

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



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2011 – 31.12.2011 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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

İÇİNDEKİLER

Şirket Profili

Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri
Vizyon – Misyon
Yönetim ve Denetim Kurulu
Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

01 Ocak 2011 – 31 Aralık 2011 Döneminin Değerlendirilmesi

Ekonomik Gelişmeler
Gyo Sektöründe Meydana Gelen Değişiklikler
Gyo Sektörü ve Yerimiz

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Ekspertiz Rapor Özeti
İştirakler
Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Son Üç Aylık Döneme İlişkin Gelişmelerin Özeti

Projelere İlişkin Mevcut Durum, Tamamlanma Oranı ve Süresi, Öngörülen Gerçekleşme Durumu

Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler ile İlgili Ayrıntılı Bilgi

Ortaklığın İlgili Hesap Dönemine Ait Karşılaştırmalı Finansal Tablo

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket Gelişimi ve Öngörüler

Diğer Konular

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.02.2009 tarih ve B.02.1.SPK.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 : 01.10.2011 – 31.12.2011

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

I- Şirket Profili

Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri

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

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

Vizyonu

Halk GYO vizyonunu; “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.” şeklinde belirlemiştir.

Misyonu

Halk GYO, 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

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç	Bitiş
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
Mehmet SAVAŞ	Bağımsız Üye	29.03.2011	Devam Ediyor

Denetçiler	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç	Bitiş
Hüseyin ZEYBEK	Denetçi	29.03.2011	Devam Ediyor
Ozan BOYACI	Denetçi	01.09.2011	Devam Ediyor

Ortaklığın Denetim Komitesi üyeleri;

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	
		(TL)	(%)
Salim ALKAN	Yönetim Kurulu Üyesi	0	0,00

Yönetim Kurulu Üyemiz Sn. Şeref EFE 18.11.2011 tarihinde Yönetim ve Denetim Komitesi Üyeliğinden istifa etmiştir.

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

Üst Yönetim	Unvanı	Mesleki Tecrübe
Kazım ŞİMŞEK	Genel Müdür	Bankacı
B.Kağan CEYLAN	Genel Müdür Yardımcısı	İnşaat Mühendisi
Erdoğan YILMAZ	Mali İşler Müdürü	Mali Müşavir
Şeref AKGÜL	İç Den. ve Risk Kontrol Md.	Denetim
Uğur GÜNEY	Risk Yönetimi ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Bankacı
Esra Büyüktemiz SCHNEIDER	Hukuk İşleri Müdürü	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 Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 31.12.2011 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-Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	1	1,00 TL
6-Şeref EFE	B	1	1,00 TL
7-Mehmet SAVAŞ	B	1	1,00 TL
Genel Toplam		477.000.000	477.000.000,00 TL

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

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

31 Aralık 2011 tarihi itibariyle, Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.500 milyon TL, çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 477 milyon TL'dir.

Türkiye Halk Bankası A.Ş.	99,84%
TOPLAM	99,84%

II- 01 Ocak 2011 - 31 Aralık 2011 Döneminin Değerlendirmesi

Dünya Ekonomisi

Son üç aylık dönemde küresel iktisadi faaliyetin büyüme hızı önemli ölçüde yavaşlamış, küresel büyüme tahminlerindeki düşüşün büyük ölçüde gelişmiş ülkelere kaynaklandığı, gelişmekte olan ülkelere ilişkin tahminlerdeki aşağı yönlü güncellemelerin daha sınırlı kaldığı dikkat çekmektedir.

Euro Bölgesi ülkelerinde kamu borcunun sürdürülebilirliğine ilişkin endişelerin yoğunlaşması ve sorunların bölge bankacılık sektörüne sirayet etmesi güven kaybını beraberinde getirmiştir. Bu durum nihai harcamaların ertelenmesine neden olarak iktisadi faaliyet üzerinde baskı oluşturmaktadır. ABD ekonomisine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyetin ve istihdamın zayıf seyrini koruyacağına işaret etmektedir.

