



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.07.2012 – 30.09.2012 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

Şirket Profili

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

01 Temmuz 2012 – 30 Eylül 2012 Döneminin Değerlendirilmesi

Ekonomik Gelişmeler
GYO Sektöründe Meydana Gelen Değişiklikler
GYO Sektörü

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

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

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.

Raporun dönemi : 01.07.2012 – 30.09.2012

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

Şirket Profili

Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri

Şirketimiz faaliyetlerinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL
Telefon Numarası	216 600 10 00
Faks Numarası	216 594 53 72
İnternet Adresi	www.halkgyo.com.tr

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.

Şirketin Mevcut Yönetim ve Denetimde Görev Alan Üyeler ve Görev Süreleri**Yönetim Kurulu**

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç	Bitiş
Hasan CEBECİ	Başkan	14.05.2012	Devam Ediyor
Sabahattin BİRDAL	Başkan Vekili	14.05.2012	Devam Ediyor
Ahmet YARIZ	Üye	14.05.2012	Devam Ediyor
Levent KILIÇ	Üye	14.05.2012	Devam Ediyor
Yunus KARAN	Bağımsız Üye	14.05.2012	Devam Ediyor
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Üye	14.05.2012	Devam Ediyor

Denetçiler

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	
		Başlangıç	Bitiş
Ahmet ÇAKMAK	Denetçi	14.05.2012	Devam Ediyor
Hüseyin ZEYBEK	Denetçi	14.05.2012	Devam Ediyor

Ortaklığın Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	
		(TL)	(%)
Yunus KARAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-

Ortaklığın Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri

Adı Soyadı	Görevi	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	
		(TL)	(%)
Yüksel GÖRGEÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Sabahattin BİRDAL	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-

Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Mesleki Tecrübe
Kazım ŞİMŞEK	Genel Müdür	Bankacı
B.Kağan CEYLAN	Genel Müdür Yardımcısı	İnşaat Mühendisi
Şeref AKGÜL	Genel Müdür Yardımcısı	Bankacı
Erdiç YILMAZ	Mali İşler Müdürü	Mali Müşavir
Uğur GÜNEY	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Bankacı
Erdal BEKİN	Proje Uygulama Müdürü	İnşaat Mühendisi
Kürşat Serkan HAKAN	Yatırım ve Proje Geliştirme Müdürü	İnşaat Mühendisi
Esra BÜYÜKTEMİZ SCHNEİDER	Hukuk Müşaviri	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 30.09.2012 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	Kayıtlı Sermayesi			
477.000.000-TL				
	Hissedar	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı (%)
	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	9.967.978	9.967.978.-TL
		B	466.282.021	466.282.021.-TL
	Toplam		476.249.999	476.249.999.-TL 99,84
	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	250.000	250.000.-TL 0,05
	Halk Sigorta A.Ş.	A	250.000	250.000.-TL 0,05
	Halk Hayat ve Emeklilik A.Ş.	A	250.000	250.000.-TL 0,05
	Halk Finansal Kiralama A.Ş.	B	1	1.-TL 0,00
	Toplam		477.000.000	477.000.000.-TL 100

Şirketin Sermayesi, Sermayenin %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar

30 Eylül 2012 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%
Toplam	99,84%

01 Temmuz 2012 – 30 Eylül 2012 Döneminin Değerlendirmesi

Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Dünya genelinde küresel krizin etkileri halen sürmekte ve Euro Bölgesi'ne dair gelişmeler küresel iktisadi görünüm üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yunanistan'da Mayıs ayında yapılan genel seçim sonuçları bu ülkenin kısa vadede parasal birlikten çıkış olasılığını azaltması, risk algılamalarını olumlu etkilerken, İspanya'da kamu borcu ve bankacılık sektöründeki sorunların derinleşmesi risk algılamalarını olumsuz etkilemiştir. Gerek ABD gerekse Çin ekonomisinde de iktisadi faaliyetin ivme kaybettiği görülmektedir. Piyasaların iç içe geçmiş yapısına bağlı olarak özellikle Avrupa Birliği ile iktisadi ilişki içerisinde bulunan ülke ekonomilerinde de iktisadi faaliyetlerde bozulma riskinde artış yaşanmış, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere dair büyüme tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir.

