



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 31.03.2012 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

Şirket Profili

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

01 Ocak 2012 – 31 Mart 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

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

Raporun dönemi : 01.01.2012 – 31.03.2012

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	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.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 31.03.2012 DÖNEMİ 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

Adı Soyadı	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	-	-

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



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 31.03.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Yöneticiler

Adı Soyadı	Görevi	Mesleki Tecrübe
Kazım ŞİMŞEK	Genel Müdür	Bankacı
B.Kağan CEYLAN	Genel Müdür Yardımcısı	İnşaat Mühendisi
Erdiç 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 Büyüktemiz SCHNEIDER	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 31.03.2012 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
Toplam		477.000.000	477.000.000.-TL	100

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%
Toplam	99,84%

01 Ocak 2012 - 31 Mart 2012 Döneminin Değerlendirmesi

Dünya Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

Yılın ilk çeyreğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde büyüme oranları yavaşlamaya devam ederken özellikle Euro Bölgesi'ne dair büyüme görünümü zayıf seyrini korumuştur.

Yunanistan'ın kamu borcu yapılandırılması, Avrupa Merkez Bankasının likidite operasyonlarına devam etmesi Euro Bölgesi borç krizi ile ilgili endişelerin kısmen iyileşmesini sağlamış ve ABD'nin ekonomik verilerinin beklenenden olumlu bir görünüme işaret etmesi güven ortamını pekiştiren bir diğer unsur olmuştur. Bu gelişmeler yılın ilk çeyreğinde küresel risk iştahının artmasını sağlayarak gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarını artırmıştır. Ancak, özellikle İspanya ekonomisine dair endişeler ve ABD'de istihdam artışlarının beklentilerin altında kalması, küresel ekonomiye dair algılamalardaki düzelmeyi kesintiye uğratmıştır. Bu gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarındaki oynaklığın artmasına sebep olmuştur.

Her ne kadar küresel iktisadi görünümün zayıf seyri genel olarak emtia fiyatlarındaki artışı sınırlasa da, arz yönlü sorunlar nedeniyle yılın ilk çeyreğinde petrol fiyatlarındaki artış enerji fiyatlarının görünümüne ilişkin yukarı yönlü bir risk unsuru olarak ortaya çıkmaktadır.

Türkiye Ekonomisinde Yaşanan Gelişmeler

2011 yılı sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla % 8,5'lik artış göstermiştir. Hükümetin 2011 yılı için açıklamış olduğu %7,5'lük 2011 hedefi aşılmıştır. 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 büyümede bir yavaşlamayı işaret etmekle birlikte, bir daralma anlamına gelmemektedir.

Yurtiçi ve yurtdışı kuruluşların, hükümetin orta vadeli planındaki öngörülerinin altındaki beklentilerini pozitif yönde revize ettikleri görülmektedir.

2011 yılında üçüncü ve dördüncü çeyreğinde önemli ölçüde değer kaybeden Türk Lirası 2012 yılının birinci çeyreğinde istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Yılın ilk çeyreğinde tüketim talebinde belirgin bir yavaşlama gözlenirken, ihracat istikrarlı artış eğilimini korumuş, petrol fiyatlarının yüksek seyrine rağmen, cari işlemler açığının azalma görülmüştür.

2011'in ikinci yarısında artış gösteren faiz oranlarında 2012 yılının ilk çeyreğinde aşağı yönlü eğilim görülmüştür.

2012 yılı Mart ayında Tüketici Fiyatları Endeksi %10,43 ve Üretici Fiyatları Endeksi'nde %8,22 olarak gerçekleşmiştir. Gıda enflasyonunda düşüş kaydedilirken enerji fiyatları uluslararası petrol fiyat gelişmelerinin yansımalarıyla yükselmiştir. Temel enflasyon göstergeleri uzun bir aradan sonra ilk defa azalış sergilemiş, hizmet fiyatları ılımlı eğilimini korumuştur.

Küresel ekonomiye nazaran eğilimi pozitif olan istihdam verilerinde, inşaat istihdamındaki düşüş devam ederken hizmetler istihdamındaki artışın yavaşladığı görülmektedir.