Gelişmekte olan ülkelere iktisadi faaliyetin küresel çalkantıdan etkilenecek bir miktar yavaşlaması beklenmektedir. İktisadi temellerin sağlıklı yapısı söz konusu ülke grubunu küresel sorunlara karşı kısmen daha dayanıklı hale getirmektedir. Bununla birlikte, risk iştahında Euro Bölgesi borç krizinin neden olduğu gerilemenin, gelişmekte olan ülkelere yönelen sermaye akımlarını bir müddet daha sınırlayabileceği düşünülmektedir.

Emtia fiyatlarında gözlenen gerileme eğilimi son üç aylık dönemde de devam etmiştir.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisinin 2011 yılı üçüncü dönemine ilişkin hesaplanan GSYİH değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla %8,2 artış göstermiştir. Hükümetin 2011 yılı için açıklamış olduğu %7,5'lük 2011 hedefinin aşılabacağı gözükmektedir. 2012 yılında büyümenin beklenen kadar yüksek olamayacağını ve ticaretin beraberinde olumsuz etkilenebileceğini, finansman kanallarının olumsuz etkilenebileceği öngörülerıyla Hükümetin Orta Vadeli Programın da büyüme oranı 2011'e göre daha düşük olarak %4 olarak belirtilmiştir. Büyüme oranının % 8'den, % 4'ler seviyesinde oluşacak olması

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

büyümede bir yavaşlamayı işaret etmekle birlikte, bir daralma anlamına gelmemektedir. Ancak yurtiçi ve yurtdışı kuruluşların beklentileri hükümetin orta vadeli planındaki öngörülerin çok altında oluşmaktadır.

2011 yılının 3. çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre inşaat sektörü %10,6, konut sahipliği %1,4 ve gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri %9,4 oranında büyümüştür.

Yılın üçüncü çeyrek döneminde toplam inşaat harcamaları 30,44 milyar TL olmuştur. Böylece toplam inşaat harcamaları yine yüksek gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte kamu harcamaları artarken, özel sektör inşaat harcamalarının bir önceki çeyrek döneme göre azaldığı görülmektedir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, Ekim–Kasım–Aralık aylarını kapsayan 2011 yılı dördüncü döneminde, toplamda bir önceki döneme göre %0,91, bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,79 ve dört dönem ortalamasına göre %12,41 oranında artış göstermiştir. 2011 yılı dördüncü döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre işçilik endeksi %6,24, malzeme endeksi ise %16,13 artmıştır.

Türkiye genelinde konut satışları üçüncü çeyrek dönemde 101.754 adet olarak gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte 107.308 ile son 6 çeyrek dönemin en yüksek seviyesine ulaşan konut satışları yılın üçüncü çeyrek döneminde ikinci çeyreğe göre yavaşlamıştır. Ancak geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre konut satışları yüzde 21.6 artmıştır.

Yabancıların Türkiye’den gayrimenkul satın almaları 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde 264 milyon dolar olurken son 8 çeyrek dönemin en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gerilemede üçüncü çeyrekte dünya ekonomisinde yaşanmaya başlanan sorunlar ile Türkiye’de yabancılara gayrimenkul satışına ilişkin müteakabiliyet tartışmalarının artması etkili olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancıların gayrimenkul sektörüne doğrudan yatırımları ise 160 milyon dolar olmuştur.

Yurtdışında yaşanan belirsizlikler ve yurtiçinde döviz kurlarının artışı konut talebini ötelemektedir. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ekonomik faaliyetlerdeki hızlı genişleme ile birlikte canlanma sürmektedir. Ofis ve AVM alanında yaratılan yeni arzlarla yeterli talep gelmektedir. Ancak döviz kurlarındaki artış ticari gayrimenkuller için yeni bir fiyat dengesi aralığına yol açabilecektir.

Ekonomide hızlı büyüme ve perakende sektöründeki gelişmeye bağlı olarak AVM yatırımları yılın üçüncü çeyrek döneminde de canlı kalmayı sürdürmüştür. Büyük şehirler ve ikincil şehirlerde yerel ve uluslararası markalardan perakendeci/kiralama talebi yüksek kalmaya devam etmektedir. Buna bağlı olarak nitelikli perakende arzı da devam etmektedir. 2011 yılında açılan yeni AVM yatırımlarına ek olarak yaklaşık 2.0 milyon m2 kiralanabilir alana sahip AVM inşaatı devam etmektedir. Yatırım pazarında ise satın almalar tarafında küresel koşullar nedeni ile ilgi ve faaliyetler zayıf seyretmektedir.