Tasarruf açığı bulunan ülkeler AB'deki yavaşlamadan finansman kanalı ile etkilenirken, bölge ile ticari ilişkileri yoğun olan ülkeler daha çok ticaret kanalı ile etkilenmektedir. Coğrafi konumları nedeniyle AB ile yakın ticaret ilişkisi içerisinde bulunan ve bankacılık sektörlerinde AB bankalarının ağırlığı yüksek olan Orta ve Doğu Avrupa ülkeleri krizin etkilerini doğrudan hissetmektedir.

Dünya ticaretindeki 2009 yılındaki sert daralmadan sonra 2010 yılındaki hızlı toparlanmanın ardından artış hızı kriz öncesi dönemlere göre daha düşük seyretmekte olup, AB'ye karşı ticaret fazlası veren başta Çin olmak üzere bölge ile yoğun ticari ilişki içerisinde olan ülkelerin söz konusu pazarda yaşanan talep daralması nedeniyle büyüme hızlarında yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır.

İşsizlik oranları özellikle Euro Bölgesi'nde olumsuz bir tablo göstermiştir. Amerika Birleşik Devletleri'nde işsizlik oranlarında bir toparlanma görülse de bu toparlanmanın yavaşladığı gözlenmektedir.

Enflasyonun gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin genelinde düşüş eğiliminde olması ve büyümede risklerin aşağı yönlü seyretmesi, bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankaları iktisadi faaliyeti desteklemek amacıyla faiz indirime gitmişlerdir.

Kamu borç stoku gelişmiş ekonomilerin en büyük problemlerinden biri olmaya devam etmiş, özellikle Euro bölgesi ülkelerinde kamu borç stokunun gayri safi yurt içi hasılaya oranı bütün tedbirlere rağmen artmaya devam etmiştir.

Küresel iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya bağlı olarak emtia fiyatları genelinde düşüşler gözlenirse de arz yönlü gelişmelere bağlı olarak enerji fiyatlarında yüksek ve dalgalı seyir devam etmektedir. Tarım ürünleri fiyatlarında ABD’de belirginleşen kuraklığın getirdiği arz yönlü sorunlar nedeniyle sert yükselişler görülmüştür. Endüstriyel metal fiyatlarında küresel iktisadi faaliyete ilişkin endişeler baskın çıkmış ve sınırlı düşüş eğilimi korunmuştur.

Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla, 2011 yılında yüzde 8,5 artış göstermiştir. 2012 yılının ikinci çeyrek döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre gayri safi yurtiçi hâsıla %2,9 artmıştır. Cari işlemler dengesindeki iyileşmenin sürdüğü ve net ihracatın büyümeye katkısının belirgin şekilde arttığı görülmektedir. Net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısının artması, iç talepteki yavaşlamanın büyüme üzerindeki olumsuz etkisi sınırlı tutmuş olup, bu yılın son çeyreğinde net mal ve hizmet ihracatının büyüme katkısının azalması, iç talebin ise nispi olarak toparlanmasını öngören ekonomi yönetimi tarafından orta vadeli planda 2012 yılının büyümesinin % 3,2 civarında olacağını, Avrupa Birliği ülkeleri başta olmak üzere dış pazarlarımızdaki talep yetersizliği sebebiyle 2013 yılında gayri safi yurt içi hâsılasındaki büyümenin de % 4 olacağı öngörülmüş ve 2014 ve 2015 yıllarında ise büyümenin % 5 seviyesine ulaşması hedeflenmiştir.

Küresel piyasalarındaki kırılmanın Türkiye ekonomisi üzerinde etkileri sürmekle birlikte Türkiye ekonomisinin iç ve dış talebi dengeli şekilde kullanarak büyüme oranı ile Avrupa ülkelerinden pozitif yönde ayrışmaya devam ettiği görülmektedir.

2012 yılının Ocak-Eylül döneminde ise TÜFE birikimli artış hızı bir önceki yılın aynı dönemine göre azalarak yüzde 3,3 oranında gerçekleşmiştir. Bu gelişmede yurt içi talepte kaydedilen yavaşlama, petrol dışı emtia fiyatlarının gerilemesi ve işlenmemiş gıda ürünleri fiyatlarında kaydedilen azalma etkili olmuş. Ancak 2011 yılının son çeyreğinde TÜFE’deki yüksek artışın oluşturduğu baz etkisi nedeniyle yıllık enflasyon 2012 yılında yüksek seyrederek Eylül ayı itibariyle yüzde 9,2 olarak gerçekleşmiştir.

