



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.04.2012 – 30.06.2012 DÖNEMİ**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## **İÇİNDEKİLER**

### **Şirket Profili**

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

### **01 Nisan 2012 – 30 Haziran 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 :** 01.04.2012 – 30.06.2012

**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	Müeyyetzade Mah. Kemeraltı Cad. No:2 Kat:2 Karaköy/İSTANBUL
Telefon Numarası	212 393 29 29
Faks Numarası	212 292 21 50
İnternet Adresi	<a href="http://www.halkgyo.com.tr">www.halkgyo.com.tr</a>

#### 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	Bağımız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Levent KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-

**Ortaklığın Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri**

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



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.04.2012 – 30.06.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

**Yöneticiler**

Adı Soyadı	Görevi	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	Bankacı
	İlişkileri Müdürü	
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 30.06.2012 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

**Sermaye Bilgileri**

Çıkarılmış Sermayesi	Kayıtlı Sermayesi
477.000.000-TL	1.500.000.000-TL

Hissedar	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı	(%)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	9.967.978	9.967.978.-TL	
	B	466.282.019	466.282.019.-TL	
Toplam		476.249.997	476.249.997.-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
Şeref EFE	B	1	1.-TL	0,01
Mehmet SAVAŞ	B	1	1.-TL	0,01
<b>Toplam</b>		<b>477.000.000</b>	<b>477.000.000.-TL</b>	<b>100</b>

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

31 Mart 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%
<b>Toplam</b>	<b>99,84%</b>

### **01 Nisan 2012 - 30 Haziran 2012 Döneminin Değerlendirmesi**

#### **Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler**

Dünya genelinde küresel krizin etkilerinin halen sürmekte ve gelişmiş ülkelerde büyüme ve işsizlik oranları kriz öncesi dönemlere kıyasla olumsuz bir tablo sergilemekte, piyasaların iç içe geçmiş yapısına bağlı olarak özellikle Avrupa Birliği ile iktisadi ilişki içerisinde bulunan gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise iktisadi faaliyetlerde bozulma riskinde artış yaşanmaktadır.

Avrupa Birliğine üye bazı ülkelerin mali yapılarındaki sorunlar, artan siyasi belirsizlikler ve kalıcı yapısal çözümlerin tam anlamıyla devreye sokulamaması krizden çıkış sürecinin istenen hızda gerçekleşmemesine neden olmaktadır. Krizden bu yana geçen dönemde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma oldukça sınırlı kalmıştır. Gelişmiş ülkelerde kredi arzının istenen seviyelerde olmaması ve düşük seyreden iç talep büyüme oranlarındaki iyileşmeyi geciktirmektedir. Özellikle Avrupa Birliği ülkelerinde kriz sırasında artan bütçe açıkları kamu borç sorununa dönüşmüş, bu durum söz konusu ülke otoritelerinin büyümeyi destekleyici maliye politikaları yürütmelerini zorlaştırmıştır. Gelişmiş ülkelerde son dönemde büyüme oranlarında düşüş devam etmekte ve uluslararası kuruluşlar 2012 ve 2013 yılları için büyüme tahminlerini aşağı yönlü güncellemektedirler.

Son dönemde özellikle İspanya ve İtalya başta olmak üzere bazı Avrupa Birliği ülkelerinde borç çevrilebilirliğine ilişkin endişeler piyasalarda tedirginliğe neden olmakta ve bu ülkelerin finansman maliyetlerinde önemli artış yaşanmıştır. Gelişmiş ülke merkez bankaları kriz sonrası olumsuz makroekonomik görünümün halen sürmesi nedeniyle büyüme ve finansal istikrar odaklı politikaları uygulamaya devam etmektedir. AMB bankacılık sektörünü rahatlatmaya yönelik önlemler alırken, Fed ABD işsizlik oranlarının halen yüksek seyretmesi ve büyümenin istenen seviyede olmaması nedeniyle gevşek para politikası uygulamalarını sürdürmektedir. İngiltere'de ve Japonya'da da büyüme kaygıları nedeniyle genişletici para politikaları uygulanmaya devam edilmektedir.