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

2011 yılının üçüncü ve dördüncü çeyrek dönemlerinde yeni AVM açılışları devam etmiştir. Üçüncü çeyrekte 8 yeni AVM, 12 Aralık itibari ile dördüncü çeyrekte ise 6 yeni AVM açılmış ve AVM sayısı 292'ye, toplam kiralanabilir alan ise 7.33 milyon m2'ye ulaşmıştır.

İMKB'de İşlem gören GYO sayısı 23'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrek sonunda 23 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının piyasa değeri 11,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Konut Kredisi Artış Hızında Yavaşlama ve Konut Alma Eğilimindeki Dalgalanma

2011 yılının ilk yarısında hızlı genişlemenin ardından, Temmuz ayından itibaren azalan konut kredileri son çeyrekte yaklaşık %2 büyüyerek 74,59 milyar TL'lik seviyeye ulaşmıştır. Ekonomiyi soğutma önlemleri ve artan kredi kullandırım oranları konut kredisi artış hızında yavaşlamaya sebep olmuştur.

Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemektedir.

Ofis Piyasasında Hareketlilik Sürüyor

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde ofis piyasasında hareketlilik sürmüştür. Dünya ve Avrupa'daki ekonomik bozulmaya karşın İstanbul ofis piyasasında canlılık devam etmiştir. Ofis arzında hızlı genişleme sürmektedir. İlk üç çeyrek sonunda İstanbul'da A sınıf ofis arzı 227 bin m2 genişlemiştir. Daha küçük metrekare ofislere talep eğilimi artmaktadır. 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde ofis binası için alınan yapı ruhsatları 1.52 milyon m2 ile hızlı bir genişleme göstermiş ve yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Ofis binası alınan yapı kullanım izin belgesi ise üçüncü çeyrekte 773 bin m2 olarak gerçekleşmiştir. Yeni ofis arzları da göreceli kuvvetli seyretmektedir.

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

**Gyo Sektöründe Meydana Gelen Değişiklikler
(Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliğindeki Değişiklikler)**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ Değişikliği) 28.07.2011 tarih ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bilindiği üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları SPK tarafından ayrıntılı bir şekilde belirlenen değerlendirme esaslarına göre hazırlanan ve portföy sınırlamalarına uyumun kontrolünü içeren portföy tablolarını üçer aylık dönemler itibarıyla kamuya açıklamaktadır. Tebliğ Değişikliği ile temel olarak, portföy tablolarının kamuya açıklanmasına yönelik söz konusu uygulama, yerini, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyleriyle ilgili tüm bilgilerini bundan böyle Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşması uygulamasına bırakılmaktadır. Bu kapsamda, portföy tablosu uygulaması, 30.06.2011 tarihli portföy tablolarının kamuya açıklanmasıyla sonlandırılmış; portföy bilgilerine finansal raporlarda yer verilmesi uygulaması ise, 30.09.2011 tarihli finansal raporlar itibarıyla başlamıştır.

Bu çerçevede, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, portföy sınırlamaları ve ekspertiz sonuçları dahil olmak üzere, portföyleri hakkındaki önemli tüm bilgilerine, finansal tablolarda ve yönetim kurulu faaliyet raporlarında tek bir set halinde yer verilmesi sağlanmakta, finansal raporlar yatırımcılar için işlevsel bir kontrol aracı haline getirilmektedir. Tebliğ değişikliği ile ayrıca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinin korunması, geliştirilmesi ve kamuya yapılan açıklamaların zenginleştirilmesini teminen ilave bazı düzenlemeler yapılmaktadır.

Bu düzenlemelerle birlikte, yatırımcılara gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, günümüz gayrimenkul piyasasında nitelik itibarıyla çeşitlilik arz eden portföylerini daha sınırlı bir bakış açısı ile gösteren portföy tabloları yerine, portföyde yer alan her bir kalemi daha kapsamlı bir şekilde açıklayan finansal tabloları ve yönetim kurulu faaliyet raporlarını analiz etmek suretiyle yatırım kararı verme imkanı getirilmektedir.