2011 yılı Ağustos ayından itibaren TL’nin ABD doları karşısında değer kaybı diğer ülkelere göre sınırlı kalmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının canlanması, bu dönemde enflasyon ve cari dengeye ilişkin açıklanan verilerin piyasa beklentilerinden olumlu gerçekleşmesi Türkiye’ye yönelik risk algulamalarını iyileştirmiştir. Risk primindeki azalışı takiben piyasa faizlerinin her vadede daha düşük seviyelerde oluştuğu gözlenmiştir.

Küresel ekonomiye nazaran eğilimi pozitif olan istihdam verilerinde; 2012 Temmuz itibariyle, Türkiye genelinde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 186 bin kişi azalarak 2 milyon 323 bin kişiye düşmüştür. İşsizlik oranı ise 0,7 puanlık azalış ile % 8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kentsel yerlerde işsizlik oranı 1,1 puanlık azalışla % 10,4, kırsal yerlerde ise 0,2 puanlık azalışla % 4,5 olmuştur.

Türkiye’de mevsimsel düzeltilmiş işsizlik rakamları kriz öncesi seviyelerin de altına inmiş ve ilk defa OECD ortalamalarının altında bir işsizlik oranını yakalamıştır.

Cari işlemler dengesi, 2011 yılının son çeyreğinde başlayan yavaşlama neticesinde 2012 yılının Ocak-Temmuz döneminde ithalat nominal olarak azalmış ve cari açık önemli miktarda gerilemiştir. 2011 yılında 77,2 milyar Dolar olarak gerçekleşen cari işlemler açığı, 2012 yılının Temmuz ayında yıllıklandırılmış olarak 61,4 milyar Dolara gerilemiştir.

2011 yılı Ocak – Eylül döneminde bütçe, 234 milyar TL fazla vermiş iken 2012 yılı Ocak – Eylül döneminde 14,4 milyar TL açık vermiştir.

2011 yılı Ocak – Eylül döneminde 35 milyar TL faiz dışı fazla verilmiş iken bu yılın aynı döneminde 25,2 milyar TL faiz dışı fazla verilmiştir.

Orta vadeli programda, 2012 yılında merkezi yönetim bütçe açığının gayri safi yurt içi hâsılaya oranının % 2,3 olarak gerçekleşmesini beklemektedir.

Kriz döneminde Türkiye'nin diğer Avrupa ülkelerinden farklılaşmasını sağlayan en önemli unsurlardan biri olan düşük borç stoğu oranı, bütçe açığının kontrol altında seyrediyor olması ile iyileşme trendine devam etmiştir. Geçen sene % 39,2 olan Avrupa Birliği tanımlı kamu borç stokunun milli gelire oranının bu yıl sonu itibariyle %36,5'e düşmesi beklenmektedir.