Gelişmekte olan ülke bankacılık sektörlerinin yüksek sermaye ve kârlılık oranları ise bu ülkeler açısından tampon görevi görmektedir. 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. Ayrıca, 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 yavaşlama beklenmektedir.

Diğer yandan, dünya genelinde zayıf seyreden talep emtia fiyatlarında düşüşe neden olmaktadır. Emtia genel endeksi 2012 yılının ikinci çeyreğinde, 2010 yılı son çeyreğinden bu yana gözlenen en düşük seviyelere geriledikten sonra büyük ölçüde arz yönlü sorunlar nedeniyle yeniden yükseliş eğilimine girmiştir. Enerji fiyatları olumsuz küresel büyüme görünümü sonucu gerilerken, Temmuz ayının ilk günlerinden itibaren Ortadoğu'da beliren jeopolitik sorunlar nedeniyle artış sergilemiştir. Tarım ürünleri fiyatlarında gözlenen gerileme eğilimi ise Haziran ayı ortalarından itibaren ABD'de belirginleşen kuraklığın getirdiği arz yönlü sorunlar nedeniyle kesintiye uğramış ve yerini sert yükselişlere bırakmıştır. Endüstriyel metal fiyatlarında küresel iktisadi faaliyete ilişkin endişeler baskın çıkmış ve sınırlı düşüş eğilimi korunmuştur.

### **Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler**

GSYH, 2011 yılında yüzde 8,5 artış göstermiştir. 2012 yılının birinci çeyrek döneminde ise yüzde 3,2 artış göstermiştir. 2012 yılının ilk yarısında cari işlemler dengesindeki iyileşmenin sürdüğü ve net ihracatın büyümeye katkısının belirgin şekilde arttığı görülmektedir. Tüketici güven endeksleri ile sipariş beklentileri gibi ekonominin gidişatına ilişkin beklentileri yansıtan göstergeler ılımlı da olsa toparlanma sinyalleri içerdiğinden, üretimin yılın ikinci çeyreğinden itibaren yeniden artış eğilimine gireceği ve ekonominin 2012 yılında önceki dönemlere kıyasla yavaşlayarak da olsa büyümeye devam edeceği tahmin edilmektedir.

Küresel finans piyasalarındaki kırılganlığın Türkiye ekonomisi üzerinde etkileri sürmektedir. 2012 yılının ilk çeyreğinde olumlu seyreden küresel risk iştahının etkisiyle, 2011 yılı Ağustos ayından itibaren TL'nin ABD doları karşısında değer kaybı diğer ülkelere göre sınırlı kalmıştır. 2011 yılının ikinci yarısında Türk lirasında yaşanan değer kaybı ve yönetilen/yönlendirilen ürünlerdeki fiyat ayarlamaları sonucunda enflasyonda yükseliş gözlenmiştir. 2012 yılının ilk çeyreğinde Euro bölgesine dair endişelerin azalmasıyla, küresel risk iştahında kayda değer bir iyileşme gözlenmiş, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde düşüş yaşanmış, ikinci çeyreğin başı itibarıyla ise küresel ekonomiye dair algılamalardaki düzelmenin kesintiye uğramasıyla, gelişmekte olan ülke risk primleri yeniden artış göstermeye başlamıştır. Türkiye'nin risk primi de diğer gelişmekte olan ülkelere paralel hareket etmiştir. Haziran ayında gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının canlanması ve emtia fiyatlarındaki düşüşün hızlanması

enflasyon risklerini azaltmıştır. Ayrıca, bu dönemde enflasyon ve cari dengeye ilişkin açıklanan verilerin piyasa beklentilerinden olumlu gerçekleşmesi Türkiye'ye yönelik risk algılamalarını iyileştirmiştir. Haziran ayından bu yana ise enflasyon beklentilerindeki düşüşü ve risk primindeki azalışı takiben piyasa faizlerinin her vadede daha düşük seviyelerde olduğu gözlenmektedir.

2012 yılının ikinci çeyreğinde enflasyon tahminlerin belirgin olarak altında seyrederek Haziran sonu itibarıyla yüzde 8,9 seviyesine gerilemiştir. Bu gelişmede petrol ve işlenmemiş gıda fiyatlarının varsayımlardan daha olumlu bir seyir izlemesi belirleyici olmuştur.