Gyo Sektörü ve Sektördeki Yerimiz

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde 23 GYO'nun piyasa değeri gerilemiş ve 11.5 milyar TL'ye inmiştir. Küresel bozulma ile hisse senetleri fiyatlarındaki gerilemeler sonucu GYO piyasa değerleri düşmüştür. Türk Lirasının değer kaybetmesi ile birlikte dolar cinsi piyasa değerleri de gerilemiştir. Halk GYO'nun 31 Aralık 2011 itibarıyla toplam portföy değeri 645 milyon TL 'ye ulaşmıştır.

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

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Portföyde yer alan varlıklara ilişkin ekspertiz rapor özeti aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri
Arsalar ve Araziler							367.765.000
İstanbul İli, Şişli İlçesi, 303 Pafta, 1957 Ada, 6 parsel kayıtlı Kargir Fabrika	03.11.2010	25.799.000	22.02.2010	25.799.000	30.12.2011	53.400.000	53.400.000
İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, G22A03A2A Pafta, 3323 Ada, 3 parsel kayıtlı Arsa	28.10.2010	229.846.920	11.01.2010	229.846.920	30.12.2011	275.800.000	275.800.000
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 1225 Ada 1 Parsel, ve 1224 Ada 2 Parselde kayıtlı arsa.	09.09.2011	31.765.625	10.08.2011	31.250.000	30.12.2011	38.565.000	38.565.000

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri
Binalar							243.936.637
İstanbul İli, Fatih İlçesi, 25 Pafta, 418 Ada, 2 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	6.380.000	09.12.2009	6.380.000	30.12.2011	7.540.000	7.540.000
İstanbul İli, Şişli İlçesi, 64 Pafta, 680 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.2010	5.000.000	12.01.2010	5.000.000	30.12.2011	6.105.000	6.105.000
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 16 Pafta, 101 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	9.023.500	05.02.2010	9.023.500	30.12.2011	15.795.000	15.795.000
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 106 Pafta, 368 Ada, 25 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	03.11.2010	6.300.000	11.01.2010	6.300.000	30.12.2011	6.408.000	6.408.000
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 51 pfta, 115 Ada, 174 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	5.061.500	05.02.2010	5.061.500	30.12.2011	8.026.200	8.026.200
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 113 Pafta, 102 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	23.500.000	13.11.2009	23.500.000	30.12.2011	24.180.000	24.180.000
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	12.475.237	11.02.2010	12.475.237	30.12.2011	14.900.000	14.900.000
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 4306 Ada, 1 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	8.500.000	11.01.2010	8.500.000	30.12.2011	8.865.000	8.865.000
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 338 Ada, 8 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	12.000.000	09.12.2009	12.000.000	30.12.2011	14.300.000	14.300.000
İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 66 Pafta, 578 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	27.10.2010	11.000.000	13.11.2009	11.000.000	30.12.2011	11.775.855	11.775.855

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

Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 Ada, 27 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	9.541.729	11.02.2010	9.541.729	30.12.2011	11.500.000	11.500.000
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 57 Ada,14 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	22.000.000	13.11.2009	22.000.000	30.12.2011	27.350.000	27.350.000
İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 69 Ada, 18 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	8.425.000	09.12.2009	8.425.000	30.12.2011	9.500.000	9.500.000
İzmir İli, Konak İlçesi, 971 Ada, 17 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.2010	13.400.000	09.12.2009	13.400.000	30.12.2011	13.850.000	13.850.000
İzmir İli, Konak İlçesi, 2802 Ada, 15 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.2010	10.290.000	09.12.2009	10.290.000	30.12.2011	10.880.000	10.880.000
Kocaeli İli, 870 Ada, 48 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	6.519.193	12.01.2010	6.519.193	30.12.2011	7.400.000	7.400.000
Sakarya İli, 130 Ada, 167 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	5.960.000	11.01.2010	5.960.000	30.12.2011	6.800.000	6.800.000
İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 15 Pafta, 291 Ada, 93 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	27.10.2010	11.893.840	12.01.2010	11.893.840	30.12.2011	12.455.000	12.455.000
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 Ada, 10 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	5.684.746	11.02.2010	5.684.746	30.12.2011	6.700.000	6.700.000
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2758 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	6.681.356	11.02.2010	6.681.356	30.12.2011	8.000.000	8.000.000
İstanbul İli, Şişli İlçesi, 129 Pafta, 954 Ada, 62 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	02.11.2010	11.000.000	09.12.2009	11.000.000	30.12.2011	11.606.582	11.606.582