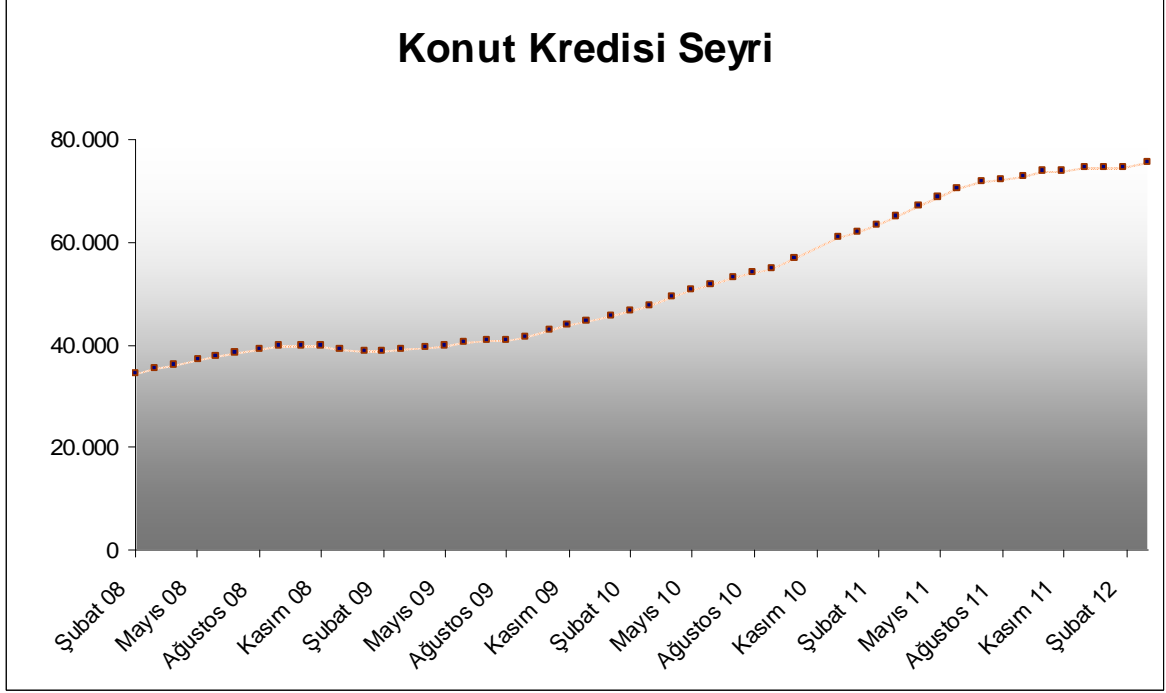
Sektördeki Gelişmeler

2011 yılında sabit fiyatlar ile inşaat sektörü % 11,2 ve gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri % 9,3 oranında büyüme göstermiş olup, Türkiye ekonomisinin büyümesine sağladığı katkıyı sürdürmüştür.

Konut Sektörü

2011 yılında alınan konut yapı ruhsatları sayısı her çeyrek dönem artan ivme göstererek yılı toplam 642.972 adet ile kapatmıştır.

2011 yılının ilk yarısındaki hızlı genişlemenin ardından Temmuz ayından itibaren, ekonomiyi soğutma önlemleri ve artan kredi kullandırım oranları sebebiyle artış hızında yavaşlama devam etmekle birlikte konut kredileri 2012 yılı birinci çeyreği sonunda 75,4 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.



Konut satışları yılın son çeyrek döneminde 118.867 adet ile son dönelerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Konut satışlarındaki artış Türkiye geneline yaygınlaşmış ve İstanbul, Ankara ve İzmir yanı sıra diğer illerde de konut satışları yıl genelinde artış eğilimi içinde olmuştur.

Ticari Gayrimenkul Sektörü

Ahşveriş Merkezleri

2011 yılında toplam 36 AVM ve toplam 1.27 milyon m2 kiralanabilir alan kullanıma girmiş olup, büyük şehirler ve diğer şehirlerde genişleme sürmüştür.

2012 yılı ilk çeyreğinde mevcut faal AVM sayısı 284 ve kiralanabilir alan büyüklüğü 7.64 milyon m2 olmuştur.

Ofisler

İstanbul ofis piyasası son çeyrekte yılın geri kalanında olduğu gibi hareketliliğini sürdürmüştür. İstanbul'da 2011 yılında yaklaşık 350 bin m2 yeni A ve B sınıfı ofis arzı eklenmiş, bu yeni arzlar önemli ölçüde kiralanmış ve 2011 yılı sonu itibariyle, boşluluk oranları A sınıfı ofislerde %11,1 ve B sınıfı ofislerde %6,6'dır.

GYO Sektörü

İMKB'de işlem gören GYO sayısı 23'e olup, 2012 Mart sonu itibariyle, piyasa değeri 20,5 milyar TL seviyelerine yükselmiştir.