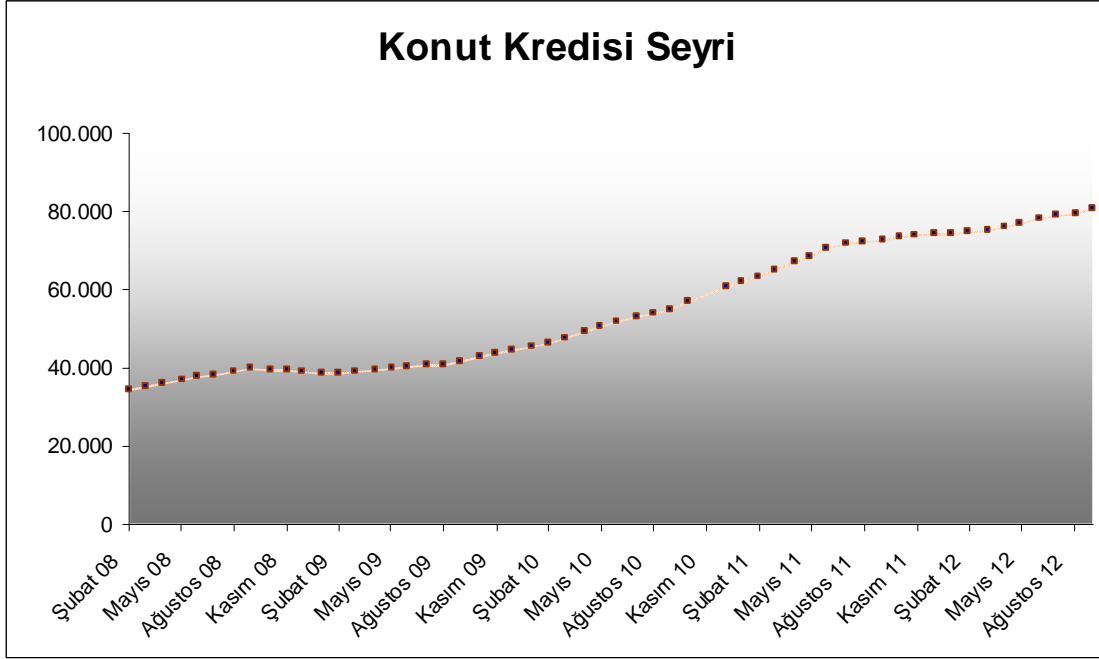
Sektördeki Gelişmeler

2012 yılının ikinci çeyreğinde, sabit fiyatlar ile inşaat sektörü % 0,4 ve gayrimenkul sektörü % 7,1 oranında büyüme göstermiştir. 2012 yılı başından itibaren inşaat sektöründe görülen büyüme hızındaki yavaşlamanın belirginleştiği görülmüştür.

Konut Sektörü

2012 yılının ikinci çeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları sayısı bir önceki çeyreğe göre yaklaşık iki katı artarak 231.966, yapı kullanım izin belgeleri sayısı da % 19 artarak 129.592 olmuştur. Yeni konut başlangıçları ile tamamlanan konutlarının arzının sürdüğü görülmüştür.

Konut Kredileri Eylül 2012 itibariyle, 2011 yılsonuna göre %8,7 artarak 81 milyar TL seviyesini aşmıştır. Bankacılık sektörü toplam kredileri içindeki payı %10,55 olmuştur.



Yılın üçüncü çeyreğinde % 1,21 olan ortalama aylık konut kredisi faiz oranlarında değişim olmamış, genel kredi faiz oranları gibi konut kredisi faiz oranlarında da yeni bir indirim görülmemiştir. Ancak son çeyreğin başlangıcından itibaren faiz oranlarında aşağı yönlü hareketler görülmeye başlanmıştır.

Türkiye Konut Fiyat Endeksi 2012 yılı Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 11,62 oranında artarak 124,14 olarak gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2011 yılı Temmuz ayında 1000,7 TL/m² iken 2012 yılı Temmuz ayında 1117,0 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'daki konut birim fiyatlarının Ankara ve İzmir'e göre oldukça yüksek seyrettiği görülmektedir. Birim fiyatlar, 2012 yılının Temmuz ayında Ankara ve İzmir'de sırasıyla 1041,8 TL/m² ve 1258,7 TL/m² iken, İstanbul'da 1709,4 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

Yılın ikinci çeyrek döneminde konut satışları yılın ilk çeyreğine göre %10,4 artarak 106 bin adet olarak gerçekleşmiştir.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.07.2012 – 30.09.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Ticari Gayrimenkul Sektörü

Alışveriş Merkezleri

2012 yılının üçüncü çeyreğinde toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 40.270 m2 olan 1 yeni AVM açılmış olup, 2012 üçüncü çeyrek sonunda faaliyette olan AVM sayısı 291, kiralanabilir alan büyüklüğü ise 7,7 milyon m2 olmuştur.

Ofisler

Gayrimenkul sektöründe ofis piyasası en aktif pazar olmayı sürdürmektedir. Ofis boşluk oranları düşük seviyelerini korumaktadır. İstanbul'da 2012 ikinci çeyrek sonu itibarıyla, merkezi iş alanlarındaki boşluluk oranları A sınıfı ofislerde %11,1 ve B sınıfı ofislerde %6,4'dır.

GYO Sektörü

İMKB'de işlem gören GYO sayısı 24 olup, 2012 Eylül sonu itibarıyla, İMKB GYO Endeksi 2011 yılsonuna göre %18 artarak 35.640 seviyelerine ulaşmıştır.