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Vadeli TL Mevduat	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	12.719.614	1,97%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	8.188.517	1,27%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	7.184.060	1,11%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	3.081.057	0,48%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.611.781	0,25%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	153.348	0,02%
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	100.032	0,02%
Garanti Bankası A.Ş.	51.030	0,01%
Toplam	33.089.439	5,13%

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

Son Üç Aylık Döneme İlişkin Gelişmelerin Özeti

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 1225 Ada 1 Parsel, ve 1224 Ada 2 Parselde kayıtlı arsa üzerinde proje geliştirmek üzere “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği”ne uygun olarak Açık İhale (kapalı zarf teklif alma ve Pazarlık - Açık artırma) Usulüne göre iki oturum halinde ihale yapılmasına karar verilmiştir.

Tapuda İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel’de inşa edilmekte olan, 13 adet dükkan ve 92 adet ofis olmak üzere toplam 105 adet bağımsız bölümden oluşan binanın tamamının 122.500.000.-TL + KDV bedelle satın alınmasına ilişkin olarak K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Dış Tic.A.Ş. ile Gayrimenkul Alım Sözleşmesi imzalanmasına 27.12.2011 tarihinde karar verilmiştir.

Projelere İlişkin Mevcut Durum, Tamamlanma Oranı Ve Süresi, Öngörülen Gerçekleşme

Şirketimizin 31 Aralık itibariyle başlamış projesi bulunmamaktadır.

Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İlgili Ayrıntılı Bilgi

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

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Binalar						
İstanbul İli, Fatih İlçesi, 25 Pafta, 418 Ada, 2 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	38.280	36.340	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Şişli İlçesi, 64 Pafta, 680 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	28.490	33.036	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 16 Pafta, 101 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	72.900	82.590	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 106 Pafta, 368 Ada, 25 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	35.150	38.542	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 51 Pafta, 115 Ada, 174 parsel kayıtlı Kargir Banka Hiz. Binası.	30.12.2011	45.276	47.352	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 113 Pafta, 102 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	138.667	88.096	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 Ada, 14 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası	30.12.2011	85.000	89.131	T. Halk Bankası A.Ş. Halk Yat.Men. Değ. A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl 1 Yıl

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

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 4306 Ada, 1 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	48.000	51.756	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 338 Ada, 8 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	84.806	88.471	T. Halk Bankası A.Ş. Hazine Müsteşarlığı	01.11.2010	5 Yıl 1 Yıl
İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 66 Pafta, 578 Ada, 3 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	60.389	66.072	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 Ada, 27 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	70.000	50.790	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 57 Ada, 14 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	149.897	155.220	T. Halk Bankası A.Ş. - Eco Trade Bank	01.11.2010 01.12.2010	5 Yıl
İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 69 Ada, 18 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	44.000	45.391	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İzmir İli, Konak İlçesi, 971 Ada, 17 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	76.500	83.691	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İzmir İli, Konak İlçesi, 2802 Ada, 15 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	61.992	66.997	T. Halk Bankası A.Ş. Halk Yat Men. Değ. A.Ş. Halk Sig. A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl 1 Yıl
Kocaeli İli, 870 Ada, 48 Parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	55.000	55.060	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
Sakarya İli, 130 Ada, 167 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	50.000	49.660	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 15 Pafta, 291 Ada, 93 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	73.500	76.963	T. Halk Bankası A.Ş. Emekli Sandığı Vakfı	01.11.2010	5 Yıl 1 Yıl
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 Ada, 10 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	38.000	42.400	Koton Mağaz. Tek. San. A.Ş.	01.12.2010	10 Yıl
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2758 Ada, 29 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	47.450	45.149	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Şişli İlçesi, 129 Pafta, 954 Ada, 62 parsel kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	60.996	66.072	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl