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 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
İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, G22A03A2A Pafta, 3323 Ada, 3 parselde 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
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
							372.664.640



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 31.03.2012 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
Binalar							
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
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
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
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, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 51 pfa, 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	8.026.000
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
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
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, 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
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
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
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	30.12.2011	27.350.000	27.350.000
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
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
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
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
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
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
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, 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
Ataşehir Finans Plaza Projesi	29.12.2011	126.036.823	27.12.2011	122.500.000	27.12.2011	122.500.000	126.036.823
							369.973.260



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 31.03.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31 Mart 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.	18.247.121	10,50
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.608.166	10,35
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	1.411.679	10,50
Akbank A.Ş.	106.015	8,5
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	70.443	8,0
Garanti Bankası A.Ş.	51.846	7,5
Toplam	21.495.270	

31 Mart 2012	Maliyet	Defter Değeri	Vade	Faiz Oranı(%)
Banka Bonosu	149.625	152.100	2013	9.80
Toplam	149.625	152.100		

Son Üç Aylık Döneme İlişkin Gelişmelerin Özeti

24.01.2012 tarihinde yapılan ihale sonrası arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi imzalanan Biskon Yapı A.Ş.'den Şubat ayında sözleşme hükümleri doğrultusunda 18 Milyon TL tahsilât yapılmıştır.

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 1452 Ada, 89 no.lu parsel ile 1452 Ada, 90 no.lu parselde kayıtlı, toplam büyüklüğü 15.310 m² olan arsalar 24.01.2012 tarihinde 4,6 Milyon TL bedelle satın alınmıştır.

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parselde inşa edilmekte olan, 13 adet dükkân ve 92 adet ofis olmak üzere toplam 105 adet bağımsız bölümden oluşan binanın 122.500.000.-TL + KDV bedelle satın alınmasına ilişkin K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Dış Tic.A.Ş. ile 29.12.2012 tarihinde sözleşme imzalanmış ve 12.01.2012 tarihinde tapu devirleri yapılmıştır.

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

Şirketimizin 31 Mart itibarıyla başlamış projesi bulunmamaktadır.



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 31.03.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İlgili Ayrıntılı Bilgi

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

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Binalar						
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 Mağazıcılık 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, 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 Binası.	30.12.2011	138.667	88.096	T. Halk Bankası A.Ş.	01.11.2010	5 Yıl
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



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 31.03.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

Ortaklığın İlgili Hesap Dönemine Ait Karşılaştırmalı Finansal Tablo

VARLIKLAR	İncelemeden geçmiş 31 Mart 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
DÖNEN VARLIKLAR	22.076.498	33,620,458
Nakit ve nakit benzerleri	21.501.016	33.112.602
Finansal yatırımlar	152.100	154.883
Ticari alacaklar	--	--
Diğer dönen varlıklar	423.382	352.973
DURAN VARLIKLAR	650.694.040	497,832,890
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	628.552.028	497.737.039
Maddi duran varlıklar	88.610	92.909
Maddi olmayan duran varlıklar	2.891	2.942
Diğer duran varlıklar	22.050.511	
TOPLAM VARLIKLAR	672.770.538	531.453.348
KAYNAKLAR		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	101.879.985	3.868.690
Finansal borçlar	11.074.434	3.309.230
Ticari borçlar	72.413.132	268.23
- İlişkili taraflara ticari borçlar	72.209	66.598
- Diğer ticari borçlar	72.340.923	201.632
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24.790	
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18.367.629	291.230
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	58.681.013	18.333.647
Finansal borçlar	58.670.999	18.325.976
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10.014	7.671
ÖZKAYNAKLAR	512.209.540	509.251.011
Ödenmiş sermaye	477.000.000	477.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	24.473.536	
Geçmiş yıl karları	7.777.475	1.829.221
Net dönem karı	2.958.529	30.421.790
TOPLAM KAYNAKLAR	672.770.538	531.453.348



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 31.03.2012 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

GELİR TABLOSU	İncelemeden geçmiş 01 Ocak 2012 31 Mart 2012	İncelemeden geçmiş 01 Ocak 2011 31 Mart 2011
Satış gelirleri	4,089,048	3,737,738
Satışların maliyeti	(157,939)	(212,324)
BRÜT KAR	3,931,109	3,525,414
Genel yönetim giderleri	(866,037)	(471,537)
FAALİYET KARI	3,065,072	3,053,877
Finansal gelirler	435,562	309,641
Finansal giderler	(542,105)	
Vergi öncesi kar	2,958,529	3,363,518
Vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM KARI	2,958,529	3,363,518
Diğer kapsamlı gelir	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	2,958,529	3,363,518
HİSSE BAŞINA KAZANÇ	0.0062024	0.0070514

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	21,653,116	33,267,485
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a)	628552028	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		22.565.394	801.627
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	672.770.538	531.453.348
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	69,745,433	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	512,209,540	509,251,011
	Diğer Kaynaklar		90.815.565	567.131
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/(i)	672.770.538	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)	21,501,016	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) 31.12.2011	Önceki Dönem (TL) 31.12.2012	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)	83,89 %	93,59 %	50%	(B+A1)/D
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	3,61 %	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)	3,50 %	-	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	13,66 %	4,25 %	500%	(E+F+G+H+J)/I
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	3,59 %	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

Şirket yatırımları amacıyla T. Halk Bankası A.Ş.'den 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

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.