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							
İstanbul Ataşehir Arsası	28.10.2010	229.846.920	11.01.2010	229.846.920	29.06.2012	380.000.000	380.000.000
Kocaeli Şekerpınar Arsası		9.895.313	03.09.2012	9.900.000	03.09.2012	9.900.000	9.900.000
Eskişehir Odunpazarı Arsası	24.01.2012	4.899.640	09.12.2011	4.593.000	09.12.2011	4.593.000	4.593.000
							394.493.000



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.07.2012 – 30.09.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri
Projeler							
Referans Bakırköy Projesi *	09.09.2011	31.765.625	10.08.2011	31.250.000	29.05.2012	90.959.822	90.959.822
Levent Otel Projesi	03.11.2010	25.799.000	22.02.2010	25.799.000	30.12.2011	53.400.000	53.400.000
							144.359.822

* Portföy değeri olarak; Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin Referans Bakırköy Projemize ilişkin düzenlemiş olduğu 08.06.2012 tarihli değerlendirme raporundaki projenin hissemize düşen kısmı kullanılmıştır.

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri
Binalar							
İstanbul, Ataşehir Finans Plaza	29.12.2011	126.548.795	27.12.2011	122.500.000	19.04.2012	151.300.000	151.300.000
İstanbul Salıpazarı Binası	28.10.2010	22.000.000	13.11.2009	22.000.000	29.06.2012	36.470.000	36.470.000
İstanbul Karaköy Binası	28.10.2010	23.500.000	13.11.2009	23.500.000	30.12.2011	24.180.000	24.180.000
İstanbul Bakırköy Binası	28.10.2010	9.023.500	05.02.2010	9.023.500	30.12.2011	15.795.000	15.795.000
Ankara Kızılay Binası	28.10.2010	12.475.237	11.02.2010	12.475.237	30.12.2011	14.900.000	14.900.000
İstanbul Beyoğlu Binası	28.10.2010	12.000.000	09.12.2009	12.000.000	30.12.2011	14.300.000	14.300.000
İzmir, Konak Binası 1	02.11.2010	13.400.000	09.12.2009	13.400.000	30.12.2011	13.850.000	13.850.000
İstanbul Beşiktaş Binası	27.10.2010	11.893.840	12.01.2010	11.893.840	30.12.2011	12.455.000	12.455.000
İstanbul Etiler Binası	27.10.2010	11.000.000	13.11.2009	11.000.000	30.12.2011	11.775.855	11.775.855
İstanbul Şişli Binası	02.11.2010	11.000.000	09.12.2009	11.000.000	30.12.2011	11.606.582	11.606.582
Ankara Başkent Binası	28.10.2010	9.541.729	11.02.2010	9.541.729	30.12.2011	11.500.000	11.500.000
İzmir Konak Binası 2	02.11.2010	10.290.000	09.12.2009	10.290.000	30.12.2011	10.880.000	10.880.000
İzmir Karşıyaka Binası	28.10.2010	8.425.000	09.12.2009	8.425.000	30.12.2011	9.500.000	9.500.000
Bursa Binası	28.10.2010	8.500.000	11.01.2010	8.500.000	30.12.2011	8.865.000	8.865.000
İstanbul Ataköy Binası	28.10.2010	5.061.500	05.02.2010	5.061.500	30.12.2011	8.026.200	8.026.200
Ankara Bahçelievler Binası 1	28.10.2010	6.681.356	11.02.2010	6.681.356	30.12.2011	8.000.000	8.000.000
İstanbul Fatih Binası	28.10.2010	6.380.000	09.12.2009	6.380.000	30.12.2011	7.540.000	7.540.000
Kocaeli Binası	28.10.2010	6.519.193	12.01.2010	6.519.193	30.12.2011	7.400.000	7.400.000
Sakarya Adapazarı Binası	28.10.2010	5.960.000	11.01.2010	5.960.000	30.12.2011	6.800.000	6.800.000
Ankara Bahçelievler Binası 2	28.10.2010	5.684.746	11.02.2010	5.684.746	30.12.2011	6.700.000	6.700.000
İstanbul Caddebostan Binası	03.11.2010	6.300.000	11.01.2010	6.300.000	30.12.2011	6.408.000	6.408.000
İstanbul Nişantaşı Binası	02.11.2010	5.000.000	12.01.2010	5.000.000	30.12.2011	6.105.000	6.105.000
							404.356.637