Küresel ekonomiye nazaran eğilimi pozitif olan istihdam verilerinde; 2012 Nisan itibarıyla, Türkiye genelinde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 212 bin kişi azalarak 2 milyon 425 bin kişiye düşmüştür. İşsizlik oranı ise 0,9 puanlık azalış ile % 9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kentsel yerlerde işsizlik oranı 1,2 puanlık azalışla % 10,7, kırsal yerlerde ise 0,5 puanlık azalışla % 5,6 olmuştur. 2012 yılı ilk çeyreğinde tarım dışı istihdam artışına en büyük katkı sanayi sektöründen gelmiş, inşaat istihdamı gerilerken, hizmetler sektörü istihdamı sınırlı bir artış göstermiştir. 2012 yılı Nisan döneminde ise tarım dışı istihdamdaki artışa başta inşaat sektörü olmak üzere tüm sektörler katkıda bulunmuştur. 2011 yılının Eylül ayından itibaren zayıf seyreden inşaat sektörü istihdamının, Mart döneminde sınırlı, Nisan döneminde ise yüksek artış göstermesi önümüzdeki döneme dair beklentileri iyimserleştirmiştir.

### **Sektördeki Gelişmeler**

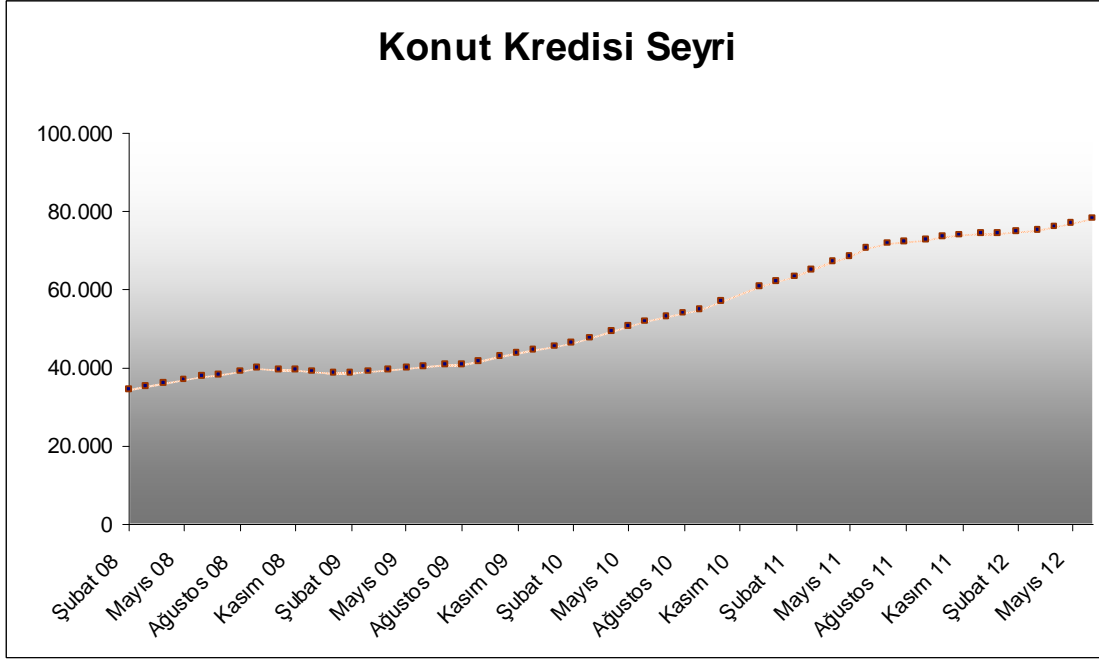
2012 yılının birinci çeyreğinde, sabit fiyatlar ile inşaat sektörü % 2,76 ve gayrimenkul sektörü % 6,98 oranında büyüme göstererek Türkiye ekonomisine sağladığı katkıyı sürdürmüştür.

### **Konut Sektörü**

2011 yılının son uc çeyrek döneminde yaşanan hızlı büyümenin ardından 2012 yılının ilk çeyrek döneminde alınan yapı ruhsat sayısı ile yapı kullanım izin belgesi sayısı azalarak sırasıyla 115.637 ve 108.798 olmuştur.

