portföyümüzdeki gayrimenkullere ilişkin olarak kira sözleşme bilgileri ve gayrimenkullerin ekspertiz değerleri KDV hariç olup, KDV dahil değerleri aşağıdaki gibidir.

Binalar	KIRACILAR	KDV Dahil	Süre			
İstanbul - Ticari Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	38.940 TL	5 Yıl			
İstanbul - Nişantaşı Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	35.400 TL	5 Yıl			
İstanbul - Bakırköy Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	88.500 TL	5 Yıl			
İstanbul - Caddebostan Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	41.300 TL	5 Yıl			
İstanbul - Ataköy Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	50.740 TL	5 Yıl			
İstanbul - Karaköy Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	94.400 TL	5 Yıl			
Ankara - Kızılay Şb.+Hizmet Binası	T. Halk Bankası A.Ş. / Halk Yatırım Men. Değ. A.Ş.	95.509 TL	5 Yıl -	1 Yıl		
Bursa - Bursa Şb+Böl.Koor.	T. Halk Bankası A.Ş.	55.460 TL	5 Yıl			
İstanbul - Beyoğlu Şb.	T. Halk Bankası A.Ş. / Hazine Müsteşarlığı	94.811 TL	5 Yıl -	1 Yıl		
İstanbul - Etiler Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	70.800 TL	5 Yıl			
Ankara - Yenışehir Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	62.127 TL	5 Yıl			
İstanbul - Salıpazarı Şb.	T. Halk Bankası A.Ş. / Eco Trade Bank	165.889 TL	5 Yıl			
İzmir - Karşıyaka Şb.	T. Halk Bankası A.Ş. / Lojman	50.764 TL	5 Yıl			
İzmir - Konak K. Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	89.680 TL	5 Yıl			
İzmir - I. Bölge Koordinatör	T. Halk Bankası A.Ş. / Halk Yat. Men. Değ. A.Ş. - Halk Sig. A.Ş.	71.791 TL	5 Yıl -	1 Yıl		
Kocaeli - Kocaeli Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	59.000 TL	5 Yıl			
Sakarya - Adapazarı Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	53.213 TL	5 Yıl			
İstanbul - Beşiktaş Şb.	T. Halk Bankası A.Ş. /Halk Bankası Emekli Sandığı Vakfı	82.600 TL	5 Yıl -	1 Yıl		
Ankara - Bahçelievler Şb. (KOTON)	Koton Mağazacılık Tek. San. A.Ş.	44.840 TL	10 Yıl			
Ankara - Bahçelievler Şb.	T. Halk Bankası A.Ş.	48.380 TL	5 Yıl			
İstanbul - Şişli Şb.+Böl.Müd.	T. Halk Bankası A.Ş.	70.800 TL	5 Yıl			
İstanbul - Tünel Binası	Moskova Global Ltd Şti / Rusya EğitimKül.Dern. / Beyoğlu Emniyet Destekleme Derneği	36.403 TL	1 Yıl	2 Yıl	1 Yıl	

6- İstanbul Tünel Binası 2.146.200 TL üzerinden Halk Sigorta A.Ş.'ne Bina Yangın sigortası yaptırılmış olup, Poliçenin bitiş tarihi 31.12.2011'dir. Kiracıların, T.Halk Bankası A.Ş. ile kontratları olup 01.08.2011 tarihinde kira kontratlarının süresi son etmektedir. Aynı zamanda binanın esaslı tadilat veya yeniden inşa edilmesi seçenekleri üzerinde çalışmalar yapılmaktadır.



**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**IV- Mali Tablolar ve Başlıca Finansal Göstergeler**

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:XI, No:29) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır.

Şirketimizin 2011–06 aylık dönem itibariyle Şirketimiz varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir. Portföy tablosundan derlenen sayısal veriler ise aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin 2011 - 06 aylık dönem itibariyle net karı 5.947.862.-TL'dir. Şirketimizin portföy büyüklüğü 30.06.2011 tarihi itibariyle 560 Milyon TL, net aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 538 Milyon TL'dir.

30.06.2011 tarihi itibariyle pay başına net aktif değeri: 1.13 TL'dir.

**V- Finansal araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi**

Şirketimiz yatırım stratejisi olarak da kabul ettiği üzere gayrimenkul sektöründe geniş bir portföy çeşitliliği sağlayarak ve gayrimenkul seçiminde düzenli kira gelirleri elde edeceği gayrimenkullere yönelerek yatırımcıları için riski minimize etmeye çalışmaktadır. Portföyümüzdeki gayrimenkuller maddi her türlü hasara karşı sigortalanmıştır.

Şirket, finansal araçlarından kaynaklanan riskleri kredi riski, likidite riski, piyasa riski, kur riskidir.

**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. Bunların dışındaki kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

**Likidite riski**

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmektedir.

## **SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

### **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, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

### **Kur riski**

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını TL'ye çevirirken işlem tarihindeki kur ile bilanço tarihindeki kur oranlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in döviz varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

### **VI- Şirketin Gelişimi ve Öngörüler**

2011 yılında organizasyon yapısını ve kadrosunu güçlendiren Halk GYO, gayrimenkul piyasasındaki gelişim alanlarını yakından takip ederek portföyünü büyütmeyi amaçlamaktadır.

Yılın son çeyreğinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırılmış olup, değerlendirme sonuçlarına 31.12.2010 tarihli portföy tablosunda yer verilmiştir.

### **VII- Ortaklık Harcamaları İle İlgili Bilgiler**

#### **Proje Yönetim Danışmanlığı**

Şirket : Planet Gayrimenkul Danışmanlık Tic Ltd Şti

Ücret : 15.000 TL+ KDV

#### **Bağımsız Denetim Sözleşmesi**

Şirket : Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

Ücret : 27.750 TL + KDV (Yıllık)

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**VIII- Diğer**

**Hesap Dönemi Sonundan Meydana Gelen Önemli Değişiklikler**

Hesap dönemi sonunda meydana gelen önemli değişiklik bulunmamaktadır.

**Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri**

Şirketimizce arsa, arazi ve fizibilite çalışmaları dışında başkaca bir Araştırma ve Geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

**Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı**

Rapora söz konusu olan dönemde çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır.

**Şirket Üst yönetiminde Meydana Gelen Değişiklik**

Geçici görevlendirme ile şirketimizde Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Mehmet İlker GENÇ emeklilik nedeniyle görevinden ayrılmıştır.

**Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu**

Şirketimizin rapor döneminde süregelen veya başlayan bir yatırım faaliyeti ve dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

**Çalışanların Hakları**

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