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

Ortaklığın İlgili Hesap Dönemine Ait Karşılaştırmalı Finansal Tablo

	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	31.Ara.11	31.Ara.10
VARLIKLAR		
DÖNEN VARLIKLAR	33,465,575	13,045,195
Nakit ve nakit benzerleri	33,112,602	12,965,821
Ticari alacaklar	--	658
Diğer dönen varlıklar	352,973	78,716
DURAN VARLIKLAR	497,987,773	466,240,723
Finansal yatırımlar	154,883	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	497,737,039	466,185,954
Maddi duran varlıklar	92,909	54,769
Maddi olmayan duran varlıklar	2,942	--
TOPLAM VARLIKLAR	531,453,348	479,285,918
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3,868,690	456,697
Finansal borçlar	3,309,230	--
Ticari borçlar	268,23	48,296
- İlişkili taraflara ticari borçlar	66,598	45,983
- Diğer ticari borçlar	201,632	2,313
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	291,230	408,401
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	18,333,647	--
Finansal borçlar	18,325,976	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	7,671	--
ÖZKAYNAKLAR	509,251,011	478,829,221
Ödenmiş sermaye	477,000,000	477,000,000
Geçmiş yıl karları	1,829,221	--
Net dönem karı	30,421,790	1,829,221
TOPLAM KAYNAKLAR	531,453,348	479,285,918

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

GELİR TABLOSU	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31.Ara.11	Bağımsız Denetimden Geçmiş 18 Ekim – 31.Ara.10
Satış gelirleri	34,004,419	2,441,051
Satışların maliyeti	(1.476.850)	-121,758
Brüt kar	32,527,569	2,319,293
Genel yönetim giderleri	(2.587.446)	-649,809
Faaliyet karı	29,940,123	1,669,484
Finansal gelirler	2,029,458	159,737
Finansal giderler	(1,547,791)	--
Vergi öncesi kar	30,421,790	1,829,221
Vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM KARI	30,421,790	1,829,221
Diğer kapsamlı gelir	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	30,421,790	1,829,221
Hisse başına kazanç	0.0637773	0.0038348

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü				
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2011	Önceki Dönem (TL) 31.12.2010
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	33,267,485	12.965.821
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a)	497,384,236	466.185.954
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar			
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	531,453,348	479.285.918
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	21,635,206	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	509,251,011	478.829.221
	Diğer Kaynaklar			
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	531,453,348	479.285.918
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2011	Önceki Dönem (TL) 31.12.2010
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	33,112,602	12.965.821
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmecî Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32/(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2011	Önceki Dönem (TL) 31.12.2010	Asgari/Azami Oran	Kriterler
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-	10%	K/D
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	94 %	97 %	50%	(B+A1)/D
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	6 %	3 %	50%	(A+C-A1)/D
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	-	-	49%	(A3+B1+C1)/D
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	-	-	20%	B2/D
6	İşletmecî Şirkete İştirak	-	-	10%	C2/D
7	Borçlanma Sınırı	4 %	-	500%	(E+F+G+H+J)/i
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	6 %	3 %	10%	(A2-A1)/D

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

Şirketin Gelişimi ve Öngörüler

2011 yılında organizasyon yapısını ve kadrosunu güçlendiren Halk GYO A.Ş., 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 yaptırılmıştır.

Diğer Konular

Hesap Dönemi Sonundan Sonra Meydana Gelen Önemli Değişiklikler

Bakırköy Osmaniye'de bulunan arsa üzerinde Şirketimizin uygun göreceği proje uyarınca "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi 24 Ocak 2012 günü yapılmıştır. 179.207.921,00 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı asgari Satış Toplam Geliri (ASKSTG) üzerinden % 50,50 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) karşılığı 90.500.000,00 TL + KDV ödemeyi kabul ve taahhüt eden Biskon Yapı A.Ş.'ye ihale edilmesine ve firma ile sözleşme imzalanması hususunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmiştir.

Şirket yatırımları amacıyla Halkbankası'ndan 47 Milyon TL tutarında 10 yıl vadeli kredi kullanmıştır.

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 konu dönemde çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır.

Şirket Üst yönetiminde Meydana Gelen Değişiklik

26.12.2011 tarihinde Risk Yönetimi ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak Uğur GÜNEY Şirketimizde işe başlamıştır. 31.12.2011 tarihi itibarıyla çalışan sayımız 14 olmuştur.

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.