2011 yılının ilk yarısındaki hızlı genişlemenin ardından Temmuz ayından itibaren, ekonomiyi soğutma önlemleri ve artan kredi kullandırım oranları sebebiyle birinci çeyrekteki artış hızında yavaşlamanın ardından üç aylık dönemde %3,94 artarak 2012 yılı ikinci çeyrek sonunda 78,4 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.





Konut kredisi faiz oranlarında yılın ilk iki çeyrek döneminde sınırlı bir gerileme yaşanmış ve ortalama aylık kredi faiz oranları ikinci çeyrek sonunda yüzde 1.21'e gerilemiştir.

Türkiye Konut Fiyat Endeksi 2012 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,34 oranında artarak 120,6 olarak gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2011 yılı Nisan ayında 969,6 TL/m<sup>2</sup> iken 2012 yılı Nisan ayında 1085,1 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'daki konut birim fiyatlarının Ankara ve İzmir'e göre oldukça yüksek seyrettiği görülmektedir. Birim fiyatlar, 2012 yılının Nisan ayında Ankara ve İzmir'de sırasıyla 1025,8 TL/m<sup>2</sup> ve 1204,6 TL/m<sup>2</sup> iken, İstanbul'da 1681,6 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları 2012 yılının ilk çeyreğinde 96.092 adet ile son dönemlerin altında gerçekleşmiştir. Konut satışlarının iller arası dağılımında ise önemli bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

## Ticari Gayrimenkul Sektörü

### Alışveriş Merkezleri

2012 yılının ikinci çeyreğinde toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 205.500 m2 olan 6 yeni AVM açılmış olup, 2012 ikinci çeyrek sonunda faaliyette olan AVM sayısı 290, kiralanabilir alan büyüklüğü ise 7.7 milyon m2 olmuştur.

### Ofisler

İstanbul ofis piyasasında ofis yatırımları ve yeni ofis arzlarının talep ile karşılandığı görülmektedir. Ofis boşluk oranları düşük seviyelerini korumaktadır. İstanbul'da 2012 birinci çeyrek sonu itibariyle, merkezi iş alanlarındaki boşluk oranları A sınıfı ofislerde %11,1 ve B sınıfı ofislerde %6,4'dır.

### GYO Sektörü

İMKB'de işlem gören GYO sayısı 24'e olup, 2012 Haziran sonu itibariyle, piyasa değeri 12,3 milyar TL seviyelerine yükselmiştir.

## Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

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

<b>GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR</b>	<b>Alış Tarihi</b>	<b>Alış Maliyeti</b>	<b>Alış Ekspertiz Tarihi</b>	<b>Alış Ekspertiz Değeri</b>	<b>Ekspertiz Tarihi</b>	<b>Ekspertiz Değeri</b>	<b>Portföy Değeri</b>
<b>Arsalar ve Araziler</b>							
İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, G22A03A2A Pafta, 3323 Ada, 3 parselde kayıtlı Arsa	28.10.2010	229.846.920	11.01.2010	229.846.920	29.06.2012	380.000.000	380.000.000
İstanbul İli, Şişli İlçesi, 303 Pafta, 1957 Ada, 6 parselde kayıtlı Kargir Fabrika	03.11.2010	25.799.000	22.02.2010	25.799.000	30.12.2011	53.400.000	53.400.000
Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 1452 Ada 89 Parsel, ve 1452 Ada 90 parselde kayıtlı arsa.	24.01.2012	4.899.640	09.12.2011	4.593.000	09.12.2011	4.593.000	4.899.640
							<b>438.299.640</b>