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.07.2012 – 30.09.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30 Eylül 2012 tarihi itibariyle iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Vadeli Mevduat	Portföy Değeri (TL)	Nominal faiz oranı (%)	Vade
TL.	3.252.131	6,00	8 Ekim 2012
TL	3.101.398	5,50	1 Ekim 2012
TL	2.064.449	9,50	12 Ekim 2012
TL	2.062.797	9,50	6 Kasım 2012
TL	2.012.978	9,50	8 Ekim 2012
TL	830.385	5,50	1 Ekim 2012
TL	525.316	5,50	1 Ekim 2012
Toplam	13.849.454		

Ters Repo	Portföy Değeri (TL)	Nominal faiz oranı (%)	Vade
TL.	299.119	7,25	1 Ekim 2012
Toplam	299.119		

	Maliyet	Defter Değeri	Vade	Faiz Oranı(%)
Banka Bonosu	149.625	151.945	2013	8.20
Toplam	149.625	151.945		

	Maliyet	Defter Değeri
Hisse Senedi Porföyü	368.125	362.713
Toplam	368.125	362.713

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

Referans Bakırköy

Şirket portföyünde yer alan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 Ada 2 parsel, 1225 Ada 1 parsel’de kayıtlı bulunan arsalar üzerinde Kiler Holding iştiraklerinden Biskon Yapı ortaklığı ile Gelir paylaşımı yöntemi ile "Referans Bakırköy" adlı projeye başlanmıştır.

İstanbul'un en prestijli ilçelerinden Bakırköy'de yükselecek projede 256 konut ve 70 adet cadde mağazası yer almakta olup, Referans Bakırköy'ün 24 ayda tamamlanması planlanmaktadır.

Dedeman Park Levent

Şirket Portföyünde yer alan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta 1957 ada 6 parselde kayıtlı 2,791 metrekare yüzölçümüne sahip arsa üzerinde Dedeman Turizm Yönetimi A.Ş. ile yapılan antlaşma ile otel projesi başlatılmıştır.

24 ayda tamamlanması planlanan proje anahtar teslim olarak Dedeman Hotels&Resorts International’a 10 yıllığına kiralanacaktır.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.07.2012 – 30.09.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İlgili Ayrıntılı Bilgi

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

KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER	KULLANIM AMACI	KİRALAYAN KURUM	Yıllık Kira Tutarı (TL)
İstanbul Ataşehir Finans Plaza	Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası	T. Halk Bankası A.Ş.	11.153.400
İstanbul Salıpazarı Binası	Banka Şubesi Genel Müdürlük Binası	T. Halk Bankası A.Ş. Eco Trade Bank	936.504
İstanbul Karaköy Binası	Banka Şubesi Genel Müdürlük Binası	T. Halk Bankası A.Ş. Halk Faktoring A.Ş.	1.681.152
İstanbul Bakırköy Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	991.080
Ankara Kızılay Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.069.572
İstanbul Beyoğlu Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş. Hazine Müsteşarlığı	1.061.652
İzmir, Konak Binası 1	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	1.004.292
İstanbul Beşiktaş Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş. Emekli Sandığı Vakfı	923.556
İstanbul Etiler Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	792.864
İstanbul Şişli Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	792.864
Ankara Başkent Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	609.480
İzmir Konak Binası 2	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Halk Sigorta A.Ş.	803.964
İzmir Karşıyaka Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	544.692
Bursa Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	621.072
İstanbul Ataköy Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	568.224
Ankara Bahçelievler Binası 1	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	541.788
İstanbul Fatih Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	436.080
Kocaeli Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	660.720
Sakarya Adapazarı Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	595.920
Ankara Bahçelievler Binası 2	Konfeksiyon Mağaza	Koton Mağazacılık Tek. San. A.Ş.	508.800
İstanbul Caddebostan Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	462.504
İstanbul Nişantaşı Binası	Banka Şubesi	T. Halk Bankası A.Ş.	396.432



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.07.2012 – 30.09.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Ortaklığın İlgili Hesap Dönemine Ait Karşılaştırmalı Finansal Tablo