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.04.2012 – 30.06.2012 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
<b>Binalar</b>							
İstanbul, Ataşehir Finans Plaza Projesi	29.12.2011	126.036.823	27.12.2011	122.500.000	19.04.2012	151.300.000	151.300.000
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 57 Ada,14 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	28.10.2010	22.000.000	13.11.2009	22.000.000	29.06.2012	36.470.000	36.470.000
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 113 Pafta, 102 Ada, 3 parselde 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
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 16 Pafta, 101 Ada, 29 parselde 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
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 Ada, 14 parselde 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
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 338 Ada, 8 parselde 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
İzmir İli, Konak İlçesi, 971 Ada, 17 parselde 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
İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 15 Pafta, 291 Ada, 93 parselde 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
İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 66 Pafta, 578 Ada, 3 parselde 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
İstanbul İli, Şişli İlçesi, 129 Pafta, 954 Ada, 62 parselde 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
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 Ada, 27 parselde 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
İzmir İli, Konak İlçesi, 2802 Ada, 15 parselde 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
İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 69 Ada, 18 parselde 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
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 4306 Ada, 1 parselde 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, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta,115 Ada, 174 parselde 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
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2758 Ada, 29 parselde 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, Fatih İlçesi, 25 Pafta, 418 Ada, 2 parselde 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
Kocaeli İli, 870 Ada, 48 parselde 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 parselde 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
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 Ada, 10 parselde 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
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 106 Pafta, 368 Ada, 25 parselde 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, Şişli İlçesi, 64 Pafta, 680 Ada, 14 parselde 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
							<b>404.356.637</b>



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.04.2012 – 30.06.2012 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
<b>Projeler</b>							
Referans Bakırköy Projesi 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	29.05.2012	90.959.822	90.959.822
							<b>90.959.822</b>

### Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30 Haziran 2012 tarihi itibarıyla iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

### Para ve Sermaye Piyasası Araçları

Vadeli TL Mevduat	Portföy Değeri (TL)	Nominal faiz oranı (%)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	3.700.000	11,50
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	2.000.000	11,35
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	3.950.000	11,00
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	2.000.000	11,25
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	12.000.000	11,15
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.400.000	11,15
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	300.000	11,00
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	14.653	7,50
Akbank A.Ş.	111.681	8,75
Garanti Bankası A.Ş.	52.663	7,50
<b>Toplam</b>	<b>25.776.031</b>	

	Maliyet	Defter Değeri	Vade	Faiz Oranı(%)
Banka Bonosu	149.625	154.051	2013	9.80
<b>Toplam</b>	<b>149.625</b>	<b>154.051</b>		

	Maliyet	Defter Değeri	Vade	Faiz Oranı(%)
Ters Repo	282.000	282.066	02.07.2012	8.56
<b>Toplam</b>	<b>282.000</b>	<b>282.066</b>		

	Maliyet	Defter Değeri
Hisse Senedi Porföyü	458.255	477.200
<b>Toplam</b>	<b>458.255</b>	<b>477.200</b>

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

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 "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.

### Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İlgili Ayrıntılı Bilgi

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

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL/AY)	Kira Bedeli (TL/AY)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2758 Ada, 29 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	21.12.2011	47.450	45.149	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 2763 Ada, 10 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	21.12.2011	38.000	42.400	Koton Mağazacılık Tek. San. A.Ş.	01.12.2010	10 Yıl
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1064 Ada, 14 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	07.12.2011	85.000	89.131	T. Halk Bankası A.Ş. Halk Yatırım Men. Değ. A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl 1 Yıl
Ankara İli, Çankaya İlçesi, 1046 Ada, 27 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	07.12.2011	70.000	50.790	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 4306 Ada, 1 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	48.000	51.756	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 51 Pafta, 115 Ada, 174 parselde kayıtlı Kargir Banka Hiz. Binası.	30.12.2011	45.276	47.352	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 16 Pafta, 101 Ada, 29 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	72.900	82.590	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 15 Pafta, 291 Ada, 93 parselde 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
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 338 Ada, 8 parselde 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, Kadıköy İlçesi, 106 Pafta, 368 Ada, 25 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	35.150	38.542	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 57 Ada, 14 parselde 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
İstanbul İli, Şişli İlçesi, 129 Pafta, 954 Ada, 62 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	60.996	66.072	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Fatih İlçesi, 25 Pafta, 418 Ada, 2 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	38.280	36.340	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 89 24 parselde kayıtlı Finans Plaza	19.04.2011	900.000	929.450	T. Halk Bankası A.Ş.	01.04.2012	3 Yıl
İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 66 Pafta, 578 Ada, 3 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	60.389	66.072	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 113 Pafta, 102 Ada, 3 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet	30.12.2011	138.667	114.096	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.04.2012 – 30.06.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Binası.