VARLIKLAR	İncelemeden geçmiş 30 Eylül 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
DÖNEN VARLIKLAR	67.892.633	33.620.458
Nakit ve nakit benzerleri	14.298.884	33.112.602
Finansal yatırımlar	514.658	154.883
Ticari alacaklar	5.098.576	--
Stoklar	31.765.625	--
Diğer dönen varlıklar	16.214.890	352.973
DURAN VARLIKLAR	611.879.110	497.832.890
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	607.560.492	497.737.039
Ticari alacaklar	3.737.580	--
Maddi duran varlıklar	548.190	92.909
Maddi olmayan duran varlıklar	13.184	2.942
Diğer duran varlıklar	19.664	--
TOPLAM VARLIKLAR	679.652.623	531.453.348
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	38.725.030	3.868.690
Finansal borçlar	19.016.421	3.309.230
- İlişkili taraflara ticari borçlar	19.016.421	3.309.230
- Diğer ticari borçlar	--	--
Ticari borçlar	8.182.372	268.23
- İlişkili taraflara ticari borçlar	120.108	66.598
- Diğer ticari borçlar	8.062.264	201.632
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	46.838	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11.479.399	291.230
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	121.754.134	18.333.647
Finansal borçlar	74.389.820	18.325.976
- İlişkili taraflara ticari borçlar	74.389.820	18.325.976
- Diğer ticari borçlar	--	--
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	47.342.752	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	21.562	7.671
ÖZKAYNAKLAR	519.173.459	509.251.011
Ödenmiş sermaye	477.000.000	477.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.453.261	--
Geçmiş yıl karları	30.797.750	1.829.221
Net dönem karı	9.922.448	30.421.790
TOPLAM KAYNAKLAR	679.652.623	531.453.348



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.07.2012 – 30.09.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

GELİR TABLOSU	İncelemeden geçmiş 01 Temmuz 2012 30 Eylül 2012	İncelemeden geçmiş 01 Temmuz 2011 30 Eylül 2011
Satış gelirleri	7.000.728	22.447.966
Satışların maliyeti	(553.828)	(262.583)
BRÜT KAR	6.446.900	22.185.383
Genel yönetim giderleri	(1.291.214)	(660.161)
FAALİYET KARI	5.155.686	21.525.222
Finansal gelirler	480.428	545.184
Finansal giderler	(2.226.744)	(561.849)
Vergi öncesi kar	3.409.370	21.508.557
Vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM KARI	3.409.370	21.508.557
Diğer kapsamlı gelir	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	3.409.370	21.508.557
HİSSE BAŞINA KAZANÇ	0,00714753	0,04509130

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI. No:11. Md.27/(b)	14.813.542	33.267.485
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI. No:11. Md.27/(a)	639.206.997	497.737.039
C	İştirakler	Seri: VI. No:11. Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI. No:11. Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		25.632.084	448.824
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI. No:11. Md.4/(i)	679.652.623	531.453.348
E	Finansal Borçlar	Seri: VI. No:11. Md.35	93.406.241	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	519.173.459	509.251.011
	Diğer Kaynaklar		67.072.923	567.131
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI. No:11. Md.4/(i)	679.652.623	531.453.348
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
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)	14.298.884	33.112.602
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	İşletmecisi 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) 30.09.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011	Asgari/Azami Oran	Kriterler
1	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI. No:11. Md.25/(n)	-	-	10%	K/D
2	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI. No:11. Md.27/(a).(b)	94,05%	93,59 %	50%	(B+A1)/D
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI.No:11. Md.27/(b)	2,18%	6,26 %	50%	(A+C-A1)/D
4	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI. No:11. Md.27/(c)	-	-	49%	(A3+B1+C1)/D
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI. No:11. Md.27/(d)	-	-	20%	B2/D
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: VI. No:11. Md.32/(a)	-	-	10%	C2/D
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI. No:11. Md.35	17,99%	4,25 %	500%	(E+F+G+H+J)/i
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI. No:11. Md.27/(b)	2,10%	6,23 %	10%	(A2-A1)/D

Şirketin Gelişimi ve Öngörüler

Geliştirilecek projelerle birlikte portföy değerini artırmayı hedefleyen Şirketimiz aynı zamanda artan iş hacmine paralel olarak organizasyonel açıdan da büyüyecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI. No:11 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.

Diğer Konular

Hesap Dönemi Sonundan Sonra Meydana Gelen Önemli Değişiklikler

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 konu dönemde çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır.

Şirket Üst yönetiminde Meydana Gelen Değişiklik

İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürü Şeref AKGÜL Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlamadan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır.

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.