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL/AY)	Kira Bedeli (TL/AY)	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
İstanbul İli, Şişli İlçesi, 64 Pafta, 680 Ada, 14 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	28.490	33.036	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
İzmir İli, Konak İlçesi, 2802 Ada, 15 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	61.992	66.997	T. Halk Bankası A.Ş. Halk Yat Men.Değ.A.Ş. Halk Sigorta A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl 1 Yıl
İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 69 Ada, 18 parselde 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 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	30.12.2011	76.500	83.691	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
Kocaeli İli, 870 Ada, 48 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	10.12.2011	55.000	55.060	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
Sakarya İli, 130 Ada, 167 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası.	21.12.2011	50.000	49.660	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl

**Ortaklığın İlgili Hesap Dönemine Ait Karşılaştırmalı Finansal Tablo**

VARLIKLAR	İncelemeden	Bağımsız denetimden
	geçmiş	geçmiş
	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>60.079.175</b>	<b>33.620.458</b>
Nakit ve nakit benzerleri	26.418.890	33.112.602
Finansal yatırımlar	631.251	154.883
Ticari alacaklar	86.022	--
Stoklar	31.765.625	--
Diğer dönen varlıklar	1.177.387	352.973
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>612.354.424</b>	<b>497.832.890</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	597.415.932	497.737.039
Maddi duran varlıklar	85.653	92.909
Maddi olmayan duran varlıklar	2.839	2.942
Diğer duran varlıklar	14.850.000	--
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>672.433.599</b>	<b>531.453.348</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>60.936.957</b>	<b>3.868.690</b>
Finansal borçlar	13.392.283	3.309.230
Ticari borçlar	36.304.671	268.23
- İlişkili taraflara ticari borçlar	61.925	66.598
- Diğer ticari borçlar	36.242.746	201.632
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16.658	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11.223.345	291.230
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>95.732.553</b>	<b>18.333.647</b>
Finansal borçlar	57.733.634	18.325.976
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	37.986.450	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12.469	7.671
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>515.794.089</b>	<b>509.251.011</b>
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	6.513.078	30.421.790
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>672.433.599</b>	<b>531.453.348</b>



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.04.2012 – 30.06.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

GELİR TABLOSU	İncelemeden geçmiş 01 Nisan 2012 30 Haziran 2012	İncelemeden geçmiş 01 Nisan 2011 30 Haziran 2011
Satış gelirleri	6.896.228	3.803.778
Satışların maliyeti	(781.179)	(611.968)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>6.115.049</b>	<b>3.191.810</b>
Genel yönetim giderleri	(978.362)	(511.438)
<b>FAALİYET KARI</b>	<b>5.136.687</b>	<b>2.680.372</b>
Finansal gelirler	695.302	335.165
Finansal giderler	(2.277.440)	(431.193)
Vergi öncesi kar	3.554.549	2.584.344
Vergi geliri / (gideri)		--
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>3.554.549</b>	<b>2.584.344</b>
Diğer kapsamlı gelir		--
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>3.554.549</b>	<b>2.584.344</b>
<b>HİSSE BAŞINA KAZANÇ</b>	<b>0,00745188</b>	<b>0,00541791</b>

**Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI. No:11. Md.27/(b)	27.050.141	33.267.485
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI. No:11. Md.27/(a)	629.181.557	497.384.236
C	İştirakler	Seri: VI. No:11. Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI. No:11. Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		16.201.901	801.627
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI. No:11. Md.4/(i)	672.433.599	531.453.348
E	Finansal Borçlar	Seri: VI. No:11. Md.35	71.259.917	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	515.764.089	509.251.011
	Diğer Kaynaklar		85.409.593	567.131
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI. No:11. Md.4/(i)	672.433.599	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)	25.776.031	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) 30.06.2012	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)	93,57%	93,59 %	50%	(B+A1)/D
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI.No:11. Md.27/(b)	4,02%	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	13,82%	4,25 %	500%	(E+F+G+H+J)/I
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI. No:11. Md.27/(b)	3,83%	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**

Bulunmamaktadır.

#### **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.